

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE POMBAL



CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL

dezembro de 2021



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE POMBAL

Câmara Municipal de Pombal
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

dezembro de 2021





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	7
2 ENQUADRAMENTO.....	12
2.1 Território	12
2.2 História	14
3 DIAGNÓSTICO GLOBAL.....	17
3.1 Caracterização da população	18
3.2 Análise Socioeconómica	28
3.3 Análise habitacional	37
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas	53
3.5 Análise SWOT.....	65
4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO.....	67
5 MODELO DE GESTÃO	70
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	70
5.2 Processo de gestão ativa da ELH.....	73
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREIT .	76
7 PROGRAMAÇÃO	88
7.1 Soluções habitacionais previstas.....	88
7.2 Tabelas de soluções e prioridades	89
7.3 Cronogramas de execução e financeiro	99
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS.....	105
9 RECURSOS.....	106
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	107
11 BIBLIOGRAFIA	109
GLOSSÁRIO	111
ÍNDICE DE FIGURAS	119
ÍNDICE DE TABELAS	119
ÍNDICE DE GRÁFICOS	120
ANEXOS	



SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CMP – Câmara Municipal de Pombal

CMH – Carta Municipal de Habitação

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa de trabalho

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IC – Itinerário Complementar

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT – Instrumentos de Gestão territorial

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal de Transações

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA - Imposto de Valor Acrescentado

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RMM - Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção



SS – Segurança Social

VRPR - Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

Diagnóstico Conclusivo



1 INTRODUÇÃO

Nota introdutória

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município de Pombal, constituindo-se como uma temática estruturante no concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território, constituindo-se assim como uma inequívoca oportunidade.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Desta forma, o município de Pombal consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento



estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidades e das oportunidades do território.

Do mesmo modo, face à Lei de Bases da Habitação, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir alguns dos conteúdos que esta legislação impõe.

Ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJIGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM.

É da mais elevada importância ressaltar que o foco e objetivo da ELH é a possibilidade de recorrer ao financiamento previsto pelo 1º Direito, que depende fundamentalmente da aprovação deste documento. Conforme estabelecido pela própria legislação, é na ELH que o município prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas ao abrigo deste programa.¹

Na verdade, de acordo com a legislação correspondente, à Estratégia Local de Habitação cabe definir e desenvolver os trabalhos no sentido de responder, em exclusivo, aos critérios do Programa 1º Direito.

Reconhecendo que a matéria da habitação é substancialmente mais vasta, o Estado criou, no quadro da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação, documento mais enquadrador de uma política pública municipal e sua respetiva

¹ Artigo 30º do Decreto-Lei nr.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



articulação com as demais políticas transversais com influência nesta matéria, tais como: transportes, uso do solo, funções urbanas, infraestruturas básicas, equipamentos de apoio, ordenamento do território e urbanismo.

Com a ELH e as respetivas candidaturas ao 1º Direito, as autarquias não cessam os seus trabalhos nesta matéria, bem ao invés, estes documentos constituirão um forte estímulo à elaboração da Carta Municipal de Habitação para que se cumpra os novos desígnios da qualidade de vida dos cidadãos: a evolução conceptual de Habitação para o conceito de Habitat, que enquadra a primeira e o seu contexto urbano de apoio.

Assim, a ELH deve ser entendida como uma ferramenta, financiada pelo IHRU, para resolver os problemas habitacionais de agregados que reúnem os requisitos de elegibilidade ao 1º Direito, enquanto a Carta é um documento mais abrangente, um instrumento municipal de futuro, que prevê todas as situações não contempladas pelas especificidades do Programa. Neste quadro se recomenda o início da elaboração da Carta Municipal de Habitação em contexto da obrigatoriedade legal de responder eficazmente à Lei de Bases da Habitação.

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município de Pombal, com a concretização da sua ELH, é garantir a todos o efetivo direito à habitação condigna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.



O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município de Pombal considerou absolutamente determinante a elaboração a sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho de Pombal, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, incluindo um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas mais vulneráveis residentes no concelho, assim como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, definindo uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.



Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município de Pombal foi absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subsequentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMP, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados três cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos, e um para a CMP, e outro para a Fábrica da Igreja, enquanto entidades beneficiárias.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delineação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos, técnicos e financeiros, para uma correta operacionalização da Estratégia Local de Habitação de Pombal.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O concelho de Pombal localiza-se na Região Centro de Portugal, pertencendo à sub-região de Leiria, sendo limitado a norte pelos concelho de Figueira da Foz e Soure, a nascente pelos concelho de Ansião e Alvaiázere, e a sul pelo concelho de Leiria.

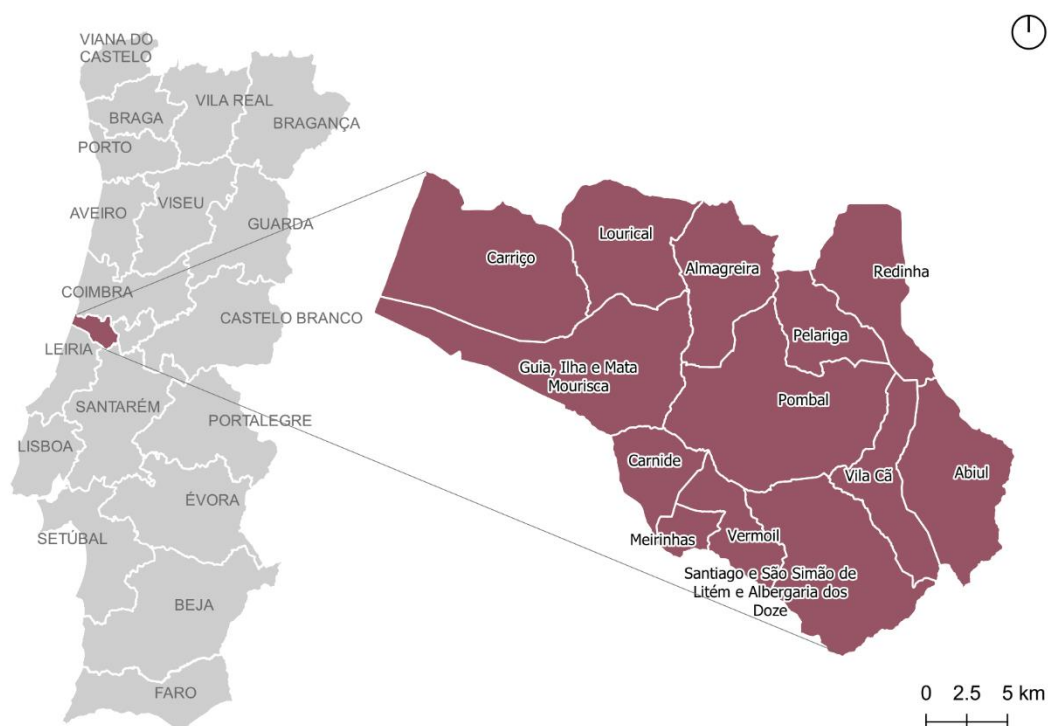


Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Pombal e freguesias

O concelho de Pombal ocupa uma área de aproximadamente 626 Km² e é constituído por 13 freguesias: Carriço, Lourical, Almagreira, Pelariga, Redinha, Abiul, Vila Cã, Carnide, Meirinhas, Vermoil, Pombal, União da Freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca, União das Freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze.

O concelho beneficia de excelentes acessibilidades, que asseguram as ligações Norte/Sul do país, como sejam o IP1 (A1), IC2 (EN1), e o Litoral/Interior, nomeadamente



o IC8. Pela sua localização e pela sua dimensão territorial, Pombal assume-se, como sede de concelho e principal aglomerado urbano do concelho, e dista 50 km de Coimbra, 160 km do Porto e 170 km de Lisboa.



Figura 2. Fotografia aérea sobre o concelho de Pombal

Fonte: A Terceira Dimensão – Fotografia Aérea, consultado em maio de 2021, disponível em:

<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/>



2.2 | História²

Pombal apresenta vestígios de presença humana de diferentes períodos, como os romanos, comprovado através da descoberta de moedas romanas na zona do Castelo, no entanto, a primeira fixação demográfica na área de Pombal remonta ao período neolítico, apesar de não ser possível determinar o local exato do sedentarismo inicial.

No início do século XII, os Templários passaram pela região tendo encontrado em 1126 uma povoação no lugar de Chões, hoje desaparecida. Como se situava na fronteira das batalhas contra os sarracenos foi aqui erigida, por volta de 1147, uma fortaleza militar.

Gualdim Pais, mestre da Ordem dos Templários, concede foral a Ega em 1131, depois a Redinha em 1159, e por fim a Pombal em 1174, sendo este renovado no ano de 1176. A acrescentar aos dois forais, D. Gualdim Pais concede também a Pombal, em 1181, uma carta de privilégios.

Em 1509 D. Manuel passou por Pombal, e admirado com a povoação, ordenou a recuperação do Castelo e a abertura de uma porta, voltada para a vila, ficando o seu interior a servir de residência ao alcaide-mor da vila, Conde de Castelo-Melhor. Por cima dessa porta, foram colocadas as armas da vila de Pombal, à qual revogou antigos privilégios concedendo-lhe foral novo, datado de 1 de junho de 1512.

² Texto adaptado, do capítulo “Enquadramento histórico” do Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Pombal, 2015



Figura 3. Interior do Castelo de Pombal

Fonte: Câmara Municipal de Pombal, consultado em maio de 2021, disponível em: <https://www.cm-pombal.pt/castelo-de-pombal/>

No entanto, foi Marquês de Pombal, que aqui viveu entre 1777 e 1782, responsável pela construção na Praça Velha e da cadeia e do celeiro, atual museu Marquês de Pombal e Centro Cultural e Museu de Arte Popular Portuguesa, respetivamente.

Na última década do século XVIII, a estrada real foi desviada para o interior de Pombal, tendo sido construída uma ponte sobre o rio Arunca, a ponte D. Maria, numa obra dirigida pelo coronel-engenheiro Joaquim de Oliveira, que na sua continuidade a ponte, realizou uma alameda arborizada até à frente do Emporão, dando à vila e a toda a região um novo crescimento.

As condições excelentes para o desenvolvimento da região, vêm a ser travadas pelas invasões francesas. Em 1811 as tropas comandadas pelo general Massena, saquearam e incendiaram toda a povoação, circunstância que, piorou com a mortalidade provocada



pela cólera-morbus durante 1833, transformando Pombal numa localidade abandonada.

A estrada real ficou totalmente desmantelada e intransitável, mas os governantes não mostraram qualquer interesse em mandar fazer reparações, preferindo desenvolver as carreiras marítimas com barcos a vapor, entre as cidades de Lisboa e Porto, o que contribuiu para o isolamento total da vila com o resto do país. Esta situação veio a ser ultrapassada em 1855, após a construção da via-férrea, permitindo estabelecer comunicação rápida e fácil com os principais centros urbanos de Portugal.

Com a renovação urbana, ocorrida na segunda metade do século XX, e a construção de modernas vias de comunicação, tudo mudou. Tirando partido da sua localização invejável, novas indústrias começaram a implantar-se em Pombal, a construção civil floresceu e os estabelecimentos de comércio e serviços proliferaram, tornando a cidade numa das mais prósperas do distrito de Leiria, e dando ao concelho um desenvolvimento único na região centro do país.



3

DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Pombal, assim como uma aferição concreta da realidade atual do concelho ao nível das carências habitacionais particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos ao de 2011, por serem os mais recentes.

Importa referir que, a análise destes dados apresenta algumas limitações, dado o desfasamento temporal em relação à data dos mesmos e a realidade atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, estes foram considerados no diagnóstico.

Assim como, importa mencionar que, quando os dados analisados são de 2011, as freguesias apresentadas são as anteriores à reorganização administrativa³, tendo o concelho de Pombal na altura 17 freguesias que passaram a 13, em 2013.

Para além dos dados do INE, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social de Pombal de 2017, que contém informação relacionada com a identificação de fragilidades e oportunidades do município, nomeadamente no contexto da habitação, entre outros documentos aos quais acresce o conhecimento local.

³ Lei N.º56/2012, de 8 de novembro e Lei N.º 11-A/2013, de 28 de janeiro introduziram a reorganização administrativa do território das freguesias (RATF).



Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 é apresentada uma análise específica e atual, tendo por base os dados recolhidos através de inquéritos de diagnóstico a nível concelhio, cujo principal objetivo foi identificar os potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.

3.1 | Caraterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e no apoio à definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Pombal residiam, à data, 55.217 habitantes, sendo que, segundo as estimativas mais recentes, para o ano 2020, é possível constatar uma tendência negativa, contabilizando-se 51.664 indivíduos, como demonstra a tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao concelho de Pombal

Localização Geográfica	População Residente		Densidade Populacional		Variação
	2011	2020	2011	2020	
	N.º	N.º	N.º	N.º	%
Portugal	10.562.178	10.298.252	112,5	111,6	-0,02
Centro	2.327.755	2.229.331	80,3	79,1	-0,04
Pinhal Litoral ²⁰¹¹	260.942	286.713	147,7	117,1	0,10
Região de Leiria ²⁰¹⁹					
Pombal	55.217	51.664	85,9	82,5	-0,06

Fonte: INE, 2011 e 2020*

* Estimativas INE



Relativamente à distribuição da população por freguesia, à data dos Censos de 2011, é possível observar na tabela 2, que Pombal e Louriçal eram as que concentravam um maior número de residentes, 17.187 e 4.720, respetivamente. Por oposição, São Simão de Litém e Vila Cã eram as freguesias que apresentam o menor número de habitantes, com 1.382 e 1.659, respetivamente.

Tabela 2. População residente (N.º) das freguesias do concelho de Pombal

Localização Geográfica	População Residente
	Nº
Pombal	55217
Abiul	2729
Albergaria dos Doze	1765
Almagreira	3076
Carnide	1647
Carriço	3653
Louriçal	4720
Mata Mourisca	1835
Pelariga	2176
Pombal	17187
Redinha	2117
Santiago de Litém	2237
São Simão de Litém	1382
Vermoil	2656
Vila Cã	1659
Meirinhas	1775
Guia	2672
Ilha	1931

Fonte: INE, 2011

Relativamente à população residente por sexo, tanto em 2011, como em 2020, segundo o gráfico 1, mantém-se uma sobreposição do número de habitantes do sexo feminino. A



predominância do sexo feminino pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

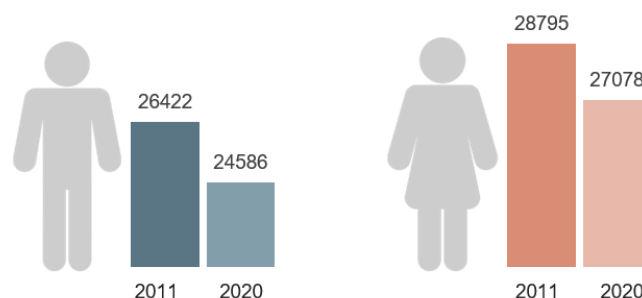


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011 e 2020

* Estimativas INE

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

No que respeita aos dados estatísticos de 2011 e as estimativas para 2020, observáveis no gráfico 2, é evidente um cenário negativo, sendo possível constatar que a população jovem diminuiu, passando de 7.728 indivíduos para 5.923, respetivamente.

Como agravante, o grupo 25 – 64 anos, passou a ter uma maior representação, passando de 52% da população residente em 2011 para 53%, em 2020. Desta forma, é possível afirmar que os desequilíbrios entre a população mais jovem e a mais adulta aumentaram.

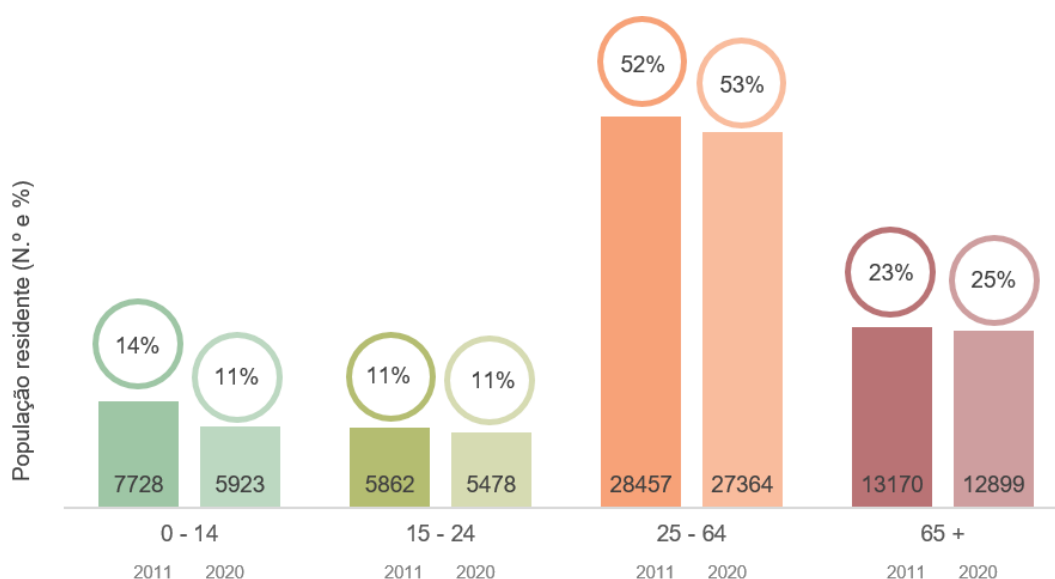


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011 e 2020*

* Estimativas INE

Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade⁴ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;

⁴ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.



- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁵.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, memória/concentração, tomar banho/vestir-se

⁵ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

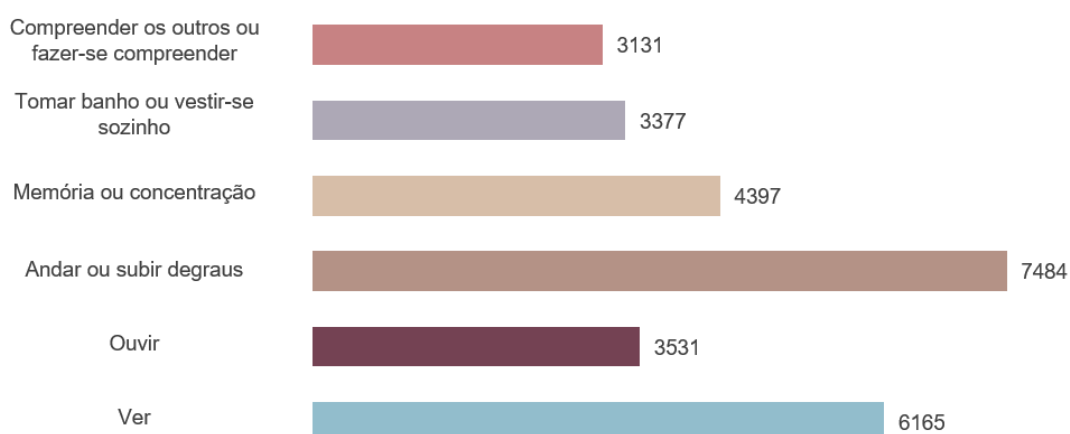


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades

Fonte: INE, 2011

O 1º Direito considera que a pessoa com deficiência ou incapacidade é aquela com um grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁶.

Embora os Censos de 2011 não plasmem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

No gráfico é possível verificar que o grupo etário que apresenta maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações é grupo etário dos 65 ou mais anos.

⁶ Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.

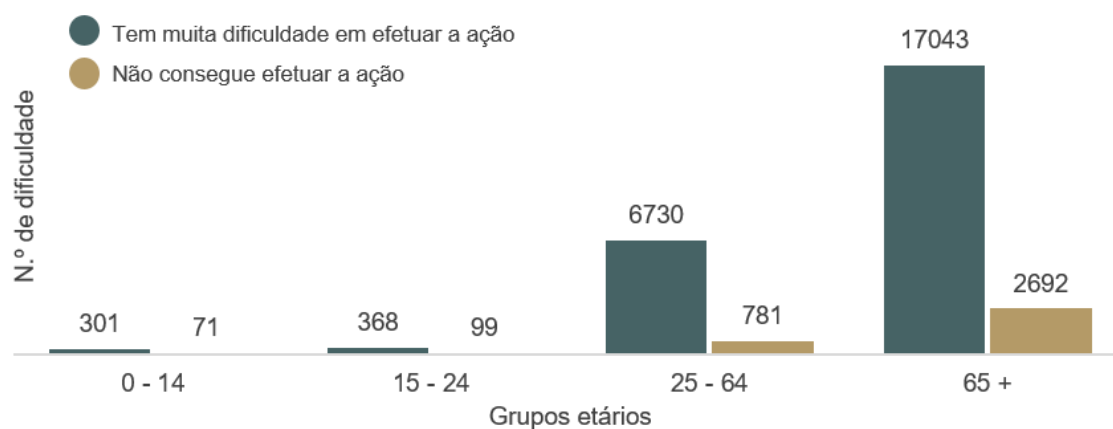


Gráfico 4. População residente (N.º) por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Pombal relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e consequentemente da habitação.

O nível de instrução predominante no concelho, à data de 2011, era o Ensino Básico⁷ representando uma percentagem de 59,7%, face aos outros níveis de ensino. Os restantes níveis de ensino, com percentagens bastantes inferiores, demonstram o baixo nível de escolaridade da população residente. Este número pode também ser explicado

⁷ Segundo o INE "Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito".



pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos no imediato.

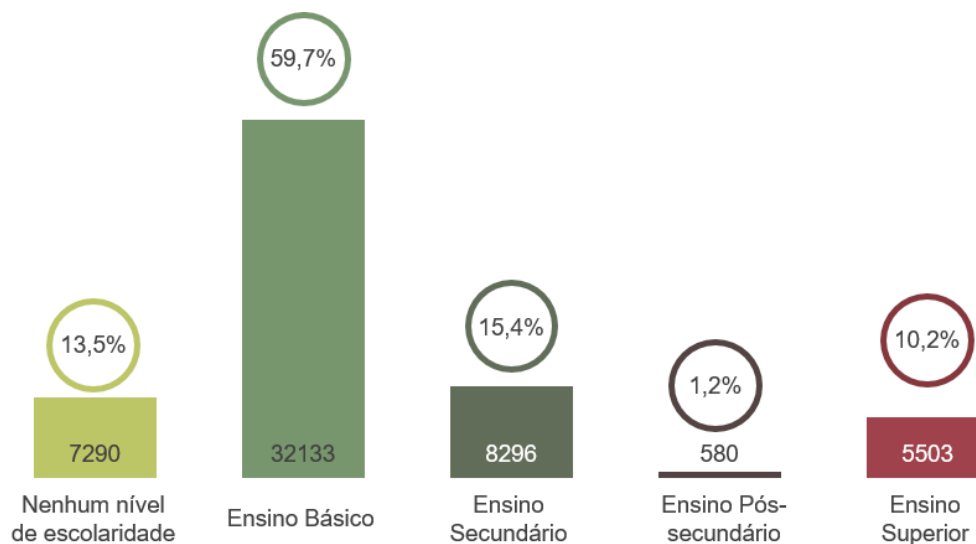


Gráfico 5. População residente (Nº e %) segundo o nível de escolaridade atingido no concelho de Pombal.

Fonte: INE, 2011

A população residente com o ensino secundário representava apenas 15,4%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gráfico 5, apenas 10,2% da população residente possuía. Importa destacar que, a população residente sem nenhum nível de escolaridade representava cerca de 13,5%, sendo esta esmagadoramente do sexo feminino, como se observa no gráfico 6.

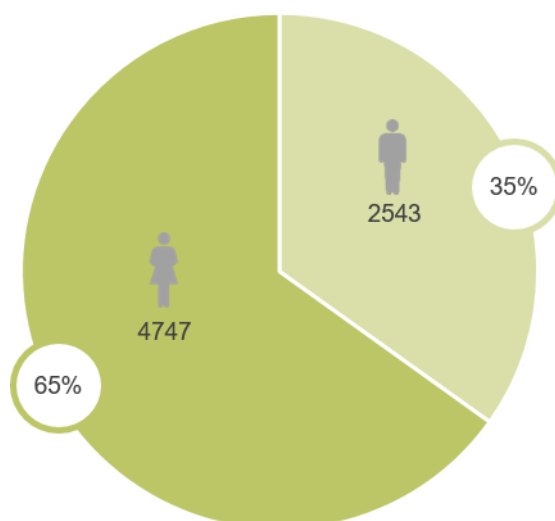


Gráfico 6. População residente (N.º) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa num determinado território, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

No concelho de Pombal, em 2011, a população economicamente ativa era de 23.587, dividindo-se entre população empregada, 21.430, e população desempregada, 2.157, como demonstra a tabela 3.



Tabela 3. População residente ativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Pombal	23.587	21.430	90,8	2.157	9,2

Fonte: INE, 2011

No que se refere aos dados da população inativa, 23.902, pode afirmar-se que a maioria se trata de população reformada, 14.703, como se pode verificar na tabela 4, seguindo-se os alunos e estudantes com 3.568 indivíduos.

Tabela 4. População residente inativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Alunos e Estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentes		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pombal	23.902	3.568	14,9	3.172	13,3	14.703	61,5	922	3,9	1.537	6,4

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

A natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares contribuem para a dinamização da economia local. Com efeito, os movimentos pendulares compreendem duas deslocções de uma pessoa entre dois pontos do espaço geográfico, uma de ida para o local de trabalho ou estudo e outra de retorno ao local de residência.

No que concerne aos movimentos pendulares da população residente que entra e sai do concelho de Pombal, verificou-se que, de acordo com os dados de 2011, a população que saía do município era superior àquela que entrava, com 12,76% e 9,54%, respetivamente, como demonstra a figura seguinte.

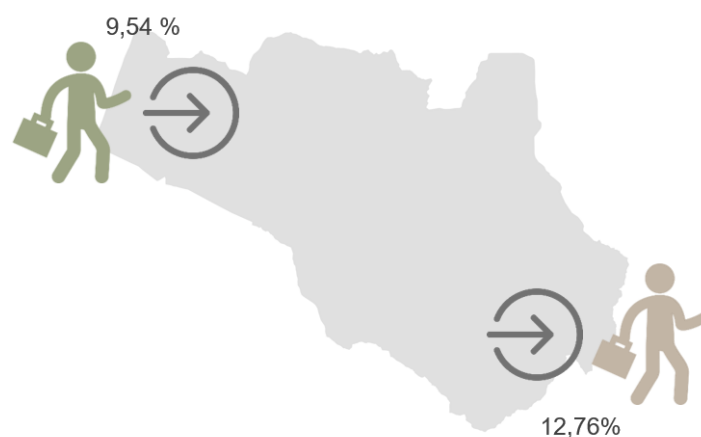


Figura 4. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Este fenómeno reflete as dinâmicas sociais do concelho, embora parte das deslocações pendulares de saída sejam motivadas pela necessidade de obtenção de níveis superiores ou especializados de ensino, nomeadamente jovens que frequentam a universidade, outra parte das deslocações são motivadas pela oferta mais variada de trabalho qualificado nos concelhos limítrofes. A preponderância das relações funcionais externas aponta para a necessidade de melhorar as ofertas e condições de trabalho no concelho.

3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para acesso a uma habitação, ao abrigo do 1º Direito, é a situação de carência financeira. Assim, é de relevância caracterizar a população no município de Pombal relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Sendo assim, recorreu-se a três tipos de indicadores:



- Um primeiro, baseado no poder de compra *per capita*, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho. Segundo a tabela 5, o concelho de Pombal apresentava o quarto poder de compra *per capita* mais alto da região, no entanto continua a ser inferior quando comparado com a média da região Centro e da Região de Leiria.

Tabela 5. Poder de compra *per capita*, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Centro	88,30
Região de Leiria	92,24
Pombal	65,48
Castanheira de Pêra	65,62
Alvaiázere	66,51
Pedrogão Grande	67,94
Ansião	73,46
Porto de Mós	80,18
Pombal	82,15
Batalha	84,76
Marinha Grande	98,49
Leiria	103,43

Fonte: INE, 2017



Tal como o poder de compra do concelho, também os rendimentos médios mensais dos trabalhadores estão relativamente a baixo da média nacional sendo que em 2018 o ganho médio mensal dos trabalhadores do concelho era de 996,93€, como se pode verificar pela tabela 6.

Entre o ano de 2011 e 2018, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, sendo a média salarial do concelho de Pombal inferior quando comparada com a realidade da região de Leiria.

Tabela 6. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2018	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1.166,88	-
Centro	931,1	1.032,83	10,9
Região de Leiria	972,4	1.087,48	11,8
Pombal	909,8	996,93	9,6
Alvaiázere	833,7	884,45	6,1
Ansião	804,9	890,16	10,6
Batalha	887,9	1.011,33	13,9
Castanheira de Pêra	808	912,88	13,0
Pombal	797,7	875,35	9,7
Leiria	983,6	1.091,98	10,7
Marinha Grande	1.136	1.303,58	14,8
Pedrogão Grande	787,3	850,35	8,0
Porto de Mós	946	1.055,12	11,5

Fonte: INE, 2011 e 2018

Como se pode verificar na tabela 7, apenas 25% dos agregados fiscais auferiam, em 2018, rendimentos brutos superiores a 19.000 €, sendo este um dado importante para ter uma estimativa de potenciais candidatos ao 1º Direito, só focando na parte económica.



De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 1.755,24 €⁸, perfazendo um total de 21.062,88€ de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 7, estão identificados 18.138⁹ agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais¹⁰ candidatos ao Programa 1.º Direito.

Tabela 7. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Pombal

Unidade geográfica	Total	< 5.000€	5.000€ - 9.999€	10.000€ - 13.499€	13.500€ - 18.999€	19.000€ - 32.499€	> 32 500 €
Pombal	24.185	2.772	7.147	4.276	3.943	4.081	1.966
		18.138					6.047
	100%	75%					25%

Fonte: INE, 2018

Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram.

O município de Pombal, com tradição e vocação industrial e empreendedora, "assume de forma estratégica a criação, dinamização e a disponibilização de infraestruturas de

⁸ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 438,81 = 1.755,24$ €.

⁹ Somatório dos agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado inferior a 19.000€.

¹⁰ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



suporte ao investimento e ao empreendedorismo, gerando condições para a instalação de novas indústrias e atividades económicas, bem como para o crescimento e modernização das existentes.”¹¹

De acordo com o Diagnostico Social de Pombal, o tecido empresarial concentra-se sobretudo na freguesia de Pombal, sendo de destacar o Parque Industrial Manuel da Mota e da Zona Industrial da Formiga.

Ao nível do volume de negócios no concelho por setor, é o setor do “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” com 37,2%, seguido pelo setor das “Indústrias transformadoras” com 23,2%.

¹¹ Diagnóstico Social de Pombal, 2017.



Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2019

Relativamente aos setores de atividade, verifica-se, assim, o predomínio do setor terciário, que apresentava, em 2019, um maior número de volume de negócios e, provavelmente, empregava grande parte da população residente no concelho.

É de salientar a importância deste conjunto de atividades enquanto responsáveis por parte da economia local, concentrando um significativo número de população empregada no concelho.



Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população, verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com os dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referentes a maio de 2020 e 2021, foi possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2020, verificou-se uma redução no número de desempregados inscritos em 2021, principalmente os que estavam à procura de novo emprego, facto bastante positivo, uma vez que o impacto do surto de covid-19 afetou negativamente o mercado de trabalho nacional. É também de referir que o desemprego atingiu maioritariamente as mulheres.

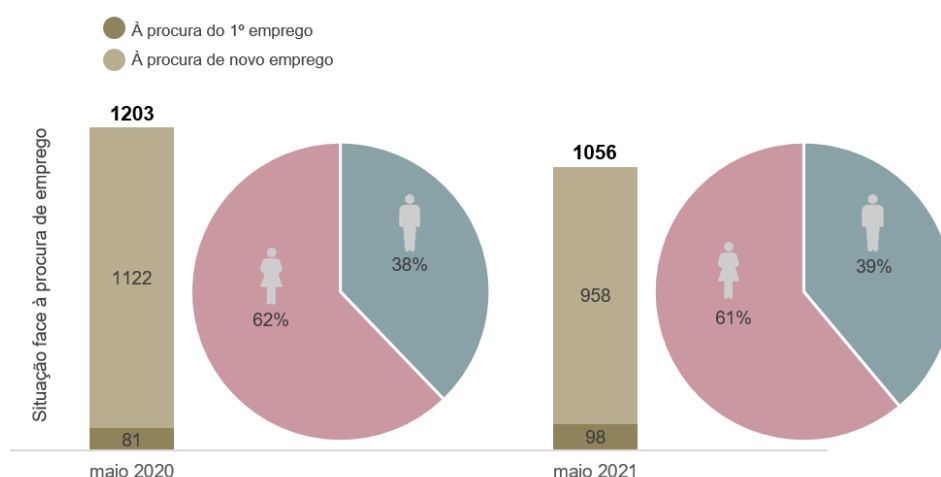


Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Pombal

Fonte: IEFP, maio de 2020 e 2021



Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, em maio de 2021, existiam 587 indivíduos que se encontravam inscritos há menos de um ano. Do total de 1056 desempregados, 958 pessoas encontram-se à procura de novo emprego.

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada entre os 35 e 54 anos, que concentrava uma parte significativa dos desempregados, 421 indivíduos, como demonstra o gráfico 9.

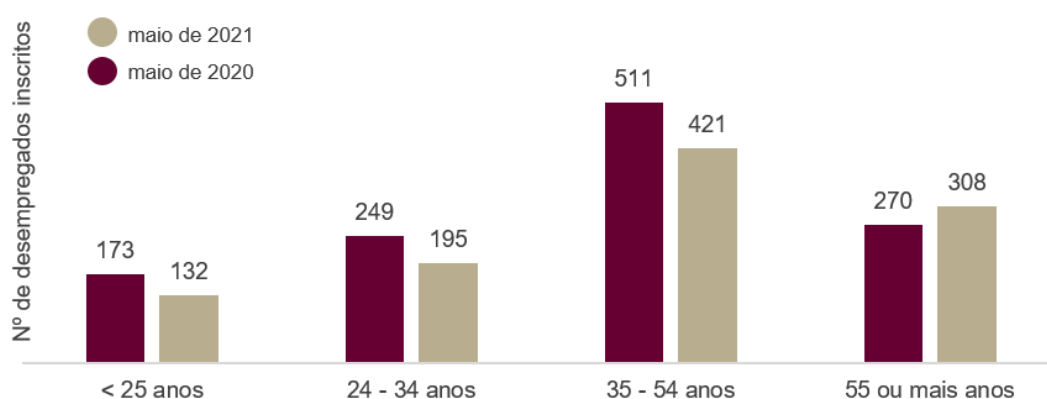


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Pombal

Fonte: IEFP, maio de 2020 e 2021

Depreende-se a relação “nível de escolaridade/idade”, devido à gradual universalização e garantia de acesso ao ensino, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado o que lhes permite mais oportunidades de emprego.

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 10, em maio de 2021, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando 328 indivíduos, seguido do 3º ciclo do ensino básico, com 237 indivíduos.

Por outro lado, os que registaram uma percentagem mais baixa eram os indivíduos com habilitações abaixo do 1º ciclo, seguindo-se o ensino superior, como demonstra o gráfico 10.

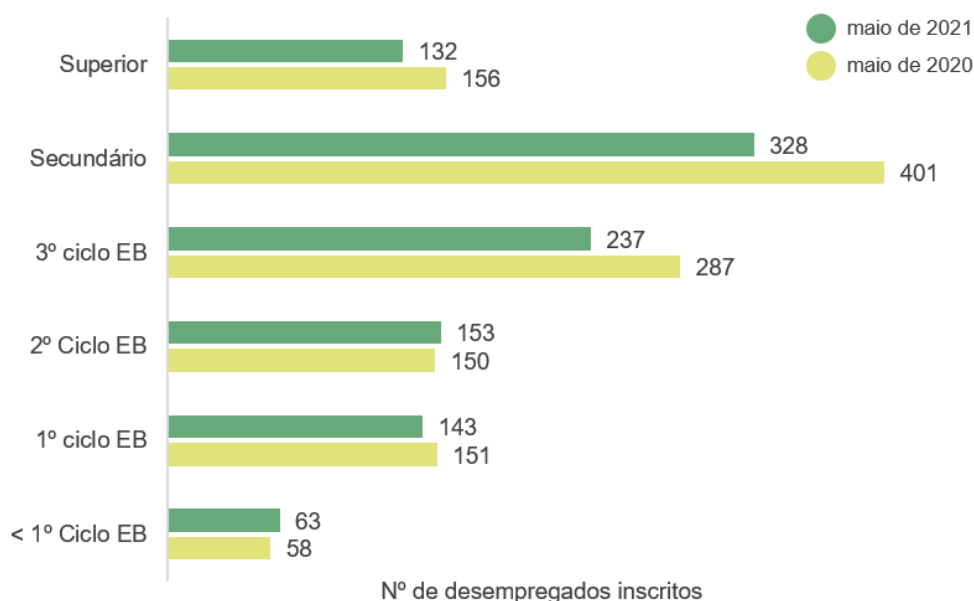


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Pombal

Fonte: IEFP, maio de 2020 e 2021

De uma forma geral, e muito devido à pandemia de covid-19, tem-se verificado subidas muito significativas no número de desempregados no país ao longo dos últimos meses, no entanto, no concelho de Pombal, entre maio de 2020 e maio de 2021, isso não se verificou, pelo contrário, o número de desempregados diminuiu.

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população potencialmente vulnerável, nomeadamente, o número de habitantes com apoios sociais, designadamente o rendimento social de inserção, o subsídio social de desemprego e subsídio de desemprego, que em 2019 contabilizavam um total de 1.201¹² beneficiários no concelho.

¹² Somatório dos beneficiários de apoios sociais no concelho de Pombal, da tabela 7.



Tabela 8. Beneficiários (Nº) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego

Unidade Geográfica	Principal meio de vida					
	RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	267.320	5,6	26.644	0,6	143.777	3,0
Centro	39.105	4,0	3.824	0,4	24.475	2,5
Região de Leiria	3.704	2,8	307	0,2	2.779	2,1
Pombal	736	3,3	79	0,2	386	1,7

Fonte: PORDATA, 2019

3.3 | Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerado uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.

A análise de determinado parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas do mesmo ao longo dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Na tabela 9, pode verificar-se que no concelho de Pombal, em 2011, existiam 29.897 edifícios, sendo que as freguesias de Pombal e Louriçal as que apresentavam uma maior concentração dos mesmos, com 6.732 e 2.502, respetivamente.



Tabela 9. Edifícios (N.º) no concelho de Pombal

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Edifícios
	2011
	N.º
Centro	1.111.952
Pinhal Interior Norte	85.699
Pombal	29.897
Abiul	2.154
Albergaria dos Doze	1.222
Almagreira	1.871
Carnide	849
Carriço	1.855
Louriçal	2.502
Mata Mourisca	1.046
Pelariga	1.250
Pombal	6.732
Rendinha	1.366
Santiago de Litém	1.983
São Simão de Litém	1.247
Vermoil	1.751
Vila Cã	1.092
Meirinhas	821
Guia	1.275
Ilha	883

Fonte: INE, 2011

Estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no Programa 1º Direito é o da reabilitação do edificado, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, pelo que é relevante caracterizar o existente no concelho, particularmente no que concerne ao seu estado de conservação.



A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos. Na realidade, de acordo com o gráfico 11, dos 29.897 edifícios existentes, apenas 2% se encontravam em avançado estado de degradação (ruína), cerca de 30% necessitavam de reparações, e a grande maioria, 68% não apresentavam necessidades de reparação.

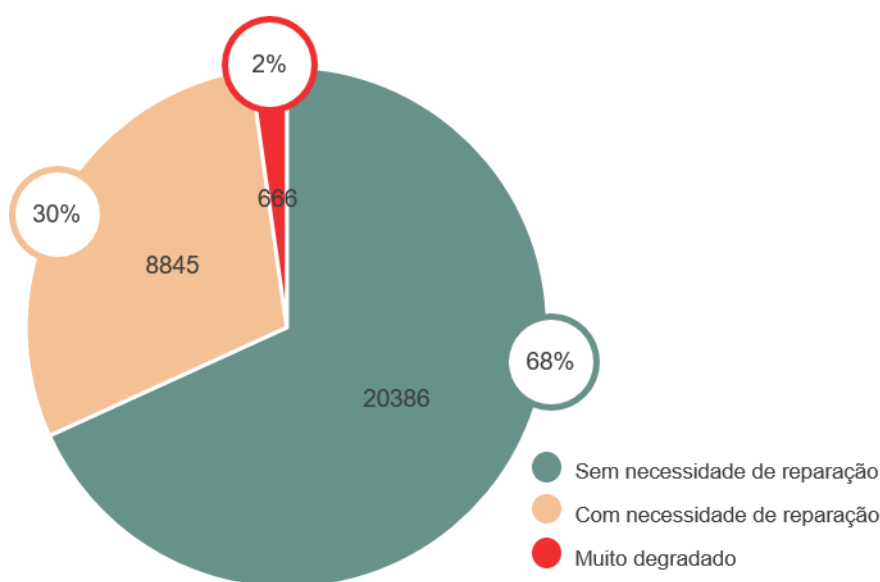


Gráfico 11. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios por freguesia, através do gráfico 12, é possível constatar que as freguesias que apresentavam uma maior percentagem de edifícios muito degradados eram as de Louriçal com 7% e Santiago de Litém com 4%.

Já as freguesias que detinham uma maior percentagem de edifícios sem necessidade de reparação eram as freguesias de Albergaria dos Doze com 82%, Almagreira com 74% e Carriço com 74%.

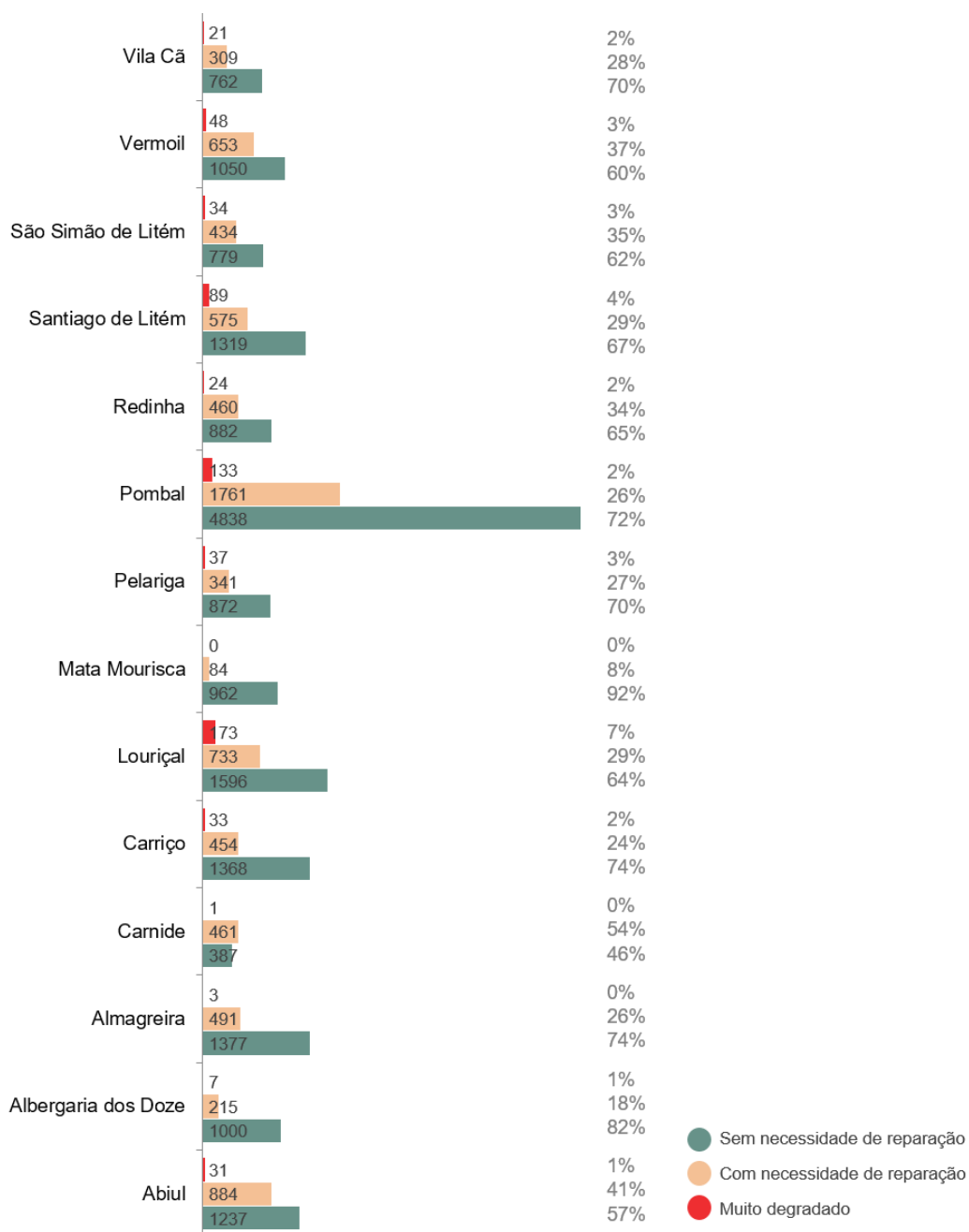


Gráfico 12. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Relativamente aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se que no concelho os edifícios de um piso constituíam 49% da totalidade do edificado, seguindo-se os edifícios com dois pisos que representavam 42%, conforme se pode observar no gráfico 13.

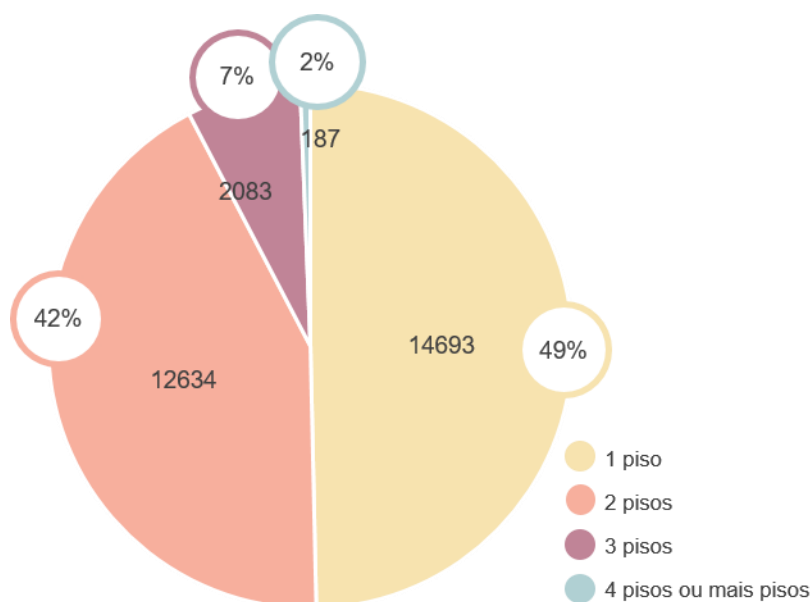


Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Através do gráfico 14, é possível constatar que era a freguesia de Pombal, sede do concelho, que detinha a maior percentagem de edifícios com quatro ou mais pisos.

No que concerne, aos edifícios com dois pisos, as freguesias que detinham grande percentagem dos mesmos eram as de Albergaria dos Doze com 63% e Vila Cã com 61%.

Por outro lado, a freguesias que possuíam uma maior percentagem de edifícios com um piso eram a de Carriço com 82% e a de Carnide com 69 %, como se pode observar no gráfico.



1º Direito

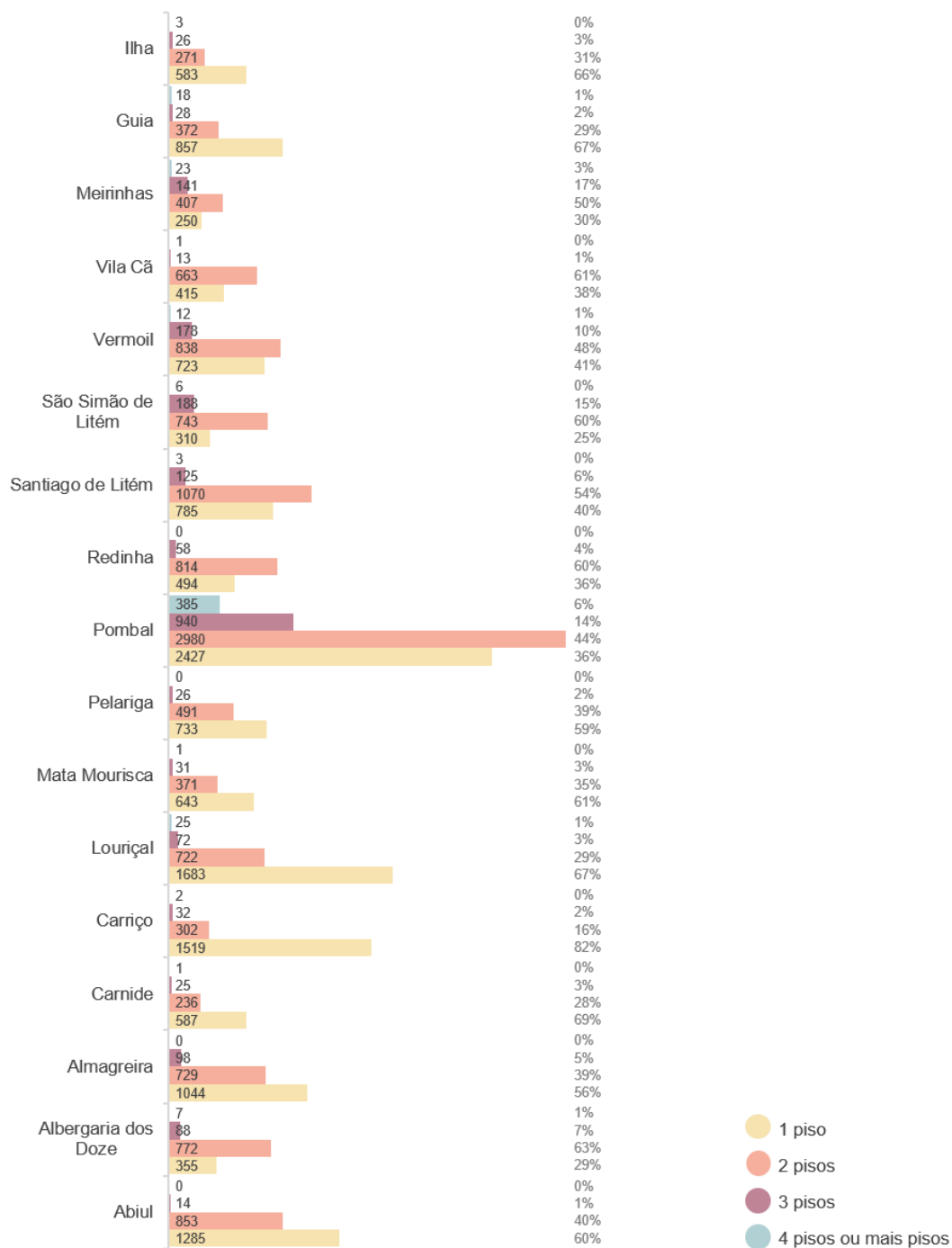


Gráfico 14. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos por freguesia no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Uma das preocupações muito associadas ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores.



Dos 29.897 edifícios existentes no concelho de Pombal, em 2011, 699 foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 167 eram acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas.

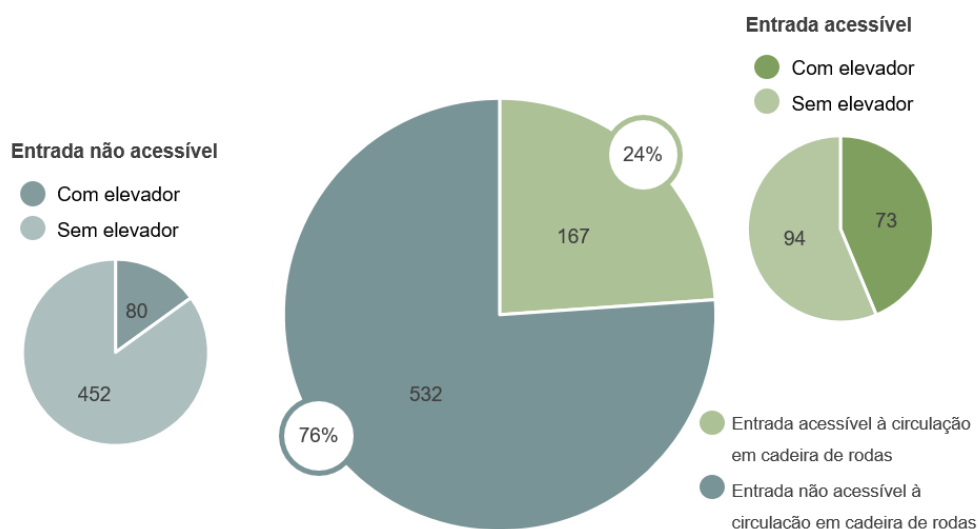


Gráfico 15. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

No entanto, uma vez que o número de pisos no concelho é principalmente de um e dois pisos, muito justificado pela forte presença de habitações unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções.

Apesar disso, este tema que não deve ser descurado, uma vez que muitas destas habitações possuem degraus na entrada ou entre pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se como um grave problema em matéria de acessibilidades, uma vez que a maior parte da população não tem capacidade financeira para adquirir meios mecânicos elevatórios, ou outros que permitam ultrapassar este constrangimento.



A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos familiares existentes no concelho de Pombal, verifica-se que estes, à data dos últimos Censos de 2011, eram principalmente constituídos por alojamentos familiares de residência habitual, 62%, seguidos pelos alojamentos de usos sazonal ou secundário, com 23% e alojamentos vagos, com 15%, conforme sistematizado no gráfico seguidamente apresentado.

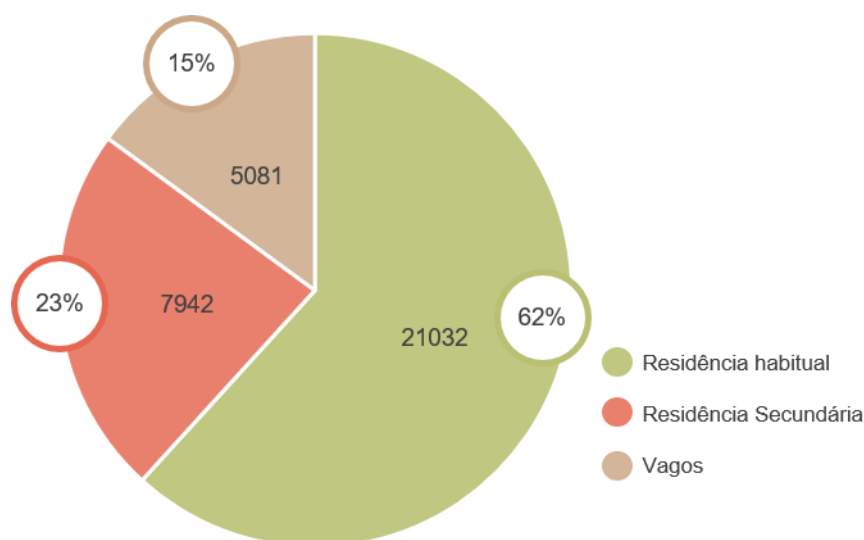


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário constituem uma parcela relevante, e relativamente à percentagem dos mesmos por freguesia, é de destacar a freguesia de Abiul com 31%, seguida pela freguesia Vermoil com 30%. Em relação aos alojamentos vagos, as



freguesias de Santiago de Litém e Redinha eram as que apresentavam uma maior percentagem dos mesmos, com 28% e 22% respetivamente.

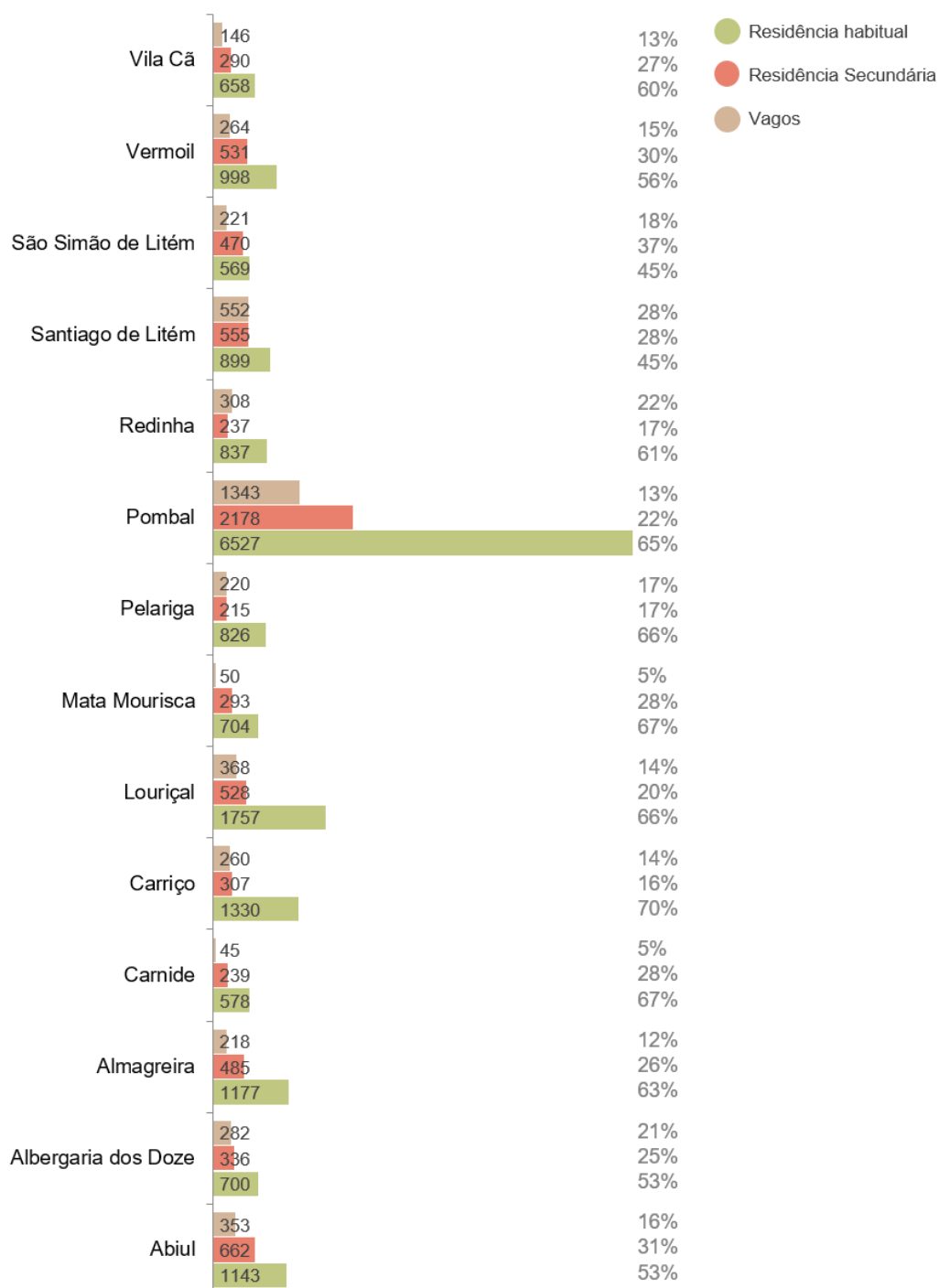


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011



Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Pombal se encontrarem dotados de instalações básicas, é de salientar que, em 2011, 447 alojamentos não tinham instalação de banho ou duche, 210 não tinham retrete e 137 não tinham água canalizada, por isso, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

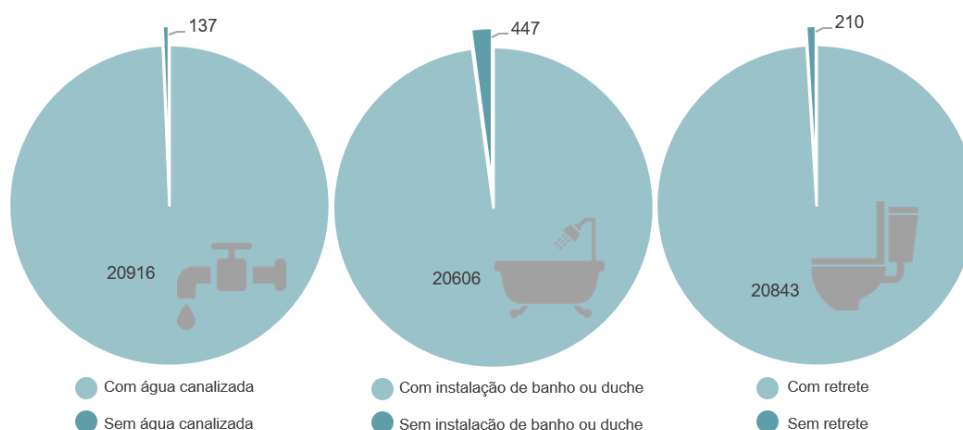


Gráfico 18. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011

Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades.



Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera como condição indigna a sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente¹³. No concelho de Pombal, em 2011, existiam 1.127 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que estavam superlotados.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Pombal

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados		Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Pombal	21032	16770	79,7	1127	5,4	3135	14,9
Abiul	1143	924	80,8	55	4,8	164	14,3
Albergaria dos Doze	700	567	81,0	30	4,3	103	14,7
Almagreira	1177	1000	85,0	32	2,7	145	12,3
Carnide	578	456	78,9	32	5,5	90	15,6
Carriço	1330	1089	81,9	67	5,0	174	13,1
Louriçal	1757	1426	81,2	83	4,7	248	14,1
Mata Mourisca	704	591	83,9	23	3,3	90	12,8
Pelariga	826	690	83,5	36	4,4	100	12,1
Pombal	6527	4967	76,1	403	6,2	1157	17,7
Redinha	837	674	80,5	46	5,5	117	14,0
Santiago de Litém	899	786	87,4	38	4,2	75	8,3
São Simão de Litém	569	486	85,4	23	4,0	60	10,5
Vermoil	998	792	79,4	61	6,1	145	14,5
Vila Cã	658	535	81,3	38	5,8	85	12,9
Meirinhas	662	513	77,5	55	8,3	94	14,2
Guia	993	751	75,6	69	6,9	173	17,4
Ilha	674	523	77,6	36	5,3	115	17,1

Fonte: INE, 2011

¹³ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos"



Mercado imobiliário

Segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 “o modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados”.

No concelho de Pombal, no que concerne a proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma, destacam-se o escalão de encargo dos 300 aos 500€ euros, seguindo-se o encargo dos 100 aos 300€. Contrariamente, eram os encargos inferiores a 100€ os que menos se faziam sentir no concelho.

No entanto, é de salientar que a esmagadora maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 82,1%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado.

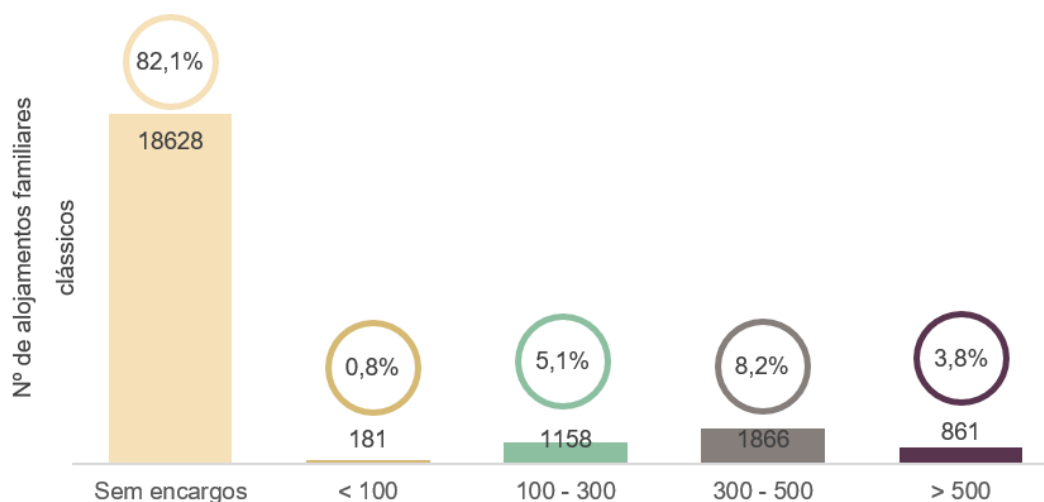


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) do concelho de Pombal

Fonte: INE, 2011



De modo a compreender as dinâmicas de mercado no concelho de Pombal, procedeu-se a uma comparação os valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, e de acordo com o INE o valor médio mensal das rendas em Pombal, no ano de 2011, rondava os 264,86€ mensais.

Sendo que, à data de 2011, as renda praticadas nos alojamentos familiares clássicos, eram maioritariamente entre 300 a 500€, com cerca 41,9% dos alojamentos entres esses valores. Ou seja, valores superiores ao valor médio mensal no mesmo período.

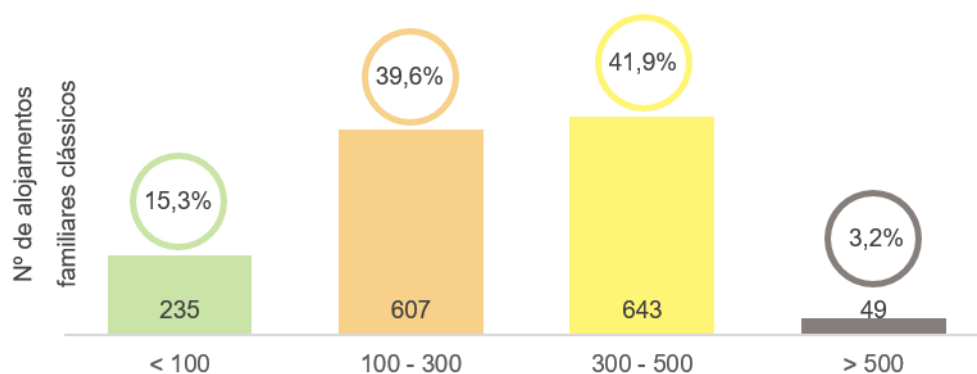


Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda do concelho de Pombal.

Fonte: INE, 2011

Posto isto, face a 2011, o escalão entre os 300 - 500€ era o mais frequente no caso dos arrendatários. Os escalões com menor expressão são os de valores inferiores a 100€ para proprietários com encargos e superiores a 500€ para arrendatários. É de ressaltar que todos estes dados remontam a 2011, pelo que atualmente os valores praticados podem ser significativamente mais elevados.

Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os



cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O Município de Pombal tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir os direitos de todos a uma população particularmente mais vulnerável. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

De acordo com o Diagnóstico Social do concelho, de 2017, existem dois Bairros Sociais, dentro do perímetro urbano da cidade, na freguesia de Pombal:

- Bairro Social São João de Deus que se localiza no centro da cidade e ocupa uma área de 4600 m². Foi recuperado em 1991 (1ª fase) e 2002 (2.ª fase), tem 80 fogos, tipologias T0, T1, T2 e T3.



Figura 5. Bairro Social São João de Deus

Fonte: In Programa Estratégico de desenvolvimento Urbano de Pombal, 2016

- Bairro Social Margens do Arunca que se localiza a 3 km do centro da cidade e



ocupa uma área de 14967 m², foi construído em 2006, no âmbito do programa PROHABITA¹⁴, e tem 55 fogos, tipologias T2 e T3.



Figura 6. Bairro Social Margens do Arunca

Fonte: In Programa Estratégico de desenvolvimento Urbano de Pombal, 2016

Tabela 11. Habitação social por tipologia

Bairro Social	Tipologia	Nº	Total de fogos
São João de Deus	T0	2	80
	T1	10	
	T2	15	
	T3	53	
Margens do Arunca	T2	36	55
	T3	19	
Total			135

Fonte: Diagnóstico Social de Pombal, 2017

À data do Diagnóstico Social, existiam 135 frações de habitação social, das quais 133 se encontram ocupados e dois vagos. A população residente era de 448 indivíduos sendo

¹⁴ Decreto-Lei nº 135/2004, de 3 de junho de 2004 - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional



na sua maioria, 52%, são do sexo feminino. Relativamente, à distribuição por grupo etário, e conforme é possível observar na tabela seguinte, a população com idade entre os 25 e os 64 anos, era a mais representativa, quer no Bairro de São João de Deus, quer no Bairro Margens do Arunca.

Tabela 12. População residente em habitação social por grupo etário

Bairro Social	Grupos etários	Nº	Total de indivíduos
São João de Deus	0 - 14	45	223
	15 - 24	46	
	25 - 64	108	
	65 ou +	24	
Margens do Arunca	0 - 14	82	225
	15 - 24	33	
	25 - 64	102	
	65 ou +	8	
Total			448

Fonte: Diagnóstico Social de Pombal, 2017

Há ainda outros fogos/unidades de habitação social, em outras freguesias, ainda que de forma mais dispersa e de menor escala. Para além da habitação social existente, o município de Pombal dispõe de outras medidas, no âmbito da política habitacional, designadamente:

Programa AMPARHA¹⁵

O Programa de Apoio Municipal para Adaptação e Requalificação de Habitações tem por objeto a intervenção e requalificação de habitações de idosos e cidadãos portadores de deficiência, facultando melhorias das respetivas condições técnicas, de acessibilidade e de funcionalidade. E tem como principal como objetivo fomentar a capacidade de permanência autónoma dos destinatários na respetiva habitação, designadamente

¹⁵ Aviso n.º 3766/2016, de 18 de março – Diário da República, 1.ª série – N.º 55 – 18 de março de 2016.



reduzindo riscos funcionais e adequando os espaços e as acessibilidades às suas restrições.

Programa de Recuperação de Habitações Degradadas de Municípios Economicamente Carenciados.

Este programa está inserido no Regulamento Geral de Apoios Diversos no Âmbito das Áreas de Ação Social, em vigor desde setembro de 2013, e consiste em fazer avaliações socioeconómicas de agregados familiares, em situação de vulnerabilidade social, que solicitem obras de beneficiação nas habitações comprovadamente degradadas, ao nível da estrutura, visando acautelar e/ou criar as condições mínimas de habitabilidade.

3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011. Face a essa limitação, e para um melhor desenvolvimento da presente ELH, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma amostra da população alvo no concelho de Pombal.

A CMP tem alguns pedidos de ajuda para habitação, onde é possível identificar situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às circunstâncias de vida de cada agregado.

Estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas e agregados mais vulneráveis, que vivem em condições extremamente precárias por razões distintas e que carecem de uma resposta imediata.



Ao longo dos últimos anos, o Município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão e dinâmica do problema, e tendo em consideração as especificidades da realidade deste concelho, não foi ainda possível ultrapassá-lo por completo.

No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal de Pombal, no âmbito da elaboração da presente ELH, particularmente no desenvolvimento da identificação de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, procedeu ao desenvolvimento do já referido inquérito de diagnóstico, cujo modelo pode ser consultado no Anexo I deste documento, sendo preenchido no sentido de sinalizar casos concretos e atuais de potenciais candidatos ao 1º Direito.

Através do tratamento dos dados obtidos contabilizaram-se 295 agregados, que se traduzem em 628 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna no concelho.

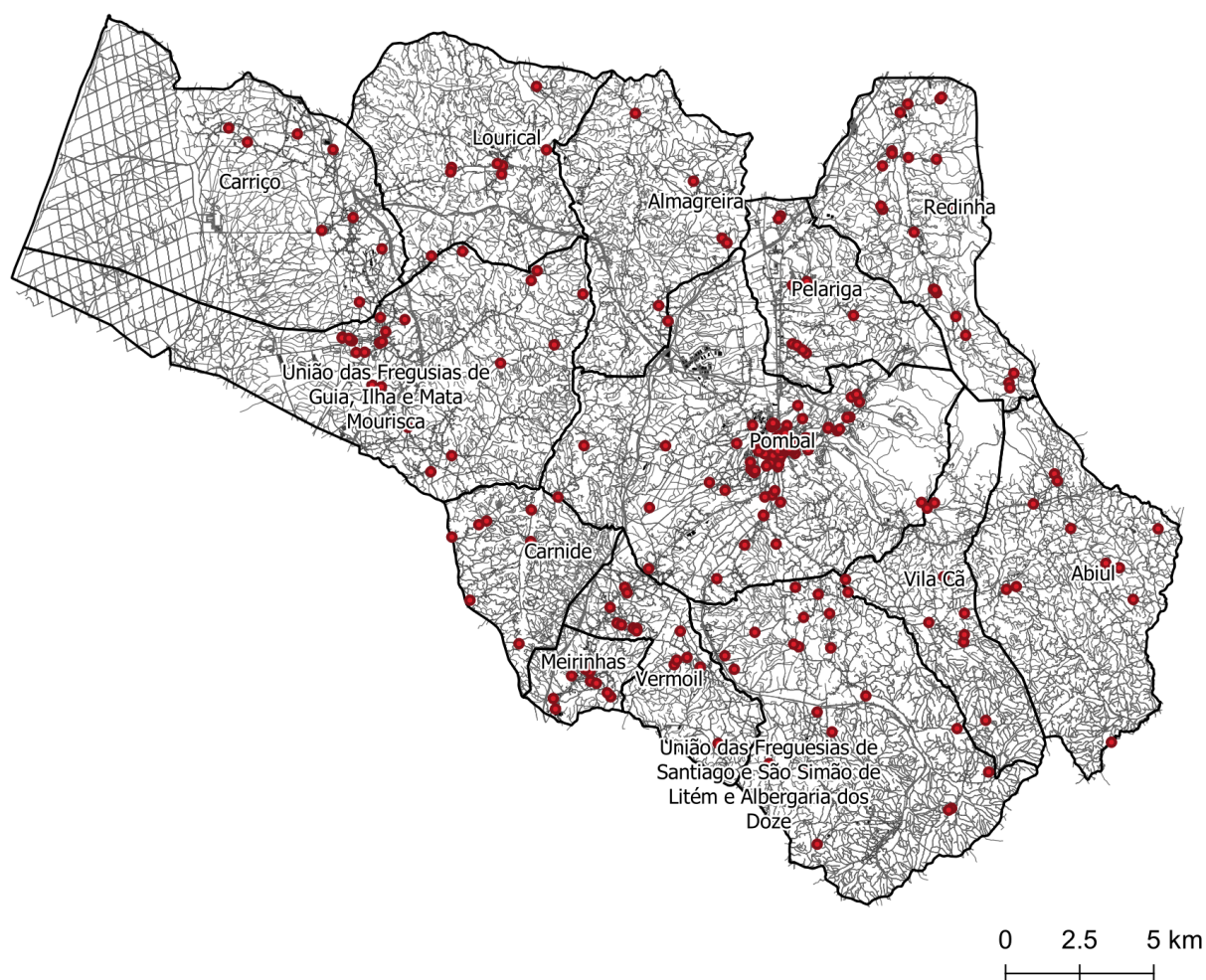
Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em 13 freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do concelho. Assim, de acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- Abiul - 11
- Almagreira - 6
- Carnide - 7
- Carriço - 8
- U.F. Ilha, Guia e Mata Mourisca - 26



- Louriçal - 8
- Meirinhas - 10
- Pelariga - 9
- Pombal - 143
- Redinha - 22
- U.F. Santiago e S. Simão de Litém e Albergaria dos Doze - 21
- Vermoil - 15
- Vila Cã - 9

Planta 1 | Localização aproximada dos agregados identificados no inquérito





Como se pode verificar, a maior incidência de agregados identificados, até ao momento, concentra-se na sede do concelho, na freguesia de Pombal, sendo expectável tal situação, por ser a que tem maior população.

É importante perceber a potencial relação entre a localização geográfica destes agregados e a existência de parque edificado habitacional degradado ou com necessidade evidente de intervenção, ainda que as condições indignas estabelecidas pelo 1º Direito sejam mais amplas que as questões relacionadas com o estado de conservação das habitações ocupadas por agregados economicamente carenciados.

Como referido no subcapítulo 3.3 “Análise habitacional”, cerca de 2% do edificado do concelho está muito degradado e 30% tem necessidade de reparações, sendo uma percentagem considerável e que, embora não signifique que todos estes edifícios se traduzam em habitação indigna de agregados do concelho, demonstra que efetivamente existe uma carência que urge ultrapassar.

Sendo a reabilitação do edificado um dos princípios do Programa 1º Direito, é também uma das preocupações do município de Pombal, que tem vindo a atuar de forma ativa nesta matéria. Importa referir que o Concelho tem oito áreas de reabilitação urbana já aprovadas e publicadas, elaboradas entre 2018 e 2021, cinco delas já com as respetivas operações de reabilitação urbana sistemáticas, também aprovadas. Estas delimitações podem ser consultadas no anexo II do presente documento.

Quanto aos agregados e pessoas identificados, embora estes sejam distintos entre si, com características específicas, aferiu-se que alguns têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica, sendo assim evidente que, a par do apoio no acesso à habitação, terá de existir, em paralelo, apoio no âmbito social, como, aliás, já acontece em parte.



Relativamente à caracterização dos 295 agregados potencialmente candidatos ao 1º Direito, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra o gráfico 21, uma grande parte, 151 agregados, são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, ainda mais preocupantes por se tratarem de pessoas isoladas, mais velhas, e sem qualquer retaguarda familiar. Por outro lado, as famílias mais alargadas representam uma minoria dos agregados, embora se enquadrem em situações igualmente preocupantes.

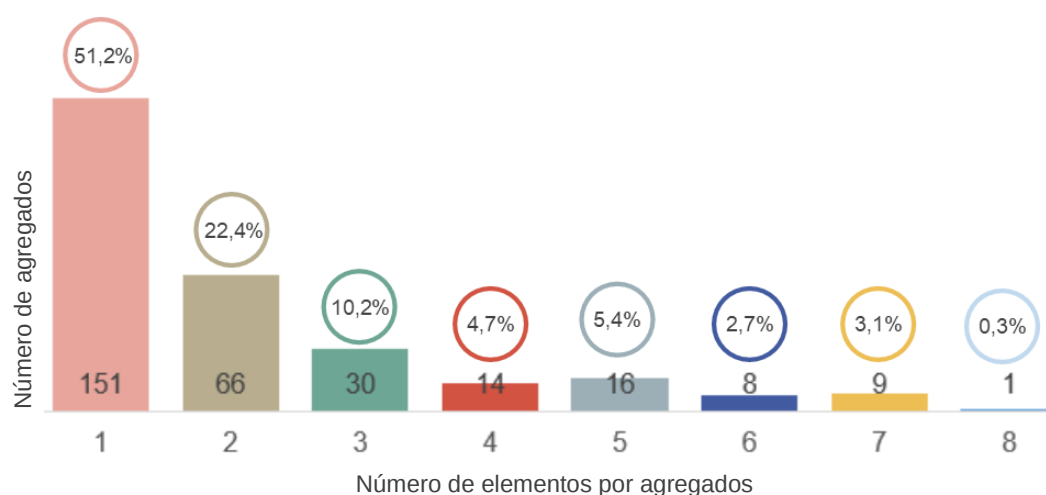


Gráfico 21. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMP, 2021

Muitos dos agregados sinalizados têm características específicas que lhes conferem, por vezes, uma maior urgência no que concerne à resposta habitacional a adotar, bem como a determinadas especificidades que as soluções habitacionais devem acautelar aquando da sua execução.

Como demonstra o gráfico 22, dos 295 agregados há 41 que são adultos não dependentes e vivem sozinhos tendo pelo menos 65 anos, 30 agregados são unititulados, 23 têm na sua composição elementos com deficiências, 10 correspondem a arrendatários com mais de 65 anos e três têm declaração de insolvência de um dos membros do agregado. Salienta-se que algumas destas características podem ser cumulativas, pelo



que para melhor entendimento deve consultar-se a tabela de soluções e prioridades do subcapítulo 7.2 que sistematiza as características associadas a cada um dos agregados.

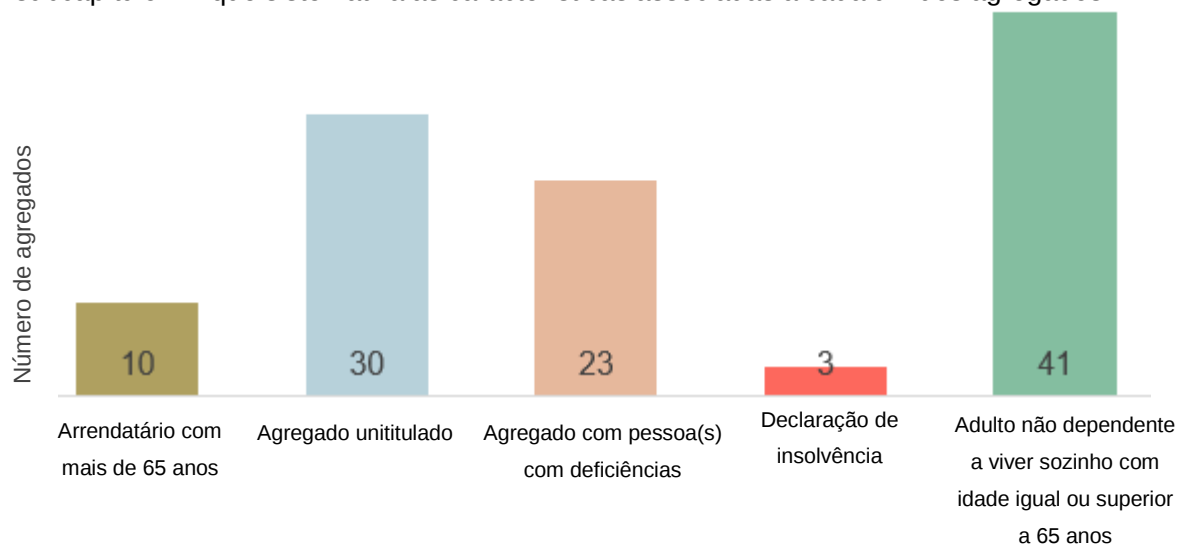


Gráfico 22. Características específicas associadas aos agregados

Fonte: Inquéritos CMP, 2021

Já no que concerne ao espaço de residência, mais de metade, 153 agregados não vivem nem em casas próprias, nem em casas arrendadas, isto é, residem em “outro”, como demonstra o gráfico 23, todos na condição indigna de precariedade, prevista pelo 1º Direito.

É de salientar que destes 153, a esmagadora maioria, 144, vivem em alojamentos temporários, isto é, com ou em casas/espacos cedidos por amigos ou familiares, sendo que estes agregados precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional o mais definitiva possível. Há ainda cinco agregados que vivem em barracas, três são pessoas sem-abrigo, sem teto, e um agregado tem de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a insolvência.

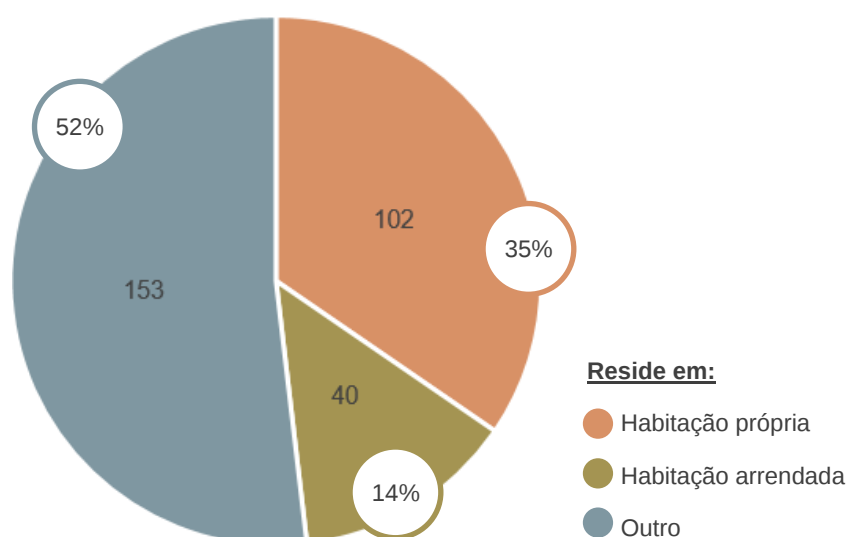


Gráfico 23. Propriedade das habitações/espços

Fonte: Inquéritos CMP, 2021

Seguem-se 102 agregados que vivem em casas próprias, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade.

Por fim, e ainda tendo por base o gráfico 23, foram identificados 40 agregados a viver em habitações arrendadas, sendo que destes, e conforme se pode verificar no gráfico 24, uma parte residual, apenas dois, vivem em casas da Câmara Municipal de Pombal e os restantes 38 vivem em casas de senhorios privados. Destaca-se o facto de, a maioria dos agregados em arrendamento privado, mais especificamente 24, corresponderem a situações de não renovação de contratos de arrendamento, sendo de destacar que 17 são agregados unititulados, seis são arrendatários com 65 ou mais anos e um agregado tem elemento(s) com deficiências. Os restantes agregados a viver em habitação arrendada no mercado privado estão enquadrados em situações de inadequação e de sobrelotação.

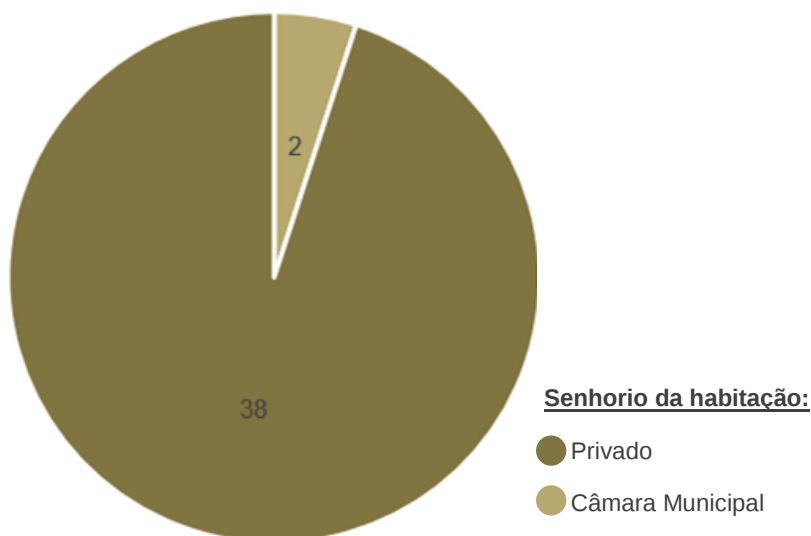


Gráfico 24. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMP, 2021

Consciente de todos estes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social, a oportunidade do Programa 1º Direito é um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Pombal.

Desta forma, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar habitação dignas para todos, está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a uma habitação digna, assim como para assegurar o reforço da sua integração e coesão social no território do Concelho.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido pela CMP integrou as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as condições destes 295 agregados.



É, no entanto, de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma das quatro condições, contudo, foi apenas seleccionada a condição que prevalece, isto é, a que é mais evidente para cada agregado.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 25, que a esmagadora maioria, 179 agregados, 61%, foram identificados como estando a viver numa condição de precariedade, sendo que destes, 144 correspondem a agregados que não têm uma casa, por não terem condições financeiras para tal, como tal, vivem em alojamentos temporários, e precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional adequada, como já referido anteriormente.

Há ainda 24 agregados que, não tendo solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, terão de o desocupar por causa relacionada com a não renovação de contratos de arrendamento, e outros três devido a declarações de insolvência de elementos do agregado. Os restantes oito agregados correspondem a três pessoas sem-abrigo, sem teto, alojados em abrigo improvisados em locais precários e cinco agregados que vivem em barracas.

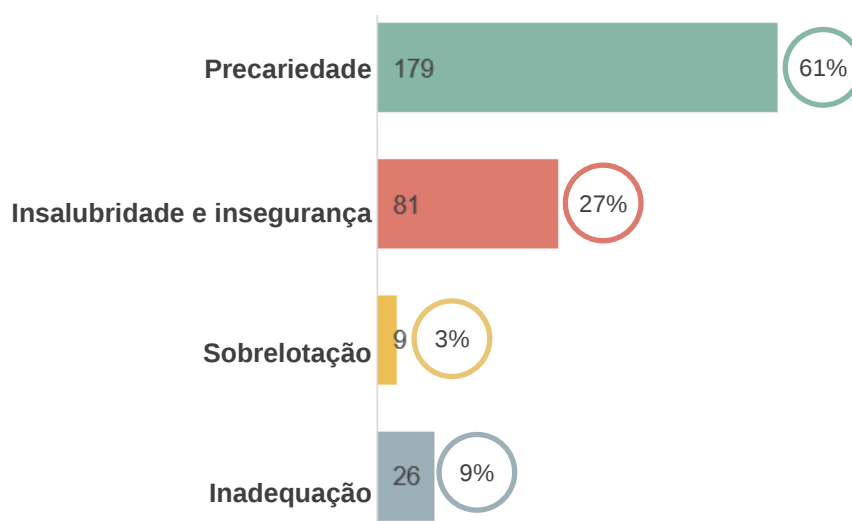


Gráfico 25. Condições indignas associadas aos 295 agregados

Fonte: Inquéritos CMP, 2021



Tal como referido, muitos destes agregados, em precariedade, vivem em alojamentos temporários, esta questão do alojamento temporário é particularmente preocupante por estar associada a agregados sem qualquer solução habitacional alternativa ao espaço que, provisoriamente, os abriga. Estas pessoas encontram-se em situações financeiras muito deficitárias e que podem vir a ser agravadas se não tiverem uma resposta habitacional célere e adequada.

Seguem-se 81 agregados enquadrados na condição de insalubridade e insegurança, dos quais dois agregados vivem em frações da CMP e 79 vivem em casas próprias, o que demonstra uma efetiva carência financeira destas famílias, que não lhes permite intervir nas suas casas de forma a dotá-las de condições de salubridade, sendo que em alguns casos estas pessoas nem dispõem de um quarto-de-banho no interior da sua casa.

Em inadequação foram identificados 26 agregados, dos quais 18 têm casa própria e oito vivem em casas arrendadas a senhorios privados. Estas habitações não estão adaptadas à condição física destas pessoas, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, pelo que é fundamental assegurar o acesso autónomo, e em segurança, às habitações, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, e da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a circulação no interior das habitações.

Por fim, há ainda 9 agregados em sobrelotação, três deles com casa própria e seis a viver em casas a senhorios privados. Tendo em consideração as características dos elementos que constituem estes agregados as tipologias das habitações atuais não respondem à efetiva necessidade destas famílias.

Denota-se efetivamente uma profunda vulnerabilidade associada aos agregados habitacionais identificados, que não têm condições para, de forma autónoma, solucionarem os seus problemas. Caso não se atue com a maior celeridade possível



nestes casos, a tendência dos mesmos é o progressivo agravamento das condições em que vivem.

É da mais elevada importância salientar que os 295 agregados identificados nos inquéritos de diagnóstico representam pessoas que, potencialmente, cumprem todos os requisitos obrigatórios para serem elegíveis ao 1º Direito, e como tal, poderão beneficiar de uma solução habitacional financiada pelo Programa.

Não obstante, há outros agregados e pessoas que necessitam igualmente de ajuda para ultrapassar situações de grande vulnerabilidade habitacional, embora não reúnam condições para serem integrado no 1º Direito, como por exemplo famílias que vivem em casas arrendadas, mas cujos rendimentos mensais são muito baixos e colocam um risco o cumprimento do pagamento das respetivas rendas, entre outros.

Tal como já foi referido no capítulo 3.2, o poder de compra em Pombal é inferior ao do país e da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, para arrendamento e aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no Concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 7. Esquema Oferta/Procura



Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar uma casa que se ajuste às suas necessidades e condição económica. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social.

É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

Como já referido, a presente ELH permitirá dar resposta a alguns dos problemas habitacionais identificados, mais concretamente dos 295 agregados, no entanto é importante salvaguardar que existem outras situações que não devem ser descuradas, e que deverão igualmente ter uma resposta, ainda que através de outros incentivos e/ou programas que as financiem.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, entre outro, a Câmara Municipal de Pombal considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem



urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.

3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Pombal, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Recursos naturais, arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias;
- Património classificado e referenciado;
- Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Pombal.



FRAQUEZAS

- Problemas de degradação urbana e de desertificação populacional e funcional em algumas áreas do centro urbano da cidade;
- Degradação de alguns edifícios de valor cultural e patrimonial;
- Isolamento da população mais idosa.





AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Elevado custo da habitação, que poderá reduzir a fixação de população;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais.





4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico como principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em condições indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho de Pombal, que carecem de apoio específico e direcionado, sendo este absolutamente fundamental para um território mais coeso e justo.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de alguma carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade, sendo esta urgência devidamente articulada com a priorização das respetivas soluções habitacionais.

Um dos grandes problemas identificados, no que concerne à habitação no concelho, recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso dos agregados a uma habitação condigna e adaptadas às suas necessidades e características.

Possivelmente, a solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento significativo da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será, provavelmente, condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.



A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:

1º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

2º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma oferta de habitação social e de arrendamento acessível.

Modelo de Governação

Estratégia

Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades

Princípios 1º Direito



5 MODELO DE GESTÃO

5.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Pombal assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.



A equipa deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo.

Deverá também atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento considerado necessário.

A adoção de um modelo de governação próprio de cada Município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, entre outros.

A articulação entre a Câmara Municipal de Pombal e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação e a fiscalização das intervenções, sendo desta forma, competência da equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal assume as funções de direção política da equipa, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da mesma de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 8. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, e acumulando ainda a experiência e competência para a melhor resolução dos problemas habitacionais em Pombal.



A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o Município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, tornando-se, deste modo, oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, bem como a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024, deverá ser dotada de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.

5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da GESTÃO nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela



necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município de Pombal, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as



infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento,...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDR, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.



6

OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Pombal considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico e identificação das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis para os mesmos.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 295 agregados, através dos inquéritos de diagnóstico realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente, por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi, ainda possível ultrapassar todas as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim, como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Pombal se reflete de várias formas, sendo francamente mais evidente sob a forma de condições indigna de precariedade, em 61% dos casos identificados.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, em que o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento. É ainda importante referir que a Lei de Bases da Habitação



determina que a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Assim, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

O concelho de Pombal, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma associada ao estado de conservação dos edifícios, como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população.



Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Pombal um concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades.

A autarquia está, assim, consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação assente numa estratégia integrada e devidamente articulada com matérias igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do Concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Pombal procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio da integração social

A ELH de Pombal promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem



como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo Município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Pombal assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, das situações de habitação indigna no Município. A equipa técnica, prevista no capítulo 5, visa a avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que a ET tornará possível ao mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Pombal pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Pombal preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio da estabilidade

A ELH de Pombal privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Pombal a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Pombal, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, e entidades beneficiárias, designadamente a Câmara Municipal e a Fábrica da Igreja.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.

Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Pombal. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado várias ARU's e ORU's. Na prossecução



dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação, que representam cerca de 87% das soluções, tal como demonstra a tabela “Soluções habitacionais e prioridades”, no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o Município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, IGT, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.

Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais,



para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, consequentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Pombal, verifica-se uma forte lacuna no mercado de arrendamento para as pessoas sem casa. Na adoção das respostas habitacionais, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado ou da aquisição e subsequente reabilitação das mesmas, bem como algum recurso à construção nova. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos dos agregados que forem ocupar estas frações sejam solucionados através do arrendamento e em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível.

Princípio refletido nas soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da



adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética. Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais realistas, que respondam efetivamente aos problemas da população alvo do 1º Direito. A grande prioridade do Município visa preconizar e concretizar soluções para todos os agregados já identificados, e não obstante a efetiva maior urgência para os que se encontram a viver em condições de maior vulnerabilidade, é fundamental ter em consideração a maior ou menor complexidade, logística e burocracia associadas à execução das soluções previstas.

Desta forma está-se também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Para isso, pretende-se, sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados nas áreas de reabilitação urbanas, ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Como já referido, Pombal dispõe de oito áreas de reabilitação urbana, cinco das quais com operações de reabilitação urbana aprovadas, cuja delimitação pode ser consultar no anexo II, o que permite ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios aí localizados, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Salienta-se que nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou



IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as ARU com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso o Município venha a aprovar ORU, pode considerar pertinente, recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas mesmas, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social,



mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o Programa de Arrendamento Acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer “contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades”.

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, entre outros). Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;



- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Pombal não poupará esforços. Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, que tal como menciona o referido diploma, pretende:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Pombal pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, não descorando o estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



7

PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 295 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação. Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas elencadas tiveram como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia definida, no âmbito da presente ELH.

A autarquia de Pombal pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados mais desfavorecidos e às problemáticas associadas aos mesmos com recurso a uma forte aposta na reabilitação urbana, devendo 51% das soluções enveredar pela via da aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, 36% pela reabilitação de frações ou de prédios habitacionais e 13% através da aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados.

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 295 agregados. É ainda importante salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas duas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais, respetivos cronogramas temporais e os beneficiários.



7.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS							PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos	Agregado unitiliado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficiária CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	
PRECARIEDADE	ABIUL_1	T1	1				X						X			X		X		1
	ABIUL_2	T1	1				X						X			X		X		1
	ABIUL_3	T1	1				X						X			X				1
	ABIUL_7	T1	2	X									X			X		X		2
	ABIUL_9	T1	1	X			X						X			X		X		1
	ABIUL_10	T1	2			X							X			X		X		2
	ABIUL_11	T2	3										X			X		X		2
	ALMAGREIRA_1	T1	1										X			X		X		1
	ALMAGREIRA_2	T2	3										X			X		X		2
	ALMAGREIRA_5	T1	1				X						X			X		X		2
	ALMAGREIRA_6	T1	1				X						X			X		X		2
	CARNIDE_2	T2	3			X						X				X		X		2
	CARNIDE_6	T1	1				X						X			X		X		2
	CARRIÇO_1	T1	2										X			X				1
	CARRIÇO_4	T1	1				X						X			X		X		2
	CARRIÇO_8	T1	1				X						X			X		X		1
	GIMM_3	T1	2										X			X		X		2
	GIMM_10	T1	1										X			X		X		1
	GIMM_13	T3	5										X			X		X		2
	GIMM_16	T1	1										X			X		X		2
	GIMM_17	T1	1										X			X		X		2
	GIMM_20	T1	1										X			X		X		1
	GIMM_21	T1	1										X			X		X		1
	GIMM_22	T1	1										X			X		X		2
	GIMM_24	T2	4										X			X		X		1
	GIMM_25	T2	3										X			X		X		2
	LOURIÇAL_1	T2	3			X							X			X		X		2
	LOURIÇAL_2	T1	1										X			X		X		2
	LOURIÇAL_6	T1	1										X			X		X		2
	LOURIÇAL_8	T1	1										X			X		X		2
	MEIRINHAS_3	T1	2			X							X			X		X		2



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilizado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficiária CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
PRECARIEDADE	PELARIGA_5	T1	1												X				2		
	PELARIGA_9	T1	2												X				2		
	REDINHA_9	T1	1												X				2		
	REDINHA_20	T1	2												X				2		
	SSSSAD_1	T1	1	X				X							X				2		
	SSSSAD_2	T1	1						X						X				2		
	SSSSAD_3	T1	1					X							X				2		
	SSSSAD_4	T1	1												X				2		
	SSSSAD_16	T1	1												X				2		
	SSSSAD_21	T1	1												X				2		
	SSSSAD_22	T3	6												X				1		
	VERMOIL_1	T2	3					X							X				2		
	VERMOIL_3	T1	1												X				2		
	VERMOIL_9	T1	1												X				2		
	VERMOIL_15	T1	1												X				2		
	VILA_4	T3	6	X											X			X	3		
	VILA_5	T2	4				X								X			X	3		
	VILA_6	T1	1												X				2		
	POMBAL_1	T1	2					X						X		X		X	3		
	POMBAL_2	T1	1													X			2		
	POMBAL_3	T2	4													X		X	3		
	POMBAL_4	T1	2													X		X	3		
	POMBAL_6	T2	3													X			2		
	POMBAL_7	T1	1													X			2		
	POMBAL_9	T1	1													X			2		
	POMBAL_10	T1	1			X										X			2		
	POMBAL_11	T1	1													X			2		
	POMBAL_12	T2	3													X			2		
	POMBAL_13	T2	4													X		X	3		
	POMBAL_14	T1	1													X			2		
	POMBAL_15	T1	2													X			2		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitulido	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficária CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
PRECARIEDADE	POMBAL_16	T2	3											X			X		2		
	POMBAL_17	T2	3											X			X		2		
	POMBAL_18	T1	2											X			X		3		
	POMBAL_19	T1	2											X			X		3		
	POMBAL_20	T1	1											X			X		2		
	POMBAL_21	T1	1		X									X			X		3		
	POMBAL_22	T2	3											X			X		2		
	POMBAL_23	T1	2											X			X		3		
	POMBAL_24	T1	1											X			X		2		
	POMBAL_25	T1	1											X			X		2		
	POMBAL_26	T1	1											X			X		2		
	POMBAL_27	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_29	T3	6											X			X		3		
	POMBAL_30	T2	3											X			X		3		
	POMBAL_32	T1	2											X			X		3		
	POMBAL_33	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_34	T2	3	X										X			X		3		
	POMBAL_35	T2	3			X								X			X		2		
	POMBAL_36	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_37	T1	2	X										X			X		3		
	POMBAL_38	T1	1	X	X									X			X		3		
	POMBAL_39	T1	1	X										X			X		3		
	POMBAL_40	T1	1			X								X			X		3		
	POMBAL_41	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_42	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_43	T1	1											X			X		3		
	POMBAL_44	T2	3											X			X		3		
	POMBAL_47	T1	2			X								X			X		2		
	POMBAL_48	T3	5											X			X		3		
	POMBAL_49	T1	2			X								X			X		2		
	POMBAL_50	T2	4											X			X		2		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s)	c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privada	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficente CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	
PRECARIEDADE	POMBAL_51	T1	2				X							X			X			X	2
	POMBAL_52	T1	1			X		X				X			X		X			X	2
	POMBAL_53	T1	2				X					X					X			X	2
	POMBAL_55	T1	1			X						X					X			X	2
	POMBAL_56	T1	1				X					X					X		X		2
	POMBAL_57	T1	2				X					X					X			X	2
	POMBAL_58	T2	3				X					X					X		X		2
	POMBAL_59	T1	1											X			X				3
	POMBAL_60	T2	4				X							X			X			X	2
	POMBAL_61	T1	1											X			X				3
	POMBAL_62	T2	4	X								X					X			X	2
	POMBAL_63	T1	1											X			X				3
	POMBAL_64	T1	1											X			X				3
	POMBAL_65	T2	4				X					X					X		X		2
	POMBAL_67	T1	1											X			X				3
	POMBAL_68	T1	1											X			X			X	3
	POMBAL_70	T1	1											X			X				3
	POMBAL_71	T1	1					X						X			X				3
	POMBAL_72	T1	1											X			X				3
	POMBAL_73	T2	4											X			X			X	2
	POMBAL_74	T1	1											X			X				3
	POMBAL_75	T1	1											X			X				3
	POMBAL_77	T1	1					X					X				X				3
	POMBAL_79	T1	2											X			X		X		2
	POMBAL_80	T1	1											X			X				3
	POMBAL_81	T1	1					X						X			X				3
	POMBAL_83	T1	1					X						X			X				3
	POMBAL_84	T1	1											X			X				3
	POMBAL_85	T1	1											X			X				3
	POMBAL_87	T1	1											X			X				3
	POMBAL_88	T1	1											X			X		X		3



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS A GREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s):	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilizado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficiária CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
PRECARIEDADE	POMBAL_93	T1	2		X									X				X	2		
	POMBAL_94	T1	2												X			X	2		
	POMBAL_95	T1	1												X				3		
	POMBAL_97	T1	2				X								X			X	2		
	POMBAL_98	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_1	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_2	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_3	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_4	T3	5												X			X	2		
	POMBAL_1_5	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_7	T1	2		X									X					2		
	POMBAL_1_8	T1	2				X								X				2		
	POMBAL_1_9	T2	3				X								X				2		
	POMBAL_1_10	T2	3				X								X				2		
	POMBAL_1_11	T1	2												X				3		
	POMBAL_1_12	T1	2												X				1		
	POMBAL_1_13	T1	2												X				1		
	POMBAL_1_14	T1	2												X				1		
	POMBAL_1_15	T1	2												X				1		
	POMBAL_1_16	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_17	T2	3												X				3		
	POMBAL_1_18	T1	1												X				3		
	POMBAL_1_23	T2	3												X				3		
	POMBAL_1_24	T1	1						X						X				3		
	POMBAL_1_40	T1	2												X					3	
	POMBAL_1_41	T1	2												X					3	
POMBAL_1_42	T1	1												X					3		
POMBAL_1_43	T1	2					X							X					2		
POMBAL_1_44	T1	2	X				X							X					2		
POMBAL_1_45	T1	2				X								X					2		
POMBAL_1_46	T1	2				X								X					2		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficência CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
PRECARIEDADE	POMBAL_I_47	T1	2			X							X		X				3		
	POMBAL_I_48	T1	2			X								X			X		2		
	POMBAL_I_49	T1	2			X									X		X		3		
	POMBAL_I_50	T1	1												X		X		3		
	POMBAL_I_25	T2	4												X		X		3		
	POMBAL_I_26	T3	6												X		X		1		
	POMBAL_I_27	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_28	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_29	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_I_30	T4	8												X		X		3		
	POMBAL_I_31	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_32	T3	6												X				3		
	POMBAL_I_33	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_34	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_I_35	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_36	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_37	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_I_38	T3	5												X		X		3		
	POMBAL_I_39	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_86	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_89	T3	6												X		X		3		
	POMBAL_90	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_91	T4	7												X		X		3		
	POMBAL_92	T4	7												X		X		3		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	ABIUL_5	T2	4					X		X					X		X		2		
	ABIUL_6	T1	1					X		X					X		X		2		
	ABIUL_8	T1	1							X					X		X		2		
	ALMAGREIRA_4	T1	1					X		X					X		X		2		
	CARNIDE_1	T1	2	X						X						X			2		
	CARNIDE_3	T1	1									X			X		X		2		
	CARNIDE_4	T1	1	X	X										X		X		2		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS A GREGA DOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s):	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficência CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	CARNIDE_7	T1	1										X				X			2	
	CARRIÇO_2	T1	1										X				X			2	
	CARRIÇO_3	T1	1									X					X			2	
	CARRIÇO_5	T1	1						X				X				X			2	
	CARRIÇO_6	T1	1									X					X			2	
	CARRIÇO_7	T1	1						X				X				X			2	
	GIMM_1	T1	1										X				X			2	
	GIMM_4	T1	2										X				X			2	
	GIMM_5	T1	1										X				X			2	
	GIMM_6	T1	1										X				X			2	
	GIMM_7	T1	2										X				X			2	
	GIMM_8	T1	1										X				X			2	
	GIMM_9	T1	1										X				X			2	
	GIMM_11	T1	1										X				X			2	
	GIMM_12	T1	2										X				X			2	
	GIMM_14	T2	3										X				X			2	
	GIMM_15	T1	2										X				X			2	
	GIMM_19	T1	1										X				X			2	
	LOURIÇAL_3	T1	1										X				X			2	
	LOURIÇAL_4	T1	1									X		X			X			2	
	LOURIÇAL_5	T1	1									X		X			X			2	
	LOURIÇAL_7	T2	3									X		X			X			2	
	MEIRINHAS_2	T2	4											X			X			2	
	MEIRINHAS_4	T1	1											X			X			2	
	MEIRINHAS_9	T1	2											X			X			2	
	PELARIGA_2	T1	2				X							X			X			2	
	PELARIGA_3	T1	2											X			X			2	
	PELARIGA_4	T1	1									X		X			X			2	
	PELARIGA_6	T1	1										X	X			X			2	
	PELARIGA_7	T1	2										X	X			X			2	
	PELARIGA_8	T1	1										X	X			X			2	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS							PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilizado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficência CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	REDINHA_1	T1	1					X	X							X			2	
	REDINHA_2	T1	1						X							X			3	
	REDINHA_3	T1	1					X								X			3	
	REDINHA_7	T2	4													X			3	
	REDINHA_8	T1	1						X							X			3	
	REDINHA_10	T1	1						X							X			3	
	REDINHA_14	T1	1													X			3	
	REDINHA_15	T2	3													X			3	
	REDINHA_17	T1	2	X												X			3	
	REDINHA_18	T1	2						X							X			3	
	REDINHA_19	T1	1						X							X			3	
	REDINHA_22	T1	1					X								X			3	
	SSSAD_5	T2	3						X							X			3	
	SSSAD_6	T1	2													X			3	
	SSSAD_7	T1	1	X					X						X		X		3	
	SSSAD_8	T2	3	X					X							X			3	
	SSSAD_10	T1	2						X							X			3	
	SSSAD_11	T2	3													X			3	
	SSSAD_13	T1	2	X					X							X			3	
	SSSAD_14	T1	1	X					X							X			3	
	SSSAD_15	T1	2						X							X			3	
SSSAD_18	T1	2				X									X			3		
SSSAD_17	T1	2				X								X		X		3		
SSSAD_19	T1	1												X		X		3		
VERMOIL_2	T1	1														X			3	
VERMOIL_4	T1	2														X			3	
VERMOIL_6	T1	1														X			3	
VERMOIL_7	T1	1						X								X			3	
VERMOIL_8	T1	1														X			3	
VERMOIL_10	T1	2														X			3	
VERMOIL_11	T2	3														X			3	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS A GREGADOS								PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilizado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficência CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	VERMOIL_12	T1	1					X					X			X			X	3	
	VERMOIL_13	T1	1					X					X			X			X	3	
	VERMOIL_14	T1	1					X					X			X			X	3	
	VILA_3	T2	3				X						X			X			X	3	
	VILA_7	T1	1								X		X			X			X	3	
	VILA_8	T1	1										X			X			X	3	
	VILA_9	T1	1								X		X			X			X	3	
	POMBAL_31	T1	1										X			X			X	3	
	POMBAL_45	T1	2										X			X			X	1	
	POMBAL_76	T1	1								X		X			X			X	1	
	POMBAL_78	T1	1										X			X			X	1	
	POMBAL_82	T1	2										X			X			X	1	
	ABIUL_4	T1	1										X			X			X	1	
	ALMAGREIRA_3	T1	1					X					X			X			X	1	
	CARNIDE_5	T2	3	X									X			X			X	1	
	GIMM_18	T1	1					X					X			X			X	1	
INADEQUAÇÃO	MEIRINHAS_1	T1	1										X			X			X	1	
	MEIRINHAS_5	T1	2					X					X			X			X	1	
	MEIRINHAS_6	T1	1					X					X			X			X	1	
	MEIRINHAS_7	T1	1					X					X			X			X	1	
	MEIRINHAS_8	T1	1					X					X			X			X	1	
	MEIRINHAS_10	T1	1										X			X			X	1	
	REDINHA_4	T1	1					X					X			X			X	1	
	REDINHA_5	T1	2										X			X			X	1	
	REDINHA_6	T1	2								X		X			X			X	1	
	REDINHA_11	T2	3										X			X			X	1	
	REDINHA_12	T1	1					X					X			X			X	1	
	REDINHA_13	T1	2										X			X			X	1	
	REDINHA_16	T1	1					X					X			X			X	1	
	REDINHA_21	T1	2	X									X			X			X	2	
	SSSAD_9	T2	4	X												X			X	2	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS							PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS			PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Declaração insolvência	Coopropriedade	Própria	Arrendada CMP	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Fábrica da Igreja	Entidade Beneficiária CMP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	
INADEQUAÇÃO	SSSAD_12	T1	1	X										X			X		2	
	VERMOIL_5	T1	1					X				X				X		2		
	POMBAL_5	T1	1											X			X	2		
	POMBAL_28	T1	1											X			X	2		
	POMBAL_54	T1	1	X										X			X	2		
	POMBAL_66	T1	1											X			X	2		
	POMBAL_1_6	T1	1		X									X			X	2		
SOBRELOTIZAÇÃO	GIMM_2	T3	5														X	3		
	GIMM_23	T3	5														X	3		
	GIMM_26	T3	5	X								X				X		3		
	PELARIGA_1	T3	6					X				X				X		3		
	VILA_1	T3	6									X				X		3		
	VILA_2	T3	5												X		X	3		
	POMBAL_8	T3	5											X		X		3		
	POMBAL_46	T3	5											X		X		3		
	POMBAL_96	T4	7			X									X		X	3		
	Totais		628	23	10	30	41	3	23	102	2	38	153	99	3	193	107	149	39	



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 295 agregados, a maioria, 193 terão soluções habitacionais promovidas pela câmara Municipal de Pombal, enquanto 99 serão beneficiários diretos, e por fim, a Fábrica da Igreja, enquanto entidade beneficiária, dará resposta a três agregados.

Relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em três níveis sendo o nível 1 de resolução mais imediata e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com os cronogramas de execução das intervenções, apresentados no subcapítulo 7.3.

7.3 | Cronogramas de execução e financeiro

A Estratégia Local de Habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de uma equipa técnica, ET, que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.



1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Pombal obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.

3. Instalação da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos planos de atividades anuais

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da equipa técnica, o município poderá também aprovar um plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no



sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Pombal as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Pombal, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.

7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da equipa técnica, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da equipa técnica. Desta forma procura-se, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de



realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da equipa técnica, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo do período de vigência da operação a equipa técnica terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Pombal para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.



Caberá à equipa técnica da ELH de Pombal fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.

Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH				
2. Nomeação de um Diretor Técnico				
3. Instalação da E.T.				
4. Recrutamento da Equipa				
5. Aprovação do Plano de Atividades				
6. Formação Específica				
7. Resolução de Problemas Prioritários				
8. Protocolos				
9. Elaboração de Projetos				
10. Gestão de Realojamentos				
11. Ações Estratégicas				
12. Monitorização e <i>Report</i>				
13. Contributo para a N.G.P.H.				

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas, preferencialmente, até 2024, sendo necessário definir prioridades.

Procedeu-se, então, à elaboração de cronogramas temporais de execução para as soluções já definidas, quer para os beneficiários diretos, quer para as entidades beneficiárias, seguidamente apresentados.

**Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária – Câmara Municipal**

Número de soluções a executar por ano

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	2	3	-	5
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	12	66	71	149
Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	-	19	20	39
TOTAIS	14	88	91	193

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária – Fábrica da Igreja

Número de soluções a executar por ano

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	3	-	-	3

Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	21	40	38	99

Por fim, sublinha-se que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 295 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.



8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação Pombal a celebração contínua de parcerias estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas, cujo principal objetivo é o acesso a uma solução habitacional adequada, financiada através do 1º Direito. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do Município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Pombal pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Pombal serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros



10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a ELH um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alterações que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Pombal, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação.



11 BIBLIOGRAFIA

Planos e documentos municipais

Diagnóstico Social do Concelho de Pombal - 2017

Plano Diretor Municipal de Pombal - Relatório do Plano - 2014

Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano - 2015

Área de Reabilitação Urbana da Rendinha – 2018

Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal – 2019

Área de Reabilitação Urbana de Poios – 2019

Operação de Reabilitação Urbana de Abiúl – 2021

Operação de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze – 2021

Operação de Reabilitação Urbana da Guia – 2021

Operação de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal – 2021

Operação de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal – 2018

Legislação

(na sua redação atual)

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Lei n.º 83/2019, 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação - estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro - Altera a regulamentação do Programa de



Apoio ao Acesso à Habitação.

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Pombal. Acedido em abril de 2021, em: <http://www.cm-pombal.pt/>
Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido entre maio e novembro de 2021, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido entre abril e novembro de 2021, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido entre maio e novembro de 2021, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido entre abril e novembro de 2021, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.



Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
- ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

Insalubridade e insegurança** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.



Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁶, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

¹⁶ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;



c) 0, 25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.

d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Pombal e freguesias	12
Figura 2. Fotografia aérea sobre o concelho de Pombal.....	13
Figura 3. Interior do Castelo de Pombal	15
Figura 4. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Pombal	28
Figura 5. Bairro Social São João de Deus	50
Figura 6. Bairro Social Margens do Arunca	51
Figura 7. Esquema Oferta/Procura	63
Figura 8. Esquema modelo de gestão	72

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao concelho de Pombal.....	18
Tabela 2. População residente (N.º) das freguesias do concelho de Pombal	19
Tabela 3. População residente ativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho	27
Tabela 4. População residente inativa com 15 e mais anos de idade (N.º) e condição perante o trabalho	27
Tabela 5. Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria.....	29
Tabela 6. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Leiria.....	30
Tabela 7. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Pombal	31
Tabela 8. Beneficiários (Nº) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego	37
Tabela 9. Edifícios (N.º) no concelho de Pombal.....	38
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Pombal	47



Tabela 11. Habitação social por tipologia	51
Tabela 12. População residente em habitação social por grupo etário.....	52

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Pombal	20
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Pombal	21
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades.....	23
Gráfico 4. População residente (N.º) por grupo etário e grau de dificuldade no concelho de Pombal.....	24
Gráfico 5. População residente (Nº e %) segundo o nível de escolaridade atingido no concelho de Pombal.	25
Gráfico 6. População residente (N.º) sem nenhum nível de escolaridade atingido por sexo no concelho de Pombal	26
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Pombal	33
Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Pombal.....	34
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Pombal ...	35
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Pombal.....	36
Gráfico 11. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação do concelho de Pombal.....	39
Gráfico 12. Edifícios (N.º e %) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Pombal.....	40
Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos do concelho de Pombal	41
Gráfico 14. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos por freguesia no concelho de Pombal.....	42
Gráfico 15. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Pombal.....	43



Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Pombal	44
Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Pombal	45
Gráfico 18. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Pombal	46
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento) do concelho de Pombal	48
Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda do concelho de Pombal	49
Gráfico 21. Número de elementos por agregado.....	57
Gráfico 22. Características específicas associadas aos agregados	58
Gráfico 23. Propriedade das habitações/espacos	59
Gráfico 24. Agregados a viver em situações indignas.....	60
Gráfico 25. Condições indignas associadas aos 295 agregados	61



Anexos

ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO			
Entidade *:	Contacto:		
2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA			
Identificação *:	N.º de pessoas do agregado *:		
Freguesia *:			
Morada *:			
Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:			
Arrendatário com mais de 65 anos:	☐		
Agregado unititulado:	☐		
Agregado com pessoa(s) com deficiências:	☐		
Declaração de insolvência de elementos do agregado:	☐		
Adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos:	☐		
O agregado identificado reside em *:			
Habitação própria	☐		
Habitação arrendada (com contrato de arrendamento legal)	☐		
Outro (não vivem nem em casa própria, nem em casa arrendada com contrato)	☐		
No caso do agregado residir em habitação arrendada com contrato, identifique o senhorio *:			
Câmara Municipal	☐		
IHRU	☐		
Privado	☐		
Outro	☐		
3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *			
CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	Sem-abrigo (Pessoas sem casa, a viver na rua ou em alojamentos temporários; pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente)	☐
		Barracas	☐
		Acampamentos	☐
		Alojamento temporário (Pessoas a viver por solidariedade em casas de familiares/amigos, ou em espaços cedidos por eles ou outros; pessoas a viver em casas sem qualquer vínculo legal - sem contratos de arrendamento)	☐
		Insolvência (transitado em julgado)	☐
		Violência doméstica	☐
		Operações urbanísticas municipais	☐
		Não renovação contrato arrendamento -> #	☐
		AGREGADOS QUE TÊM DE DESOCUPAR O LOCAL QUE USAM COMO RESIDÊNCIA PERMANENTE, DEVIDO A:	☐
		INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO (Como por exemplo quartos sem janelas; inexistência de quarto-de-banho e/ou cozinha no interior da habitação, casas sem condições de salubridade, estanquidade e higiene; edificações sem condições mínimas de habitabilidade, ...)	☐
	SOBRELOTAÇÃO (Sempre que não exista pelo menos uma divisão comum e mais uma por casa/casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos)	☐	
	INADEQUAÇÃO (Incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores. Por exemplo quando há degraus no acesso à casa e a pessoa não consegue subir; quando não tem um quarto-de-banho ou cozinha, ou outra divisão, adaptada à condição física da pessoa; quando as portas são estreitas para, por exemplo, passar uma cadeira de rodas, ...)	☐	

Apenas podem ser considerados os agregados unititulados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *			
5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *			
Reabilitação da habitação onde vive atualmente		☐	
Realojamento		☐	
6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO? *			
Sim		☐	
Não		☐	
7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO			
8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL *			
DATA:			

ANEXO II – Áreas de Reabilitação Urbana

ARU da Zona Central da Cidade de Pombal



Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2018-09-25

ARU do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal



Situação do processo: ARU

Âmbito temporal: 3 anos

Aprovação da ARU em Assembleia Municipal: 2019-06-28

ARU de Abiúl



Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2021-06-29

ARU da Vila do Louriçal



Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2021-06-29

ARU da Rendinha



Situação do processo: ARU

Âmbito temporal: 3 anos

Aprovação da ARU em Assembleia Municipal: 2018-06-28

ARU de Albergaria dos Doze



Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2021-09-10

ARU da Guia

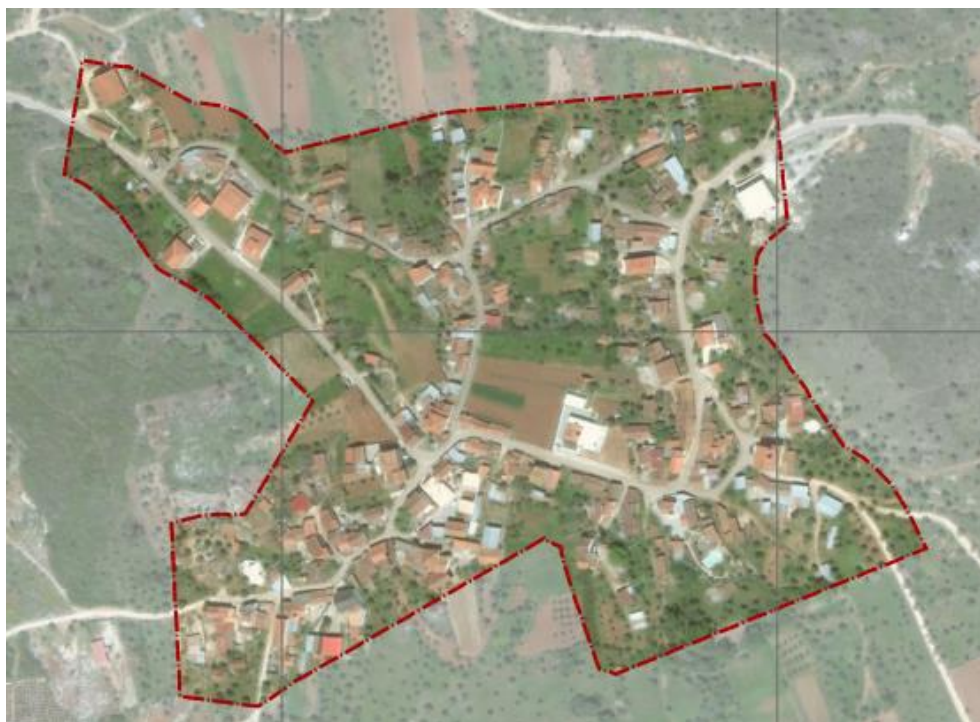


Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2021-09-10

ARU de Poios



Situação do processo: ARU

Âmbito temporal: 3 anos

Aprovação da ARU em Assembleia Municipal: 2019-09-13

ANEXO III - Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a

responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

ANEXO IV – Tabelas Resumo

Sistematização dos agregados identificados no diagnóstico

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIEDADE	barracas	-	-	5	179	5	414
	alojamento temporário	-		144		351	
	insolvência	-		3		6	
	sem-abrigo	pessoas vulneráveis (artigo 10º)		3		3	
	não renovação contrato arrendamento	-		24		49	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	-	-	habitação própria	79	81	124	127
			habitação arrendada CMP	2		3	
SOBRELOTAÇÃO	-	-	habitação própria	3	9	17	49
			habitação arrendada	6		32	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	18	26	26	38
			habitação arrendada	8		12	
Total					295	628	

Sistematização das soluções habitacionais e prioridades

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES								
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CM	Fábrica da Igreja	Beneficiários Diretos	Ano de execução			Prioridade
					2022	2023	2024	
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	5	-	-	2	-	-	1
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)				-	3	-	2
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	149	-	-	12	-	-	1
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)				-	66	-	2
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)				-	-	71	3
Município	Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional - art.º 29.º b)	39	-	-	-	19	-	2
Município	Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional - art.º 29.º b)				-	-	20	3
Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	-	3	-	3	-	-	1
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	-	99	21	-	-	1
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)				-	40	-	2
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)				-	-	38	3
Total		193	3	99	38	128	129	

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt