# RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DO MONTIJO

Montijo
Câmara Municipal

abr. 2021

# Índice


| | |
|---|---|
| **1. INTRODUÇÃO** | **07** |
| 1.1. ENQUADRAMENTO | **08** |
| 1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO | **09** |
| 1.3. METODOLOGIA | **10** |
| **2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS** | **13** |
| 2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | **14** |
| 2.1.1. O Parque Habitacional | **14** |
| 2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas | **18** |
| 2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação | **20** |
| 2.1.4. Histórico do município - medidas de intervenção com impacto no parque habitacional | **23** |
| 2.1.5. Síntese | **25** |
| 2.2. OFERTA E PROCURA | **26** |
| 2.2.1. Descrição da dimensão da oferta | **26** |
| 2.2.2. Numerário | **34** |
| 2.2.3. Avaliação da procura | **35** |
| 2.2.4. Síntese | **39** |
| 2.2.5. Desafios/Oportunidades | **37** |
| 2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO | **40** |
| 2.3.1.Situações de carência habitacional | **41** |
| 2.3.2. Acesso à habitação | **49** |
| 2.3.3. Desencontros | **51** |

| | |
|---|---|
| 2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional | 53 |
| 2.3.5. Síntese | 55 |
| 2.4. ANÁLISE SWOT | 56 |
| 2.4.1. Síntese | 57 |
| 2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO | 59 |
| **3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO** | 60 |
| 3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO | 60 |
| 3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS | 64 |
| 3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO | 66 |
| 3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS | 70 |
| **4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO** | 71 |
| 4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS | 72 |
| 4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS | 75 |
| **5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO** | 77 |
| **6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DO MONTIJO** | 79 |
| **7. NOTAS FINAIS** | 81 |
| **8. ANEXOS** | 82 |
| ANEXO 01 | 84 |
| ANEXO 02 | 85 |
| ANEXO 03 | 87 |

# Índice de Gráficos


| | |
|---|---|
| Gráfico 01 – Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares | 27 |
| Gráfico 02 – Preço médio de venda por m² por freguesia | 27 |
| Gráfico 03 – Valor mediano das rendas por m² | 28 |
| Gráfico 04 – Valor médio dos prédios transacionados no Montijo e concelhos limítrofes | 29 |
| Gráfico 05 – Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra 2011 - 2018 | 30 |
| Gráfico 06 – Edifícios de habitação familiar clássica no Montijo e concelhos limítrofes 2009 – 2018 | 31 |
| Gráfico 07 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2018 por tipologia de fogo | 32 |
| Gráfico 08 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017 | 32 |
| Gráfico 09 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares | 34 |
| Gráfico 10 – População residente 2009 – 2018 | 35 |
| Gráfico 11 – Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018 | 36 |
| Gráfico 12 – Evolução do número de jovens 20 – 34 anos no Montijo entre 2009 - 2018 | 37 |
| Gráfico 13 – Núcleos familiares por tipologia 2011 | 38 |
| Gráfico 14 – Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho ganho médio mensal de trabalhadores por conta de outrem | 51 |

# Índice de Tabelas


| | |
|---|---|
| Tabela 01 - Etapas metodológicas | 11 |
| Tabela 02 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões | 15 |
| Tabela 03 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia | 29 |
| Tabela 04 – Valor mediano das rendas por m² nos concelhos limítrofes | 30 |
| Tabela 05 - Preço por m² das casas à venda por tipologia | 35 |
| Tabela 06 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia | 35 |
| Tabela 07 – Número de divórcios no Montijo entre 2011 e 2017 | 36 |
| Tabela 08 – Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado | 39 |
| Tabela 09 – Distribuição dos pátios pelo concelho | 42 |
| Tabela 10 – Pátios com potencial de reabilitação | 43 |
| Tabela 11 – Pátios sem condições de requalificação | 45 |
| Tabela 11 – Número de pedidos de habitação social | 48 |
| Tabela 12 - Habitação social e ocupação | 48 |
| Tabela 13 – Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia | 48 |
| Tabela 14 – Famílias sinalizadas e situação do alojamento | 49 |
| Tabela 15 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.) | 50 |
| Tabela 16 – Taxas de esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível | 50 |
| Tabela 17 – Tipologias dos fogos do parque habitacional | 54 |
| Tabela 18 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados | 53 |
| Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional | 56 |

| | |
|---|---|
| Tabela 20 - Soluções previstas no 1o Direito por ordem de prioridade | 64 |
| Tabela 21 - Pilares e medidas ENH | 66 |
| Tabela 22 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH | 67 |
| Tabela 23 – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1o Direito | 70 |
| Tabela 24 - Plano de ação da ELH do Município | 73 |
| Tabela 25 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito | 75 |
| Tabela 26 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito | 80 |

# Índice de Figuras


| | |
|---|---|
| Figura 1 – Edifício no Bairro da Caneira | 19 |
| Figura 2 – Edifício no Empreendimento Social do Afonsoeiro | 19 |
| Figura 3 – Exemplo de alojamentos inseridos em Pátio | 19 |
| Figura 4 – Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas | 23 |
| Figura 5 – Bairro da Caneira | 46 |
| Figura 6 – Empreendimento Social da Atalaia | 46 |
| Figura 7 – Áreas comuns edifício Bairro do Esteval | 46 |

# 1. Introdução

# 1.1. Enquadramento

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República portuguesa define que: "todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar". A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo, elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou a descoberto problemas estruturais no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socio territorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento chave na estabilidade económica e social do País. Nesse sentido surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18, que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito[1], revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em "Conjunto Urbano Consolidado Degradado" ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;

- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;

- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

1 Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as caraterísticas da população e do território em causa será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH e dos objetivos da NGPH de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se assim instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

# 1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município do Montijo, definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação do Montijo constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018[2];

- As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;

- 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;

- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;

- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018[3].

Deverá ainda englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

2 Ver anexo 1 página 84.

3 anexo 2 página 85.

**A Estratégia Local de Habitação do Montijo organiza-se nos seguintes pontos:**

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.

- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.

- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.

- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potencias fontes de financiamento.

- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município do Montijo está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

## 1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão de Desenvolvimento Social e Promoção da Saúde, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos 6 anos.

A elaboração técnica da ELH do Montijo obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

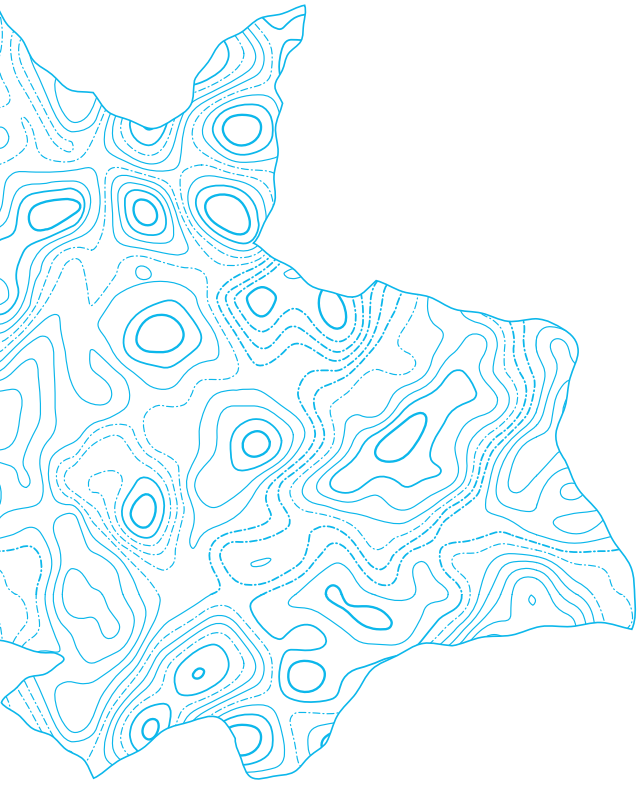
Tabela 1 - Etapas metodológicas

| FASE | SUBFASE | ATIVIDADES |
|---|---|---|
| 1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS | Carências Habitacionais | • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município<br>• Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc… + identificação das entidades mais relevantes a contactar<br>• Agendamento de visita ao terreno<br>• Análise da documentação enviada<br>• Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população<br>• Tratamento estatístico e análise de dados<br>• Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo<br>• Validação do documento pelo município |
| | Análise da Procura e da Oferta | • Análise de documentos disponibilizados<br>• Agendamento de entrevistas com os organismos públicos e privados locais no âmbito do setor da Habitação<br>• Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo |
| | Análise Parque Habitacional | • Análise Parque Habitacional<br>• Agendamento de reunião com a câmara municipal<br>• Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho |
| | Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais | • Análise da informação disponível<br>• Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais |
| | | • Desenvolvimento de Análise SWOT<br>• Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais |
| 2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO | Acompanhamento na implementação da ELH | • Análise da documentação aferida nas fases anteriores<br>• Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição) |
| | | • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação<br>• Envio Relatório Final |

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal, entrevistas a entidades públicas e privadas, análise de notícias e portal de anúncios imobiliários Idealista.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de habitação Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.



# 2.
# Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais

# 2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional do Montijo nos seguintes níveis: dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação). Foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano de Ação Integrado das Comunidades Desfavorecidas (PAICD,2016), Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social, Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e trabalhos académicos de investigação.

### 2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

#### 2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional do concelho é marcada pela estrutura económica que se começa a instalar desde o século XVII assente numa forte atividade industrial e comercial. Esta tendência acentua-se durante o séc. XIX com a construção do caminho de ferro, e mantém-se ao longo do séc. XX. Esse desenvolvimento é sinónimo de uma dinâmica de crescimento no centro da cidade, onde se concentram as principais indústrias e consequentemente a população. Entre 1940 e 1950, ocorre um aumento populacional, de cerca de 46%, o que despoletou a necessidade de respostas habitacionais rápidas para a classe operária que chegava, surgindo o fenómeno dos pátios no centro urbano da cidade e de bairros clandestinos construídos de forma desordenada e com parcas condições, nomeadamente sem rede de saneamento.

Em termos habitacionais, as épocas nas quais se registam maior crescimento habitacional são a década de 70 na qual foi construído 14% do parque habitacional atual devido ao desenvolvimento industrial do concelho, e os anos seguintes à conclusão da Ponte Vasco da Gama, representando também 14% do edificado atual construído entre os anos 2001 e 2005 (INE, 2011). Estes dados refletem os anos de maior aumento populacional absoluto, dado que entre 1960 e 1970, se registam mais 11 348 residentes no Montijo, um aumento de 39,6% (Website Câmara Municipal do Montijo).

A partir da década seguinte com o processo de desindustrialização, esta tendência inverte-se, registando-se um decréscimo populacional até ao final do século. Simultaneamente, verifica-se o despovoamento das áreas centrais, históricas ou antigas que resultaram no declínio urbano, e na proliferação de armazéns e edifícios industriais no centro da cidade e área ribeirinha, que apesar de estarem em condições razoáveis se encontram devolutos. A partir de 2001, volta a registar-se o aumento populacional, que continuou até ao presente, e a ocupação habitacional expande-se para a periferia da cidade. O concelho é constituído por 27 371 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018). A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho do Montijo à data dos últimos censos é de 41,29 anos, ainda que 29% do parque habitacional tenha mais 50 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,4% e em 2011 de 1,93%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,32% de acordo com os últimos censos.

Devido à sua localização geográfica e acesso à capital, constitui-se atualmente um território estruturante da Área Metropolitana de Lisboa.

No âmbito das áreas sinalizadas com famílias a viver em situação de carência habitacional, destaca-se o parque de habitação social municipal, nomeadamente os bairros do Esteval, da Caneira, Novo do Esteval, Empreendimento Social da Lançada, do Afonsoeiro e da Atalaia, três habitações sociais na freguesia de Canha, e uma habitação na Caneira. De índole privada, 44 pátios dispersos pelo concelho, 8 pátios na União das freguesias de Montijo e Afonsoeiro identificados com potencial de reabilitação e 36 em núcleos degradados.

Algumas destas áreas estão sinalizadas na Operação de Reabilitação Urbana, assim como na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do município, que destaca a área envolvente do Núcleo Central na qual permanecem pátios construídos até aos anos 60, e o Bairro do Afonsoeiro.

#### 2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Olhando para a dimensão e tipologias do parque habitacional, de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, o concelho do Montijo situa-se entre os concelhos com os alojamentos de menor dimensão, com superfície média útil de 102,73m².

Esta informação está alinhada com o número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dado que na sua maioria (41%) são constituídos por 5 divisões e 33% por 4 divisões. Ao nível das novas construções (2011-2018) as tipologias incidem sobretudo em T3 (41%) e T2 (14%).

**Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões**

| Nº DE DIVISÕES | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 ou + |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº DE ALOJAMENTOS | 79 | 345 | 1567 | 6720 | 8398 | 1905 | 710 | 310 | 107 | 102 |

#### 2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O município do Montijo tem um mapeamento relevante do seu edificado, nomeadamente no que diz respeito aos complexos de habitação social e a uma tipologia de habitação operária característica do concelho, denominada de pátios, que tem uma presença física assinalável, apesar de escondida por trás de muros, na sua área urbana. Além de levantamento no local e de variada documentação, é importante ressalvar a tese da autoria do Arquiteto Nuno Miguel Ramos Pena, ("Pátios No Montijo: Um Contributo Para Uma Comunidade Mais Integrada"), que com um enquadramento histórico, físico, social e um levantamento dos variados núcleos, oferece uma base de trabalho importante para a presente análise.

Neste contexto, a avaliação será por força dividida em dois grupos: a habitação social do Montijo, com os **bairros e empreendimentos de habitação social da Caneira, Atalaia, Lançada, Afonsoeiro, Novo do Esteval e Esteval**, no qual a gestão pública de maior parte das unidades de habitação permite uma avaliação mais sistematizada, embora com diferentes estados de conservação dentro dos conjuntos, fruto de circunstâncias associadas à propriedade, o que levará inevitavelmente a uma classificação generalista de uma realidade nem sempre homogénea; o segundo grupo, mais disseminado e de propriedade privada, reporta aos Pátios, no qual o estudo acima referido e a aferição de exemplos por amostragem, permite ter uma ideia transversal desta tipologia e categorizar o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU[4] (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser as seguintes:

4 Novo Regime de Arrendamento Urbano.

» **Bairro da Caneira, com estado de conservação de Médio.**

Numa análise estrita do estado de conservação, o Bairro da Caneira, com 121 fogos e de construção de 1976, há a destacar, o estado aceitável das construções, apesar de estarem no patamar mais baixo no contexto da habitação social do Montijo. Esta avaliação não invalida as evidências relacionadas com a qualidade construtiva menos exigente, resultado das opções e limitações económicas que guiaram a conceção e construção à época, possíveis de observar a olho nu com a distinção clara dos panos de alvenaria e da estrutura sob o reboco nas paredes exteriores. No entanto, a conservação aceitável em alguns dos blocos, que parece ser resultado de um esforço de manutenção, não mitiga totalmente necessidades de reabilitação profundas, no que diz respeito às questões de requalificação do edificado, nomeadamente na relação espaço público adjacente, nos paramentos, nas questões associadas à eficiência térmica e de acessibilidades. As dinâmicas associadas com as vicissitudes sociais ao longo da sua história, o seu carácter periférico e os constrangimentos construtivos não são impeditivos de um estado de conservação menos negativo do que em situações análogas noutras áreas do país.

» **Bairros Atalaia e Lançada, com estado de conservação de Médio.**

Os empreendimentos de habitação social da Atalaia e Lançada, com 12 fogos em cada conjunto, com projetos que se inspiram na imagem do Bairro da Caneira, apesar de posteriores, partilham com este último muitos dos problemas indicados e uma avaliação do estado de conservação similar por influência das mesmas forças. Elemento distintivo destes bairros é a sua reduzida dimensão e integração no tecido urbano envolvente. Tal significa que a qualidade do espaço público adjacente é reflexo da área em si e que as intervenções são em primeira análise no edificado e que qualquer alteração mais significativa no espaço público terá de ser integrada numa operação mais extensa no território.

» **Empreendimento de habitação social de Afonsoeiro, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O empreendimento de habitação social de Afonsoeiro, com 96 fogos, de 1983, tem uma avaliação média baixa, no edificado, pois é visível o esforço e investimento positivo já efetuado anteriormente no espaço público pedonal de distribuição e de apropriação entre blocos. O edificado, sobretudo nas fachadas viradas para o espaço público apresenta em muitos casos um estado de conservação já menos positivo, a exigir uma intervenção mais profunda, que englobe as melhorias construtivas, térmicas e de acessibilidades, interiores e exteriores e compreenda as próprias características do projeto, em que a individualidade dos acessos das frações com o espaço público tem levado a apropriações e adaptações por parte dos habitantes, que por força de recursos económicos limitados, levam a intervenções frágeis construtivamente e que desqualificam a imagem de conjunto e a perceção. Considerando que o Município não detém a propriedade integral de nenhum dos edifícios (sendo proprietário apenas de alguma ou algumas frações), tem sido impedido de realizar investimentos qualificadores que operou noutros espaços.

» **Bairro do Esteval, com estado de conservação de Médio.**

O Bairro do Esteval, com 206 fogos, edificado no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), destaca-se pela sua dimensão, pela sua integração física no tecido urbano, enquadramento social adjacente diversificado, tem uma avaliação média no estado de conservação. As necessidades de requalificação construtiva, térmica e de acessibilidades são compagináveis com as indicadas para as situações

anteriores. Algo relevante para este conjunto e que também é observado noutros é o nível de conservação e de desgaste das áreas comuns, que por vezes é inferior ao interior das frações ou mesmo da condição das fachadas exteriores, e que se podem transformar em fatores negativos na conservação geral e na relação dos habitantes com o edifício.

» **Bairro Novo do Esteval Novo, com estado de conservação de Médio.**

O Bairro Novo do Esteval, com 100 fogos, é o empreendimento de habitação social mais recente. O estado de conservação médio, expectável pela menor idade deste empreendimento, que influiu consequentemente nas opções construtivas tomadas em fase de projeto e que reduz algumas das patologias observadas noutros conjuntos habitacionais, não mitiga todas as questões sinalizadas. Além das questões óbvias a melhorar, como as acessibilidades, o sistema de construção metálica com paredes leves interiores e exteriores tornam-no mais suscetível a um desgaste, nomeadamente de impacto, que é já possível observar nas áreas comuns. Aspeto positivo associado ao projeto e às opções estratégicas associadas é a integração numa área de consolidação e expansão urbana e de imagem do edificado, que permitiu ladear este empreendimento de equipamentos sociais, comerciais e de habitação de iniciativa privada, diminuindo os riscos de estigmatização e aumentando os cuidados com a conservação, derivados da integração e controlo social.

» **Pátios, com estado de conservação de Péssimo.**

A realidade dos pátios, caracteriza-se genericamente por estruturas de habitação operária que deram resposta ao enorme fluxo de habitantes que se instalou no Montijo nos anos 40 e 50 do século XX, em que atrás de uma habitação ou muro, no interior dum quarteirão ou logradouro se organizam núcleos de pequenas unidades, bastante precárias na sua dimensão, qualidade construtiva – mesmo as de alvenaria – e com condições de habitabilidade e salubridade muito reduzidas, com partilha ou ausência de instalações sanitárias privadas em muitos destes núcleos. O carácter quase invisível desta realidade ao percorrer as ruas do Montijo não permite aos olhares menos atentos ou conhecedores aferir da dimensão deste fenómeno. Com base no levantamento efetuado na tese de 2010 "Pátios No Montijo: Um Contributo Para Uma Comunidade Mais Integrada", é possível contabilizar 14 áreas, das quais 13 na zona Oeste do concelho, com um total de 271 pátios e 1352 habitações, o que perfaz uma média de 5 habitações por pátio. Esta realidade, muito extensa, esconde também um grau generalizado de conservação muito baixo, inerente às fracas condições físicas das construções. A imagem e condições mais positivas visíveis, por exemplo, no Pátio do Padeiro, na Rua Humberto de Sousa, inclusive a continuidade do espaço intersticial com o espaço público exterior tornam-no mais uma exceção e uma exaltação da dimensão romântica deste fenómeno que uma situação comum no presente. Note-se, contudo, que estamos a falar de património privado, incumbindo aos proprietários a necessária conservação do edificado.

#### 2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (69%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (23%), e outra situação (7%) (INE,2011).

No que diz respeito à ocupação, 14,82% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos.

No âmbito da visita ao parque habitacional do concelho, nas áreas de intervenção prioritária, os usos são diferenciados, de acordo com as caraterísticas demográficas dos seus residentes. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas, que são os bairros e empreendimentos sociais VS os pátios de índole privada.

No que diz respeito aos bairros sociais, dada a sua inserção territorial de forma integrada no restante tecido urbano, não existe uma limitação em termos de acesso e distância aos serviços e equipamentos, nem uma circunscrição permanente das pessoas às habitações. Sendo certo que os idosos têm sempre maior dificuldade de locomoção e condições de saúde mais débeis – o que por vezes suscita pedidos de troca de habitação, para andares mais baixos – uma grande fatia da população residente nestes edifícios corresponde a crianças com idade inferior a 15 anos de idade (cerca de 36%).

No que diz respeito aos pátios, na sua generalidade, somos confrontados com espaços mais degradados e insalubres, resultado da idade das construções e das caraterísticas do uso do espaço habitacional e circundante. No âmbito da análise de terreno, não foi observável nestes casos, população a ocupar as áreas exteriores comuns e circundantes, sendo também mais difícil o acesso e identificação das várias entradas para zonas habitacionais de pátios.

### 2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

Os dois grupos aqui ilustrados, habitação social e os pátios, terão por força das suas características, desafios e abordagens diferenciadas para dar resposta ao mesmo problema - dar uma habitação condigna a uma população mais desfavorecida económica e socialmente, sujeita a uma pressão imobiliária assinalável e com expectativas de aumentar no curto, médio prazo, por força no novo aeroporto do Montijo.

No caso da habitação social, com os bairros e empreendimentos sociais da Caneira, Atalaia, Lançada, Afonsoeiro, Novo do Esteval e Esteval, existem aspetos positivos a realçar. O enquadramento urbano, no qual a inserção no tecido urbano mitiga fenómenos de exclusão e estigmatização, como tantas vezes observado noutros locais. Essa continuidade e relação direta destes conjuntos habitacionais com o tecido urbano permite fenómenos de apropriação e contaminação positiva de hábitos e comportamentos na utilização do espaço público, promovendo uma urbe interclassista, consequentemente mais comunicante e coesa. Outro aspeto positivo que foi possível observar é a dimensão generosa dos fogos, não usuais na habitação social e que permite níveis de conforto, adaptabilidade às exigências e alterações dos núcleos familiares que as habitem ao longo do tempo. A somar a estes fatores, a conceção construtiva destes conjuntos, que por influência de uma manutenção atenta, tem permitido um nível de conservação aceitável, indica que a opção mais racional será a consolidação e requalificação destes bairros, otimizando recursos.

A requalificação destes conjuntos deverá ter em conta as seguintes questões:

- Questão construtiva e de conforto térmico exigem abordagens que tenham em conta os objetivos, sobretudo ao nível de soluções passivas, que se enquadrem nas exigências regulamentares atuais, de forma a solucionar as patologias, as questões de manutenção e sobretudo aumentar o conforto térmico e a eficiência energética, com óbvios benefícios em termos económicos e de saúde para a população;

- A adequação em termos de acessibilidades no âmbito do D.L. 163 de 2006, relativa ao acesso aos edifícios e habitações dado que a passagem do espaço público à soleira das mesmas, e a ausência de instalações mecânicas que permitam aceder aos pisos superiores, coloca dificuldades de locomoção às pessoas mais velhas.

Figura 1 – Edifício no Bairro da Caneira

Figura 2 –Edifício no Empreendimento Social do Afonsoeiro

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

Quanto aos pátios, a análise incide em duas fases. A presente e a potencial.

No presente, a composição física do edificado, tal como anotado na análise do estado de conservação encerra problemas que deverão ser tidos em conta em qualquer intervenção. A reduzida dimensão das habitações, que obrigará a extensões ou agrupamento de habitações que possam comportar áreas adequadas e instalações sanitárias. As questões construtivas, já relevadas no ponto 2.1.1.3, com consequentes péssimas condições de salubridade, decorrentes das fracas condições das construções e envolventes, com impacto nas condições de saúde dos ocupantes, deverão ser ultrapassadas com intervenções de fundo, para responder às questões de solidez estrutural, construtiva e conforto térmico exigidas.

O potencial inerente a estas estruturas, os pátios, é relevante para os desafios que se avizinham para o Montijo. As qualidades intrínsecas destes espaços semipúblicos, de "convivialidade, … privacidade, … adaptabilidade, …apropriação" que cosem a malha urbana e com uma pegada significativa no tecido urbano consolidado, abrem espaço a uma área de promoção privada de reabilitação e de regeneração muito extensa e que permite albergar programas diferenciados de habitação. Desde a resposta a famílias, a habitação para jovens, para idosos, em regime de co-living ou residências assistidas, à acessibilidade facilitada pelos edifícios térreos, aos espaços semipúblicos de convívio, à comunicação direta com a malha urbana e aos serviços de proximidade, que combata o isolamento e a exclusão e que poderão promover uma coesão social intergeracional e um território mais qualificado.

Figura 3 – Exemplo de alojamentos inseridos em Pátio

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

### 2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

#### 2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que tendo sido devidamente enquadradas no paradigma da época, refletem-se hoje, em resultados insatisfatórios, tanto para o promotor como para os habitantes. Estas observações também servem como guias para o caso de se verificar a necessidade de promover habitação nova de iniciativa pública.

**Dimensões e rigidez tipológica –** A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), potencia fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população.

**Qualidade construtiva e conforto térmico –** A construção de baixa qualidade, opção de perspetiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal, muitos investimentos se revelem desadequados ou em fim de vida útil. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

**Inserção no território e articulação com espaço público -** É fundamental evitar edificado com localizações periféricas relativas a polos de serviços e comércio, para mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com os espaços públicos e semipúblicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas.

**Conceito habitação básica –** A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública, instrumento que deveria servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos que no final aprofundam a exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território.

#### 2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O município do Montijo, parte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), com 56.887 habitantes (Pordata, 2018), caracteriza-se por uma densidade em linha com a de Portugal (Montijo 163.2 hab./km$^2$; Portugal – 111,4hab./km$^2$), mas significativamente inferior à média metropolitana de 944.0 hab./km$^2$ (INE,2018). Este desfasamento demográfico com os restantes municípios metropolitanos pode ser explicado pela sua rara descontinuidade territorial. A oeste, nas margens do Tejo, encontra-se a porção mais diminuta do território que é igualmente onde se encontra a sede do concelho e a área mais urbanizada. A este, encontra-se maior parte dos 348.62 km$^2$ de território. Esta parcela, que compreende as freguesias de Pegões e Canha,

caracteriza-se pelo seu carácter rural e pouco povoado, albergando apenas cerca de 10% da população, profundamente disperso e com uma extensa área geográfica. Inserido no Arco Ribeirinho Sul da AML, entre os dois atravessamentos fluviais, e com uma orografia que não levanta desafios significativos na apropriação e infraestruturação do território, o município do Montijo partilha com alguns dos outros concelhos vizinhos da Margem Sul as vantagens da proximidade ao grande centro e também das desvantagens associadas ao carácter periférico, se bem menos marcadas comparativamente a outros concelhos. A dimensão ambiental do território é algo a salvaguardar e a preservar como uma mais valia, num contexto metropolitano de áreas desqualificadas e contaminadas ambientalmente. As dinâmicas e as transformações que poderão advir da construção do novo aeroporto do Montijo, complementar ao aeroporto Humberto Delgado, ao nível da pressão urbanística, infraestrutural e habitacional acarretam um potencial transformador que em Portugal ocorre a intervalos de meio século. A coesão e qualificação territorial e social do Montijo têm por isso instrumentos raros de transformação em vista.

#### 2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais, que em larga escala explicam o estado do parque habitacional mais degradado.

Com o aumento da procura e consequentemente dos preços das habitações, assiste-se ao disparar de preços no arrendamento de habitações degradadas e com parcas condições, nomeadamente dos pátios.

O parque habitacional público apresenta fragilidades construtivas, que com as formas de ocupação da população residente, necessita permanentemente de intervenções frequentes de recuperação e reabilitação. Apesar dos avultados investimentos realizados pela autarquia desde a construção de cada um dos bairros de habitação social e do trabalho de acompanhamento e fiscalização realizado, a sua manutenção tem sido um desafio. Seja pelos custos, seja pelos usos que a população lhe dá, contribuindo para um desgaste e degradação mais acelerados.

O aumento da população e da procura de habitação, fez com que o tecido urbano se estendesse para as periferias, onde os preços eram acessíveis e onde havia potencial para construção de novas habitações. Esta dinâmica urbana arrastou consigo e pressionou os serviços para obedecerem a esta tendência, o que contribuiu para que o centro da cidade mais antigo se encontre mais degradado e muito dele devoluto, não sendo recuperado pelos proprietários. No entanto, com a construção do aeroporto, esta é uma tendência que deve inverter-se por força das dinâmicas do mercado, ainda que os preços praticados possam ser uma problemática enquanto resposta à população residente que atualmente não tem acesso à habitação. A este nível será fundamental desenvolver uma resposta à tendência de aumento da procura no município de acordo com a capacidade financeira das famílias. Outra questão relevante prende-se com a tendência de aumento de deslocações pendulares no município com impacto direto no tráfego e maior exigência ao nível das acessibilidades no concelho.

Estas questões são relevantes, impondo-se desafios ao nível da continuidade de uma boa inserção das áreas assinaladas como prioritárias no território.

Além das habitações que necessitam de intervenção, é de destacar as situações das famílias que mesmo com parcas condições, não têm resposta habitacional, nomeadamente as 48 famílias que não sendo proprietárias nem arrendatárias, residem em locais cedidos por outrem, 10 das quais em alojamentos não clássicos.

Uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- O processo de realojamento, sempre que as intervenções a realizar o impliquem e a permanência das famílias noutro local até à conclusão dos trabalhos. Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam finalizadas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.

- A pressão do mercado imobiliário e dos preços praticados. O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços e capacidade financeira dos agregados.

- Constrangimentos de mobilidade existentes nos fogos sinalizados, associados sobretudo à época construtiva, coloca desafios à população idosa que lá habita. Nos casos em que os acessos implicam escadas e em que a ausência de condições agrava as tarefas diárias básicas de higiene e cuidados de saúde.

- Embora seja visível um trabalho sólido de integração social, os usos caraterísticos da população a ocupar as áreas a reabilitar acelera o seu processo de degradação, indicando a importância de um processo de responsabilização e de gestão das suas necessidades no desenvolvimento das soluções habitacionais.

- Dimensão das habitações mais antigas, nomeadamente dos pátios, revela não ser suficientes para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias, comprometendo a mobilidade no interior.

- Elevada percentagem de proporção de alojamentos familiares clássicos vagos no concelho, correspondente a 14,82%, em particular no centro histórico (INE,2011).

- A construção do aeroporto do Montijo irá impactar a dinâmica habitacional do concelho. Ao trazer a construção de novas ligações de acesso à cidade e a necessidade de mais postos de trabalho para o concelho, será inevitável o aumento da procura habitacional em larga escala.

Figura 4 – Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas

### 2.1.4. HISTÓRICO DO MUNICÍPIO - MEDIDAS DE INTERVENÇÃO COM IMPACTO NO PARQUE HABITACIONAL

Reconhecendo a importância da habitação na promoção da coesão e da inclusão sociais, da integração e da igualdade de oportunidades para as diferentes comunidades que constituem o concelho, a autarquia tem vindo a realizar um conjunto de ações variadas. Além da resolução de carências habitacionais foi desenvolvendo também um trabalho social de inclusão e de capacitação das pessoas mais vulneráveis fundamental no sucesso dos realojamentos realizados e da integração social das famílias que residem no parque de habitação social do município.

Durante a década de 90 foram construídos 144 fogos de Habitação Social (1992) atribuídos no âmbito de concursos públicos. Realizou-se nesta altura o primeiro recenseamento de casas de pátio no concelho do Montijo.

Mais tarde a Autarquia, adquiriu no Bairro do Esteval com 206 fogos de custos controlados (1994) que estavam disponíveis no mercado, realizando os 206 realojamentos até finais de 1996.

Dada a importância de capacitar as famílias realojadas, foram aprovadas 2 candidaturas no âmbito do programa Integrar dirigidas aos bairros de habitação social com maior número de famílias (Caneira e Esteval). Este programa visava precisamente a facilitação da integração dos novos residentes nos bairros através de ações de sensibilização e formação. Foram assim capacitadas 268 pessoas.

No final dos anos 90 e início dos anos 2000 foram evidenciadas necessidades de manutenção, realizando-se 243 intervenções e obras de conservação nos diversos bairros ao nível das fachadas e coberturas.

Neste período a autarquia viu aprovada a candidatura no âmbito da Renovação Urbana financiada pelo FEDER[5] que permitiu a requalificação dos bairros sociais, com a criação de novos equipamentos (Centro Social do Esteval, os Edifícios do Pisca do Esteval e da Caneira, a sede da Junta de Freguesia do Afonsoeiro), bem como a melhoria dos equipamentos desportivos e de lazer no Bairro do Esteval e a recuperação do moinho junto ao Bairro da Liberdade.

5 Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

Ao nível da integração social, foi aprovada a candidatura no âmbito do Projeto de Luta Contra a Pobreza (PISCA Caneira e PISCA Esteval), com vista à integração social de crianças, jovens e respetivas famílias. Realizou-se também a atualização do recenseamento de casas de pátio no concelho.

O programa PER - Programa Especial de Realojamento – que pretende a erradicação de Barracas foi concluído 2002 com o realojamento de 100 famílias. A partir de 2001 até ao presente foram efetuadas várias empreitadas de recuperação, 959 intervenções e mais de 200 realojamentos.

Recentemente foi também realizada uma empreitada de recuperação de exteriores no âmbito do Portugal 2020 no Bairro da Caneira.

No trabalho de desenvolvimento social foram aprovadas candidaturas no âmbito do Programa Escolhas/Alto Comissariado para as Migrações com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento, integração e autonomia das crianças e jovens entre os 6 e os 30 anos e famílias nos bairros do Esteval de dezembro de 2006 até dezembro de 2012 e no Bairro da Caneira de janeiro de 2013 até à data. Foram ainda aprovadas candidaturas no Bairro do Esteval, com o objetivo de promover a inclusão social ativa dos cidadãos de forma multissectorial e integrada, pretendendo combater a pobreza persistente, particularmente a infantil, nomeadamente, o Programa CLDS + Roda Livre /2013 – 2015),o Programa CLDS 3G Roda Livre (2016 – 2019) e o "CLDS 4G". Desta forma tem sido desenvolvido um trabalho contínuo junto das famílias mais vulneráveis no seu bem-estar e integração social.

Tão relevante como as ações levadas a cabo pela autarquia no parque de habitação social e junto das famílias é a política fiscal que tem sido seguida, permitindo a efetiva devolução de rendimentos às famílias: aqui avulta, não só o chamado «IMI familiar» que tem sido praticado, como o progressivo abaixamento da própria taxa de IMI, dentro do limite legal das possibilidades de atuação do município. Isto sem falar nas medidas específicas que foram adotadas no âmbito da pandemia de COVID-19, de que se destaca a "isenção" de rendas a todos os locatários de arrendamento apoiado do Município durante os meses de abril, maio e junho.

Com o intuito de produzir efeitos no cumprimento dos objetivos[6] definidos em Operação de Reabilitação Urbana do concelho do Montijo, foram definidas medidas específicas aplicáveis à generalidade dos edifícios localizados na Área de Reabilitação Urbana do Montijo designadamente:

6 Ver anexo 3 página 84.

### Ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI:

1. Os prédios objeto de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação (decisão com base no EBF, art.º 71.º n.º 7), sendo esta certificada pela Câmara Municipal (conforme EBF, art.º 45.ª n.º 3).

2. As taxas do IMI dos prédios degradados são agravadas em 30% (decisão baseada no CIMI, art.º 112, n. º8)

3. As taxas do IMI dos prédios em ruína e dos devolutos há mais de 1 ano são elevadas para o triplo (conforme CIMI, art.º 112, n.º 3 e n.º 16).

4. As disposições dos números anteriores não são aplicáveis aos prédios que, para cumprimento dos objetivos desta ARU, se pretende venham a ser demolidos.

**Ao nível do Imposto Municipal de Transações - IMT:**
As transações de prédios integrantes da ARU ficam isentas de IMT quando:

a) A aquisição se destine à reabilitação, desde que a obra se inicie até três anos após a aquisição, sendo a reabilitação certificada à posteriori pela Câmara Municipal (conforme EBF, art.º 45, n.º 2 e 3).

b) A aquisição se destine a habitação própria permanente e corresponda à primeira transação onerosa após reabilitação (conforme EBF, art.º 71, n.º 8).

**Outras disposições fiscais:**

Em conformidade com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, a tributação associada à reabilitação de prédios integrantes da Área de Reabilitação Urbana goza dos seguintes benefícios:

a) Fundo de Investimento Imobiliário criado para a reabilitação de prédios da Área goza de isenções de IRC (EBF, art.º 71, n.º 1 a 3) e de deduções em IRS consequentes (EBF, art.º 71, n.º 12 a 16).

b) Encargos de reabilitação até 30% do total e até 500 € são dedutíveis na coleta do IRS (EBF, art.º 71, n.º 4).

c) Rendimentos prediais e mais-valias de prédios reabilitados podem ser tributados à taxa autónoma de 5% (EBF, art.º 71, n.º 5 e 6).

### 2.1.5. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

| | CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | FONTE |
|---|---|---|
| Dimensão | O parque habitacional é composto por 27371 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018).<br>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 102,73m², de acordo com os últimos censos.<br><br>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria (41%), são constituídos por 5 divisões e 33% por 4 divisões.<br><br>Ao nível das novas construções (2011-2018) as tipologias incidem sobretudo em T3 (41%) e T2 (14%). | Instituto Nacional de Estatística |

| | CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | FONTE |
|---|---|---|
| Idade | A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho do Montijo à data dos últimos censos é de 41,29 anos, ainda que 29% do parque habitacional tenha mais 50 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,4% e em 2011 era de 1,93%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,32% de acordo com os últimos censos.<br><br>As zonas residenciais das famílias sinalizadas compõem-se por cerca de 659 fogos de habitação social, cuja idade habitacional é superior a 30 anos, à exceção do Bairro Novo do Esteval que data do início deste século. | **Instituto Nacional de Estatística**<br><br>**Visita ao parque habitacional**<br><br>**Documentação Municipal – "Habitação Social"** |
| Estado de conservação | De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, o parque habitacional dos Bairros Sociais do Esteval, Novo Esteval, Caneira, assim como os empreendimentos de habitação social da Atalaia e da Lançada podem ser classificados como Médio. O empreendimento de habitação social do Afonsoeiro é classificado como estando entre o Médio e o Mau. E os pátios mais degradados, situam-se na classificação de Péssimo. | **Visita ao parque habitacional**<br><br>**Novo Regime de Arrendamento Urbano** |
| Usos - forma e regime de ocupação, lotação | Os alojamentos familiares são maioritariamente (69%) ocupados pelos proprietários. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (23%), e outra situação (7%).<br><br>14,82% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos.<br><br>No âmbito da visita ao parque habitacional não se verificaram situações de lotação excessiva. | **Instituto Nacional de Estatística**<br><br>**Visita ao parque habitacional** |

# 2.2. Oferta e procura

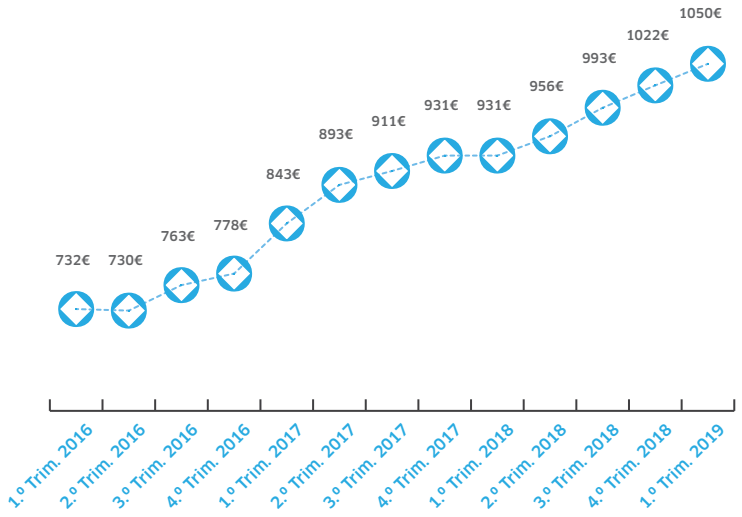
Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

## 2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

### 2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

**Compra:** Através da análise da evolução dos preços de venda de habitações no concelho, verifica-se o acompanhamento da tendência nacional da subida de preços no período entre 2016 até ao primeiro trimestre 2019. A este respeito regista-se um aumento progressivo da variação de preços anual de venda por m², dado que se reflete num aumento de 19% entre 2016-2017 e em um aumento de 10% entre 2017-2018. Comparando o primeiro trimestre de 2016 com o de 2019, o valor mediano das vendas aumentou 43%.

### Gráfico 1- Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

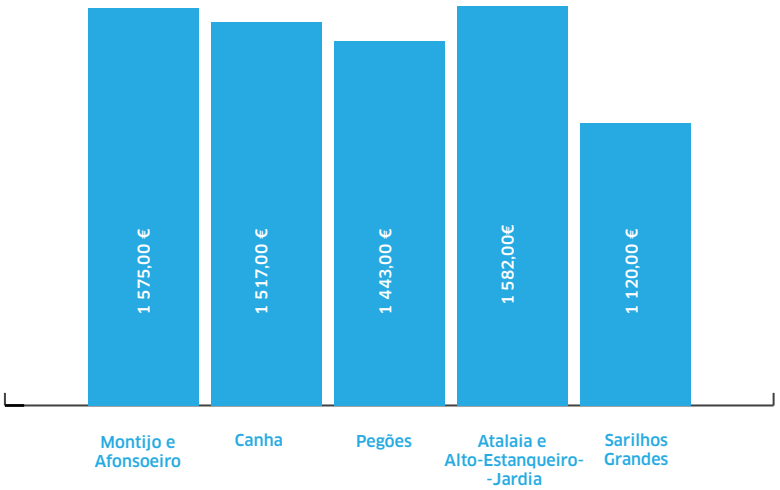



Fonte: INE, 2019 – Evolução dos preços das casas à venda Montijo

No que diz respeito ao preço de venda por m² em novembro de 2019, o mesmo situava-se em média nos 1555€ o m², o que corresponde a um aumento de 48% face ao primeiro trimestre de 2019. Neste seguimento e comparando com a média praticada no primeiro trimestre de 2019 na AML, o concelho apresenta preços inferiores em 23%.

Das 5 freguesias que constituem o concelho, verifica-se que a União de Freguesias da Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia é a que apresenta, em novembro de 2019, o maior valor de venda por m², 1582€. A freguesia que apresenta maior número de habitações disponíveis para venda atualmente, com cerca de 1248, é a de Montijo e Afonsoeiro (tabela 1).

### Gráfico 2 - Preço médio de venda por m² por freguesia




Fonte: Idealista, 2019

**Tabela 3 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia**

| | Atalaia e Alto Estanqueiro--Jardia | Canha | Pegões | Sarilhos Grandes | Montijo e Afonsoeiro |
|---|---|---|---|---|---|
| Habitações | 90 | 20 | 54 | 47 | 1248 |

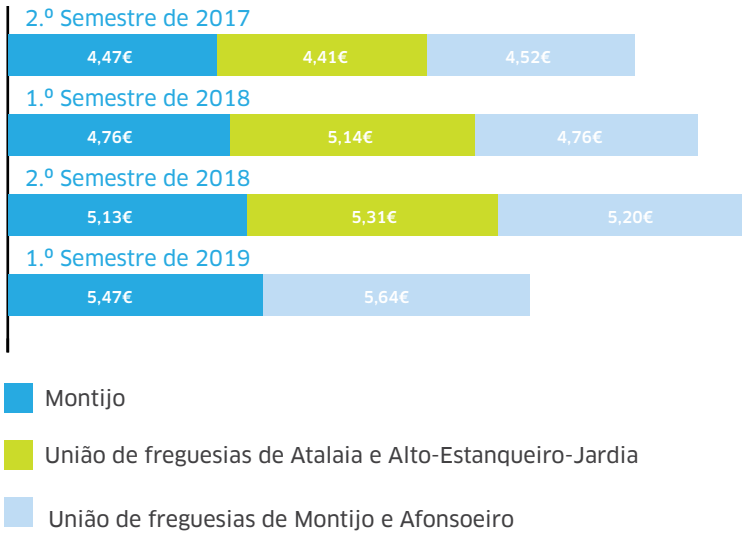
Fonte: Idealista, 2019

O aumento da procura habitacional junto dos grandes centros urbanos, principalmente em Lisboa onde a oferta de emprego é maior, juntamente com o registo de aumento da especulação no setor imobiliário nos últimos 5 anos, poderá explicar a tendência do aumento dos preços no concelho.

**Arrendamento:** No âmbito do arrendamento, o valor mediano das rendas por m², no concelho aumentou 22% entre o período em análise. Comparando períodos homólogos, verifica-se entre o primeiro trimestre de 2018 e o primeiro trimestre 2019 um aumento de 15%, sendo o preço por m² do arrendamento em 2018 de 4,76 € e em 2019 de 5,47€ (INE, 2019).

Analisando as diferenças de preços de arrendamento entre as freguesias do concelho (Gráfico 3), registam-se dados apenas na União de Freguesias de Montijo e Afonsoeiro e na União de Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, sendo a primeira a que apresenta um valor de arrendamento por m² mais elevado (5,64€) no 1º semestre de 2019.

**Gráfico 3 – Valor mediano das rendas por m²**




Fonte: INE, 2019

No que respeita à comparação com os concelhos limítrofes ao nível de arrendamento, o Montijo apresenta o segundo valor mais alto relativamente ao valor mediano das rendas por m², sendo apenas superado pelo concelho de Alcochete em que o valor se situa nos 5,61€/m² no primeiro trimestre de 2019. Contudo, e comparando com os valores praticados na AML no primeiro trimestre de 2019 o valor mediano das rendas situava-se nos 7,54 €/ m² (INE,2019), observa-se assim, que o m² no concelho do Montijo é 2,07€ mais barato, sendo este mais um fator potenciador de fixação da população residente.

**Tabela 4 –Valor mediano das rendas por m² nos concelhos limítrofes**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1º trimestre de 2019 | Montijo | Alcochete | Moita | Palmela |
| | 5,47€ | 5,61€ | 4,80€ | 5,13€ |
| | Benavente | Coruche | Montemor-O-Novo | Vendas Novas |
| | 3,95€ | 3,63€ | 3,53€ | 3,56€ |

Fonte: INE, 2019

Relativamente ao valor médio dos preços dos prédios transacionados, constata-se uma oscilação nos últimos 9 anos. Entre 2009 e 2013 os preços decresceram cerca de 25%. De considerar que nesse período Portugal esteve envolto numa crise financeira que potenciou a descida da procura ao nível de imóveis e consequentemente uma baixa nos preços transacionados. O concelho do Montijo não fugiu esta tendência tendo-se observado uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2014.

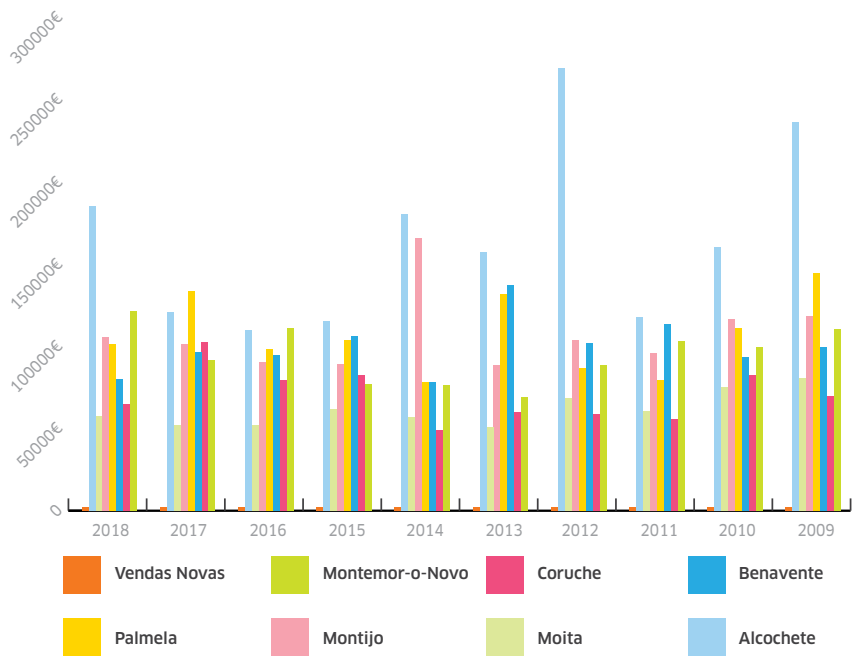
Em 2014, quando terminada a intervenção do Fundo Monetário Internacional, observa-se uma subida de 88% nas transações face ao ano transato. Deste modo, o Montijo acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor dos preços.

Entre 2015 e 2018 o valor dos imóveis transacionados cresceu 19%, acompanhando o aumento dos preços praticado nos últimos anos.

Na análise comparativa com concelhos limítrofes, constata-se que a nível do valor médio dos prédios transacionados, o Montijo é o segundo concelho mais caro, apenas superado por Alcochete, seguindo a mesma tendência também nos valores praticados no âmbito de arrendamento.

**Gráfico 4 – Valor médio dos prédios transacionados no Montijo e concelhos limítrofes**

Fonte: INE, 2018

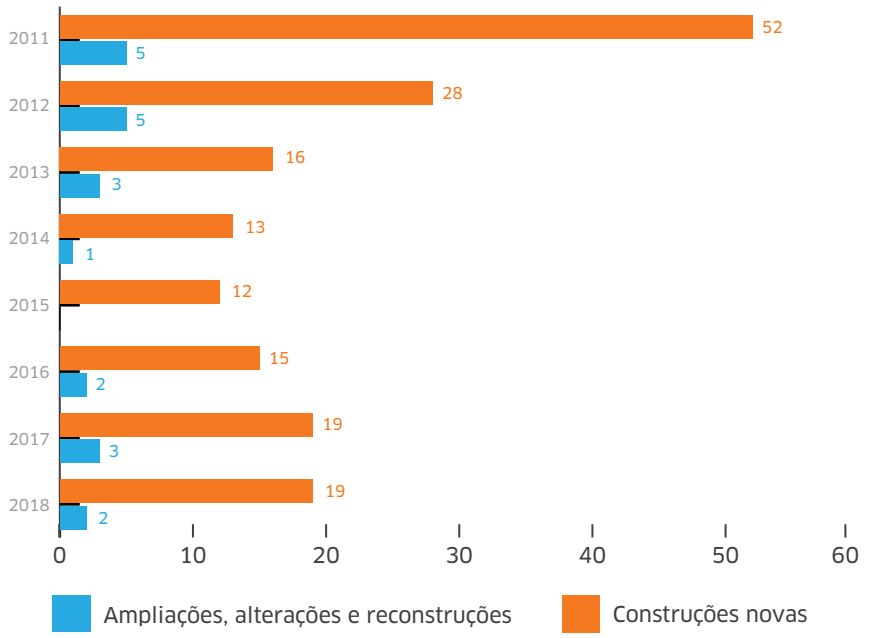


Dada a sua localização geográfica, o Montijo torna-se um concelho especialmente convidativo em matérias de habitação, especialmente devido à existência de uma eficiente rede transportes públicos que facilitam a mobilidade das pessoas, particularmente as que se deslocam diariamente para Lisboa (note-se que uma viagem de barco (Transtejo) entre o Montijo e o Cais do Sodré (Lisboa) dura cerca de 25 minutos). Esta oferta de transportes é especialmente atrativa para as pessoas que vivem nas freguesias da Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, Sarilhos Grandes e Montijo e Afonsoeiro pois encontram-se bastante próximas do porto de embarque.

#### 2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que concerne à conclusão de edifícios para habitação familiar, constata-se uma diminuição dos mesmos na última década, principalmente no que respeita a novas construções. No ano 2018 foram concluídas menos 31 novas habitações para habitação familiar quando comparado com 2011. Por sua vez, para o mesmo período temporal, em termos de ampliações, alterações, observou-se menos 3 edifícios concluídos. Esta variação acompanha o cenário nacional no mercado interno da construção civil, sendo notório entre 2004 e 2014 um decréscimo acentuado ao nível da edificação e construção em Portugal.

**Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra 2011 - 2018**



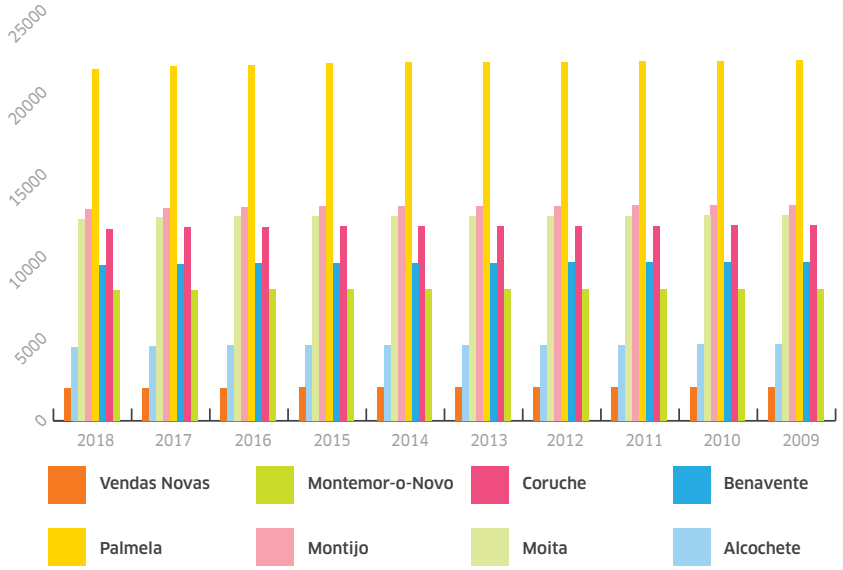

Fonte: Pordata, 2018

Por outro lado, os dados referentes aos alojamentos familiares clássicos demonstram que em 2009 existiam 12890 edifícios disponíveis para habitação e em 2018 foram identificados 13152 edifícios familiares disponíveis (INE), ocorrendo assim um aumento de 2% entre este período.

Através da análise do gráfico 6 é possível observar a sua posição em termos de edifícios de habitação familiar clássica. De considerar, que para o mesmo período temporal e em comparação com os concelhos limítrofes, o Montijo é o segundo com maior número de edifícios de habitação familiar, sendo ultrapassado apenas por Palmela.

No que diz respeito ao número de alojamentos familiares clássicos em 2011 corresponde a 26 750, sendo que 3964 estavam vagos, e em 2018 o total de alojamentos corresponde a 27 371. Esta tendência de aumento no número de habitações familiares poderá explicar-se pelo facto de que o Montijo, comparativamente com os concelhos limítrofes, ser o segundo concelho com maior número população residente (56887 habitantes registados em 2018).

**Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica no Montijo e concelhos limítrofes 2009 – 2018**




Fonte: Pordata, 2018

Através da observação do número de fogos concluídos para habitação familiar em 2018 por tipologia, e em comparação com os concelhos limítrofes no gráfico seguinte, salienta-se que os fogos construídos em habitações novas incidiram sobretudo na tipologia T3 em todos os concelhos em análise. Entre 2011 e 2018 foram licenciados 102 edifícios em construções novas para habitação familiar, tendo sido 2018 o ano que regista maior número de licenciamentos (24) no período em análise (INE, 2018).

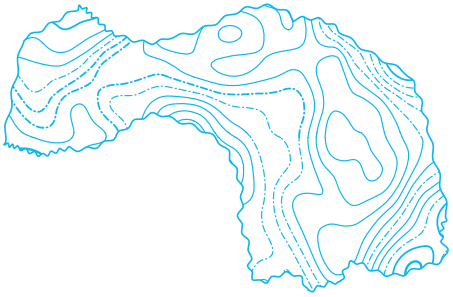
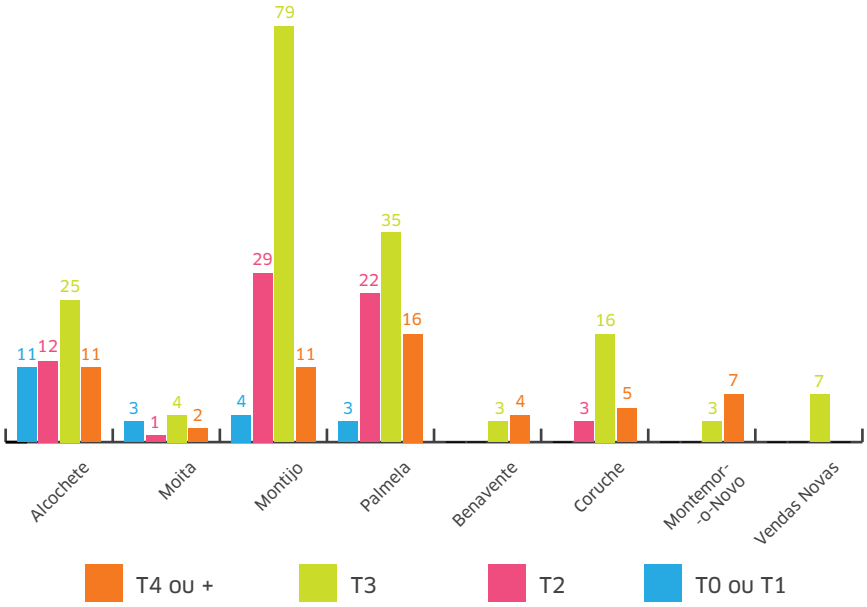


**Gráfico 7- Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2018 por tipologia de fogo**




Fonte: Pordata, 2018

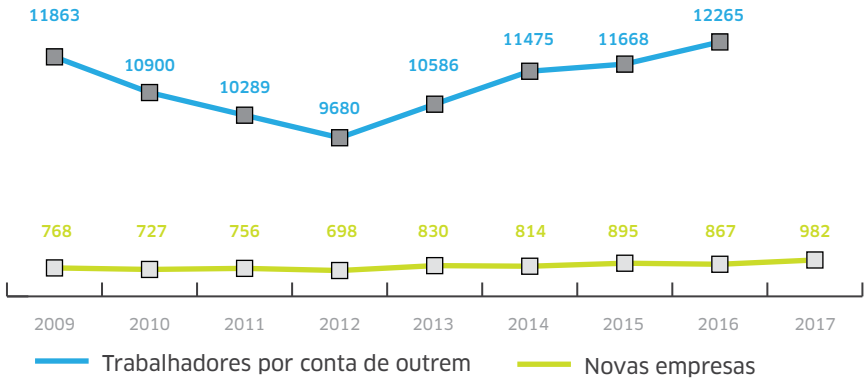
Verifica-se a mesma tendência crescente para a habitação familiar relativamente ao Montijo, sendo o concelho que apresentou um maior número de fogos concluídos para novas habitações no último ano, 123 no total, seguido do concelho de Alcochete com 59 novos fogos concluídos.

### 2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Entre 2009 e 2012 o número de novas empresas e o número de trabalhadores por conta de outrem decresceram 9,12% e 18,4%, respetivamente. Estes dados poderão ser explicados pela conjuntura nacional à data, uma vez que no período entre 2009-2017, o ano de 2012 foi o que apresentou o menor número de empresas criadas e quando se observou uma das maiores taxas de desemprego no país (Pordata, 2017).

No período em análise, o nascimento do maior número de novas empresas dá-se em 2017 (observa-se um aumento de 27,87% comparando com o ano 2009), acompanhando assim a perspetiva de crescimento ao nível de novos investimentos previstos para o concelho do Montijo nos próximos anos.

**Gráfico 8 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017**




Fonte: Pordata, 2017

De referir ainda que nos últimos anos foram desenvolvidos investimentos com impacto ao nível social nomeadamente, a requalificação da estrada nacional N4 que liga o Montijo a Pegões, as obras de requalificação do Posto territorial da GNR, a construção de uma ecopista e a nova estação de águas residuais em Canha. Mais recentemente foi aprovado em reunião de câmara o investimento de requalificação total do edifício existente na Quinta das Nascentes, que constituirá um edifício de equipamento com duas vertentes, a Casa Museu Jorge Peixinho e um auditório polivalente. Representa uma aposta cultural com efeitos na agregação dos tecidos urbanos circundantes e na coesão social, estando em construção no mesmo local o Jardim das Nascentes. Está a ser preparada pela autarquia a candidatura deste projeto ao Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial da Área Metropolitana de Lisboa.

No presente ano destaque-se também o lançamento do concurso para a construção do chamado «Centro Escolar do Afonsoeiro», e a inauguração da ciclovia com ligação ao Pinhal Novo. Encontra-se ainda em negociação a aquisição e reabilitação do antigo terminal da REFER, junto ao qual irá nascer uma nova ciclovia e ainda está "em cima da mesa" a construção do novo Estabelecimento Prisional na Herdade Gil Vaz em Canha.

Ao nível do investimento privado, refira-se que foi assinado o contrato de urbanização para construção e instalação da Clínica CUF no Montijo, a qual contempla necessariamente a criação de infraestruturas de acesso, reformulação de estacionamento, e, ainda, um novo jardim. Saliente-se ainda, sem preocupações de exaustividade, que estão previstos importantes investimentos ao nível agrícola (através da fixação de empresas ligadas à produção animal, a Meigal em Pegões e a Triperú) além da construção do B&B Montijo Hotel pela empresa Casais, com capacidade para 112 quartos, que por um lado irá criar novos postos de trabalho e por outro potenciar o aumento da oferta a nível da hotelaria.

Mas em matéria de grandes investimentos o Novo Aeroporto do Montijo ocupa, evidentemente, lugar de destaque: a Câmara Municipal do Montijo deu parecer positivo à construção desta importante infraestrutura, objetivando propostas de investimento, como a compra de salinas, a criação de um acesso na A12 de ligação ao aeroporto sem portagens, a expansão do terminal do Seixalinho, um novo acesso à ponte Vasco da Gama, uma ligação ferroviária com o Barreiro, entre outros.

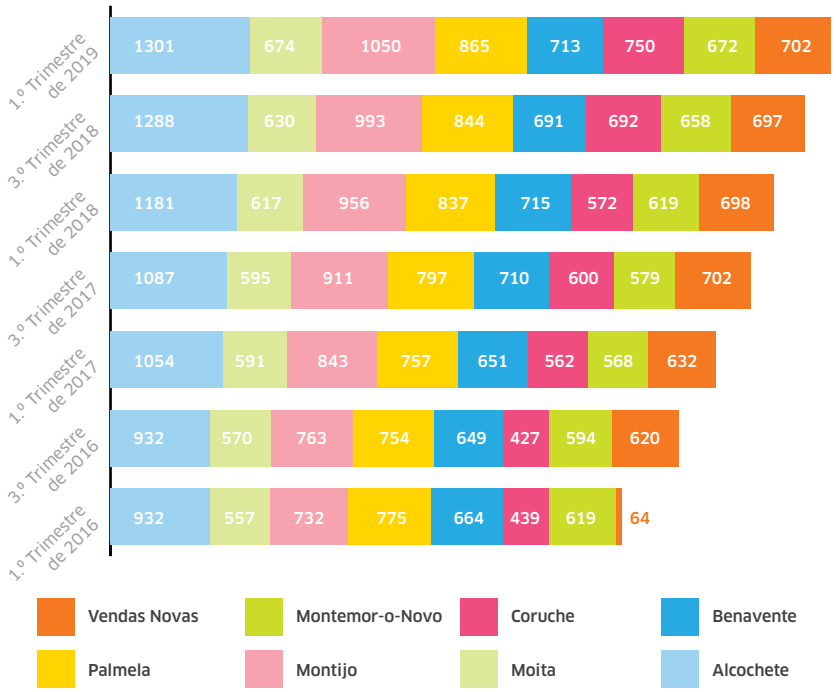
Além da melhoria das acessibilidades e do setor dos transportes para dar resposta ao aumento da afluência de população a circular diariamente no concelho, a construção do novo aeroporto no Montijo poderá criar mais de 10 mil postos de trabalho diretos e outros tantos indiretos. O seu funcionamento representará uma nova dinâmica no desenvolvimento do Turismo da região e contribuirá para a atração e fixação de novos residentes no concelho – além de potenciar a coesão dos territórios da margem sul do Tejo e da própria Área Metropolitana de Lisboa.

#### 2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Entre 2016 e 2019, de um modo geral, todos os concelhos apresentam um aumento no valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares.

No primeiro semestre de 2019, a comparação dos preços praticados no concelho em relação aos concelhos limítrofes demonstra a tendência anteriormente explanada, em que o Montijo apresenta o segundo valor mais alto, 1050€, apenas sendo superado por Alcochete (1301€).

Gráfico 9 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares




Fonte: INE, 2019

## 2.2.2. NUMERÁRIO

### 2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

Em novembro de 2019 e considerando os dados consultados no portal de habitação Idealista estavam disponíveis, no concelho do Montijo, 1459 habitações para venda com o preço médio 1555€/m², das quais 55 quintas com o preço médio de venda 840,76 €/m2.

Na mesma data, observou-se a existência de 38 habitações disponíveis para arrendamento, com um preço médio de 7,46€/ m².

### 2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Através da análise ao nível da oferta no concelho do Montijo, em novembro de 2019, constata-se que 51% das habitações disponíveis para venda se situavam na tipologia T3. De seguida, a tipologia T4+ com 24%, a tipologia T2 com 22% e as tipologias T0/T1 com 3% da oferta.

Em respeito às habitações disponíveis para arrendar, verifica-se a mesma tendência, uma vez que 46% das habitações disponíveis são de tipologia T3, seguindo-se de 26% de T4+, 23% T2 e 5% T0/T1.

#### 2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

Nas seguintes tabelas podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

**Tabela 5 - Preço por m² das casas à venda por tipologia a novembro de 2019**

| Tipologia | Preço médio eur/m² | Número disponível em portal de habitação |
|---|---|---|
| **T0 e T1** | 1724 | 46 |
| **T2** | 1619 | 315 |
| **T3** | 1529 | 749 |
| **T4 +** | 1538 | 349 |

Fonte: Idealista, novembro de 2019

**Tabela 6 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia a novembro de 2019**

| Tipologia | Preço médio eur/m² | Número disponível em portal de habitação |
|---|---|---|
| **T0 e T1** | 8,20 | 2 |
| **T2** | 9,22 | 9 |
| **T3** | 6,57 | 18 |
| **T4+** | 7,12 | 10 |

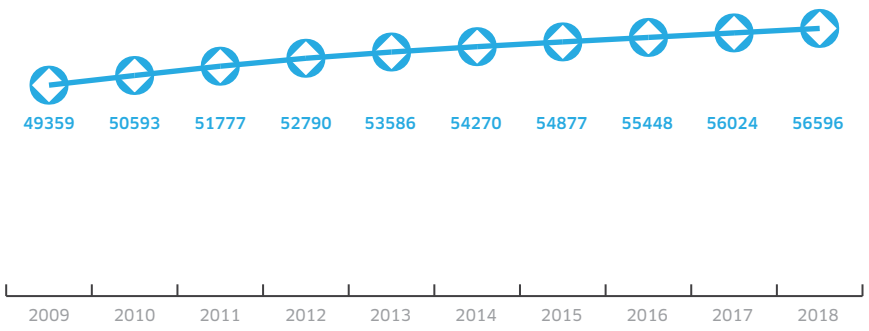
Fonte: Idealista, novembro de 2019

### 2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA

**Crescimento populacional e movimentos migratórios**

Através da análise da evolução da população residente no concelho do Montijo entre 2009 e 2018, foi possível constatar que a mesma tem vindo a aumentar, passando de 49.359 residentes em 2009 para 56.596 em 2018. Esta tendência acompanha o crescimento que se se verificou entre 2009 e 2018 na AML, com um aumento da população residente de quase 40 000 pessoas.

**Gráfico 10 – População residente 2009 – 2018**

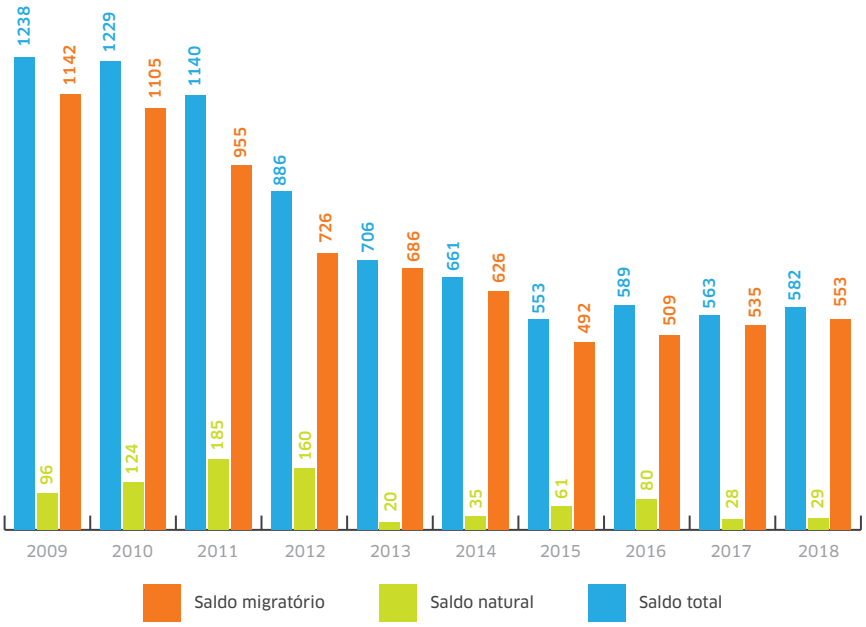



Fonte:Pordata,2018

Os saldos populacionais (natural e migratório) são essenciais para uma melhor compreensão da variação populacional num dado território. O concelho do Montijo tem vindo a apresentar saldos totais positivos. Entre 2009 e 2018 verifica-se uma maior oscilação do saldo natural, registando no ano de 2012 o valor mais elevado. Por sua vez, apesar de se manterem positivos, os saldos migratórios têm vindo a diminuir, principalmente a partir de 2012.

**Gráfico 11 – Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018**

Fonte:Pordata,2018




## Número de divórcios

Um indicador importante para a análise da procura habitacional é o número de divórcios ocorridos num dado território, na medida em que o aumento significativo dos mesmos tenderá a um aumento da procura de uma nova habitação por parte de um dos elementos do casal.

Relativamente ao número de divórcios no Montijo, no período em análise (2011-2017), evidencia-se que o maior número ocorreu em 2011 com 156 divórcios.

Entre 2011 e 2017 cerca 1902 pessoas vivenciaram esta situação, o que se traduz na necessidade de pelo menos 951 mudarem de casa. Em média, cerca de 136 pessoas/ano poderão vir a procurar nova habitação para residir.

**Tabela 7– Número de divórcios no Montijo entre 2011 e 2017**

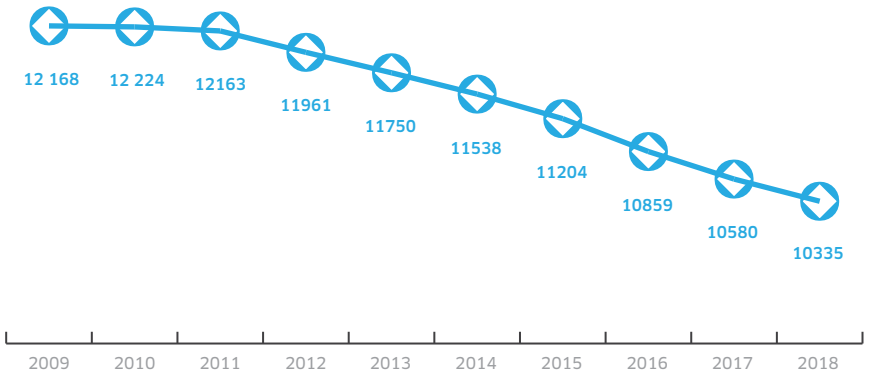
| Ano | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de divórcios | 156 | 129 | 122 | 122 | 129 | 146 | 147 |

Fonte: INE, 2019

### Número de jovens

O número de jovens num concelho apresenta-se como um fator importante na dinâmica geográfica e consequentemente na procura de habitação, nomeadamente a faixa etária entre os 20-34 anos de idade. Entre 2009 e 2019, o Montijo registou uma perda global de 1833 indivíduos com idades compreendidas entre os 20 e os 34 anos de idade, sendo evidente uma evolução negativa ao longo dos últimos dez anos acompanhando a tendência registada na AML (onde apenas em 2018 se registou um aumento no número de jovens entre os 20 e os 24 anos). Note-se que esta perda de população jovem é explicada em parte pelo envelhecimento populacional, com a passagem desta população para as faixas etárias seguintes.

**Gráfico 12–Evolução do número de jovens 20 – 34 anos no Montijo entre 2009 - 2018**




Fonte: Pordata, 2018

De acordo com os dados anteriormente apresentados relativamente ao crescimento populacional no Montijo, conclui-se que a população residente aumentou 14% nos últimos 9 anos, tendo sido acompanhada de um aumento de 2% da oferta habitacional, nomeadamente ao nível dos edifícios de habitação clássica familiar. De salientar, que a população da faixa etária entre os 20 e os 34 anos de idade tem vindo a diminuir, sendo este fenómeno explicado em grande parte pelo envelhecimento populacional.

### 2.2.3.2. RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

De acordo com últimos dados do INE, o ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por contra de outrem, residentes no concelho do Montijo é de 995,40€ (INE, 2017).

Considerando os valores praticados no portal de habitação Idealista a novembro de 2019, o valor médio do arrendamento de um T1 é de 537€, de um T2 é de 827€, de um T3 corresponde a 875€ e um T4 ou + a 1520€.

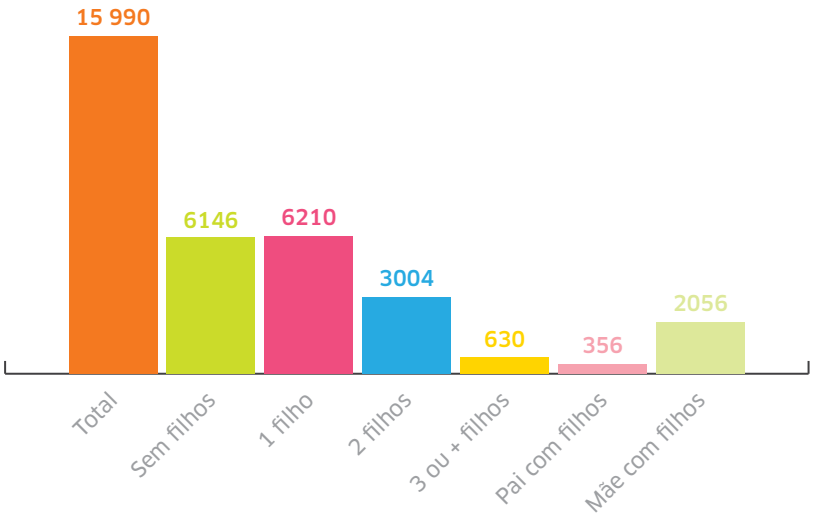
Tendo por base estes valores, evidencia-se que o preço de arrendamento de um T1 representa 54% ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no caso de uma família unipessoal. Para uma família composta por um casal cujo rendimento médio mensal bruto corresponda ao rendimento médio mensal dos residentes no concelho do Montijo, o pagamento médio mensal de um T2 representa 42 % do seu Rendimento Médio Mensal.

De acordo com os últimos censos, a composição média de um agregado familiar no concelho do Montijo constitui-se em média por 2,5 indivíduos (a maioria dos núcleos familiares é composto por um casal com um filho – 39% - seguindo-se dos casais sem filhos – 38%).

Comparando todas as composições dos agregados familiares, cerca de 15% são constituídos por famílias monoparentais (2412) sendo que 85% destas são compostas por mãe com filhos. Este indicador torna-se relevante na medida em que, no concelho, as pessoas do sexo feminino auferem em média um rendimento mensal inferior em 232,60€ do que os indivíduos do sexo masculino (Pordata,2016). No seguinte gráfico pode observar-se a composição dos agregados familiares de acordo com os últimos censos:

**Gráfico 13 – Núcleos familiares por tipologia 2011**

Fonte: INE, 2011




Os últimos dados disponíveis relativamente ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho do Montijo, apresentam o valor mediano anual de 9682€, o que perfaz um rendimento mediano mensal de 806,83€ (INE, 2017). Tendo como referência o limite máximo das taxas de esforço dos empréstimos concedidos pela banca correspondente a 30% do rendimento do agregado, verifica-se através da análise dos preços praticados, em novembro de 2019, para habitações disponíveis ao nível do arrendamento que a taxa de esforço para todas as tipologias, é superior aos 30%.

No âmbito da compra de um imóvel com um empréstimo bancário a 30 anos, observa-se que apenas agregados familiares constituídos por casais conseguem uma taxa de esforço inferior a 30%, isto se incidirem a compra da habitação na tipologia T2, em que se observa taxa de esforço de 27%. Deste modo, apenas casais sem filhos ou com 1 ou 2 filhos, conseguem aceder ao mercado habitacional, com uma taxa de esforço inferior ao recomendado. Observe-se a seguinte tabela:

**Tabela 8 – Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado**

| Tipo de agregado | Consegue aceder ao mercado de arrendamento | Taxa de Esforço – arrendamento | Consegue aceder ao mercado de compra/venda | Taxa de Esforço – compra/venda |
|---|---|---|---|---|
| **Unipessoal** | T1 - Não | 67% | T0/T1 - Não | 122% |
| **Monoparental** | T1 - Não<br>T2 – Não | 67%<br>103% | T0/T1 – Não<br>T2 - Não | 122%<br>54% |
| **Casal sem filhos** | T1 - Não<br>T2 - Não | 33%<br>51% | T0/T1 – Sim<br>T2 - Sim | 61%<br>27% |
| **Casal com 1 filho** | T2 - Não<br>T3 - Não | 51%<br>54% | T2 – Sim<br>T3 - Não | 27%<br>50% |
| **Casal com 2 filhos** | T2 - Não<br>T3 - Não | 51%<br>54% | T2 – Sim<br>T3 - Não | 27%<br>50% |
| **Casal com 3 filhos ou +** | T3 - Não<br>T4 - Não | 54%<br>94% | T3 - Não<br>T4+ - Não | 50%<br>92% |

### 2.2.4.SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

| | OFERTA E PROCURA | FONTE |
|---|---|---|
| **Número de Fogos vagos** | No que diz respeito ao número de alojamentos familiares clássicos em 2011 corresponde a 26 750, sendo que 3964 estavam vagos (14,82%). | Instituto Nacional de Estatística |
| **Edifícios com licenciamento** | Entre 2011 e 2018 foram licenciados 102 edifícios em construções novas para habitação familiar, tendo sido 2018 o ano que regista maior número de licenciamentos (24) no período em análise (INE, 2018). | Instituto Nacional de Estatística |
| **Tipologias dos edifícios** | Oferta disponível para venda:<br>T3: 51%; T4 ou +: 24%; T2: 22%; T0/T1 3%<br><br>Oferta disponível para arrendamento:<br>T3: 46%; T4 ou +: 26%; T2: 23%; T0/T1 5% | Portal de Anúncios Imobiliários Idealista consultado a novembro de 2019 |
| **Preços** | Mediana de venda 1º trimestre de 2019: 1050 € /m²<br>Mediana de renda 1º trimestre de 2019: 5,47€/m² | Instituto Nacional de Estatística |
| **Número de edifícios para venda e localização** | Edifícios à venda por freguesia:<br>Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia: 90; Canha: 20; Pegões: 54; Sarilhos Grandes: 47; Montijo e Afonsoeiro: 1248 | Portal de Anúncios Imobiliário Idealista consultado a novembro de 2019 |
| **Crescimento populacional** | Entre 2009 e 2018 a população residente aumenta em 7210 habitantes. | Instituto Nacional de Estatística |
| **Movimentos migratórios** | O saldo migratório mantém-se positivo entre 2009 e 2018. No entanto têm vindo a diminuir, registando-se uma variação negativa de 51% entre o período em análise. | Pordata |

### 2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Dada a sua localização, especialmente as freguesias que se encontram mais perto do rio Tejo e de Lisboa, e devido à sua rede de transportes, o concelho torna-se especialmente atrativo devido à escassez de oferta habitacional e à oferta de preços menos competitivos face à capital.

- Do ponto de vista da criação de emprego, destaca-se a grande oportunidade do concelho, uma vez que existe a possibilidade do nascimento do novo aeroporto no Montijo o que contribui diretamente para a criação de novos serviços aumentando a oferta de emprego e dinamização do setor da habitação.

- No âmbito habitacional e com a captação de investimentos de grande impacto económico, a especulação imobiliária poderá ser um entrave à prática de preços competitivos, especialmente face a Lisboa.

## 2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho do Montijo, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

### 2.3.1.SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

#### 2.3.1.1. HABITAR NO MONTIJO

Desde a sua génese e devido à sua localização junto à margem do Rio Tejo, o concelho do Montijo apresenta-se como um território especialmente atrativo. Apoiado por um importante terminal rodoviário, ferroviário e fluvial, este território capta diferentes atividades económicas nas áreas da produção e transformação.

As suas caraterísticas ecológicas e climatéricas e a sua localização geoestratégica (junto dos principais eixos rodoviários nacionais), permite o acesso a outras grandes cidades do país e às principais infraestruturas aeroportuárias e portuárias.

Inserindo-se no distrito de Setúbal e integrando a AML, o concelho constitui-se por duas zonas distintas separadas por 25 km. A zona oeste do concelho, onde se situam as freguesias de Montijo e Afonsoeiro, Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, e Sarilhos Grandes, é um lado mais urbano com elevada construção imobiliária. O lado este do território abrange as freguesias de Canha, e Pegões e carateriza-se pela sua ruralidade.

Ao longo dos anos, o concelho foi acompanhando a tendência dos movimentos migratórios da AML, recebendo pessoas de diversos países. De acordo com o Plano Municipal para a Integração de Migrantes, o Montijo reúne imigrantes de 62 países, contabilizando-se 3084 residentes no concelho. Esta dinâmica, por um lado, trouxe crescimento económico ao território e, por outro, zonas de exclusão e marginalização, sendo o acesso à habitação por parte da população imigrante uma questão fundamental para a sua integração.

O aumento dos preços da habitação, tanto para compra como para arrendamento que se tem vindo a registar nos anos recentes, particularmente nos grandes centros urbanos, tem impactado as dinâmicas de acesso ao mercado por parte das famílias. No concelho, este cenário tem a agravante da pressão relativa à construção do aeroporto do Montijo e o facto de, nas áreas rurais, não existir oferta habitacional.

O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão sócio espacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo Município no combate à marginalização urbana e na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as medidas já realizadas com vista à regeneração efetiva dos locais que foram alvo de processos de realojamento no passado, mas que ainda se possam apresentar como territórios com dificuldades de inserção social.

Os territórios prioritários no âmbito das carências habitacionais, são:

- Bairro do Esteval
- Bairro da Caneira
- Empreendimento Social do Afonsoeiro
- Bairro Novo do Esteval
- Empreendimento Social da Lançada
- Empreendimento Social da Atalaia
- Pátios dispersos pelo concelho
- Habitação social dispersa (4 habitações)

O **Bairro do Esteva**l foi construído na década de 90, conta atualmente com 206 fogos. Alberga uma população desfavorecida, que acumulam graves carências económicas, baixos níveis de escolaridade e dificuldades do acesso ao mercado do trabalho. Habita neste espaço uma comunidade imigrante onde são identificáveis problemáticas no acesso ao mercado do trabalho, ligadas à barreira linguística e um défice de respostas lúdicas e pedagógicas. Não apresenta, no entanto, constrangimentos de integração social e na malha urbana.

O **Bairro da Caneira** constitui-se como um território com diversas problemáticas constituido por 121 fogos, tendo sido a sua construção realizada na década de 80.

Neste bairro as respostas habitacionais são distintas, existindo habitações sociais camarárias e de cooperativa, constituídas por moradias e casas antigas pré-fabricadas. De um modo global, uma grande parte dos agregados que aqui residem são beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI), com baixas qualificações e alta taxa de analfabetismo. 18,5% das famílias residentes neste bairro são de etnia cigana.

Na União de Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, o **empreendimento social existente** foi contruído em 1982, tendo 31 fogos. A tipologia habitacional é maioritariamente unifamiliar, havendo também habitação coletiva. Os habitantes deste bairro caraterizam-se por uma escolaridade baixa e desemprego.

As especificidades culturais destes agregados traduzem o modo como se apropriam do espaço onde habitam, o que dificulta o acompanhamento e os projetos desenvolvidos nos processos de inclusão social.

O **Bairro Novo do Esteval** foi concluído no início dos anos 2000 no âmbito do PER, é constituído por 100 fogos de habitação social. A boa localização e integração na malha urbana facilita o acesso aos principais serviços e equipamento por parte da população residente, que tende a acumular baixa escolaridade e baixos rendimentos.

O **Empreendimento Social da Lançada** inserido na freguesia de Sarilhos Grandes, foi contruído em 1992, com o objetivo de realojar famílias que residiam em barracas no Porto Espinhosa. É constituído por 12 fogos.

O **Empreendimento Social da Atalaia**, inserido da União de Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, também foi construído no ano de 1992, com o mesmo objetivo de realojar famílias, residentes em diversos núcleos de barracas e habitação degradada da freguesia. Constitui-se de 12 fogos.

De acordo com levantamento realizado em 2010, existem 271 pátios dispersos no concelho, que de acordo com a localização pelas freguesias resulta na seguinte distribuição:

**Tabela 9 – Distribuição dos pátios pelo concelho**

| Freguesias | Nº de pátios |
|---|---|
| **Montijo e Afonsoeiro** | 242 |
| **Sarilhos Grandes** | 14 |
| **Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia** | 10 |
| **Canha** | 5 |
| **Pegões** | 0 |

Para efeitos da Estratégia Local de Habitação são selecionados pátios de acordo com um critério de interesse urbanístico e potencial de reabilitação e pátios que dadas as caraterísticas morfotipológicas não permitem a promoção de habitação digna a partir da reabilitação, prevendo-se a necessidade de realojamento das famílias que neles residem.

Atualmente, constitui-se uma tarefa complexa esquematizar e classificar a materialidade dos "pátios" existentes na Cidade do Montijo e a importância que estes espaços tiveram na habitação de carácter comunitário.

O crescimento demográfico urbano sentido devido ao forte desenvolvimento industrial no Montijo nas primeiras décadas do século XX veio potencializar o surgimento deste fenómeno social e urbano.

A constituição dos "pátios" resulta do aproveitamento e adaptação de edificado e espaços vazios interligados com a malha urbana. A construção destes núcleos habitacionais prolongou-se ao longo de várias décadas, em soluções morfotipologicas diversas que correspondem, na sua origem, à promoção privada do alojamento operário na cidade levando a uma segregação social do espaço urbano.

Embora exista uma disseminação desta forma de habitar em toda a extensão da cidade, os exemplos selecionados em primeira fase, estão localizados em zonas próximas às antigas áreas fabris que ainda persistem e demarcam o caracter industrial que reside na matriz histórica da cidade.

Tendo por base a premissa acima exposta, os exemplos selecionados tiveram como critério a diversidade de morfologia da solução habitacional, a distribuição de frações e as suas condições de habitabilidade, exigindo um número mínimo de 8 fogos por conjunto edificado, implantados sobre uma parcela de terreno com área superior ou igual a 300m$^2$ e cumulativamente com um índice de área descoberta superior ou igual a 0,2m$^2$/m$^2$.

Dependendo da escala urbana de cada conjunto e das suas condições de habitabilidade e estado de conservação, será necessário desenvolver ações de reabilitação/recuperação das habitações de acordo com os atuais padrões urbanos e condições funcionais que se imponham considerar, como a consolidação do espaço exterior envolvente, a supressão de unidades de utilização e/ou a sua ampliação ou o aumento da área média da fração/unidade de utilização.

Salienta-se ainda que conforme o enquadramento previsto no artigo 11.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montijo, os pátios identificados constituem conjuntos edificados com raízes na cultura urbana local, onde é permitida a construção de anexos com um piso para a sua utilização como habitação ou atividade reconhecida pela Câmara Municipal do Montijo como compatível.

**Tabela 10 – Pátios com potencial de reabilitação**

| Nome | Freguesia | Localização |
|---|---|---|
| **Pátio Padeiro** | **União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro** | R. Humberto de Sousa |
| **Pátio dos Gonçalves** | | R. Serpa Pinto nº 62 /Travessa João de Deus nº 25 |
| **Pátio do Gelo** | | R. Serpa Pinto |
| **Pátio sem nome** | | R. da Aldeia Velha nº 29 |
| **Pátio Vila Veiga** | | R. Miguel Bombarda |
| **Pátio sem nome** | | R. Joaquim D'Almeida, nº 59 |
| **Pátio Beco Vila Veiga** | | R. Miguel Bombarda |
| **Pátio sem nome** | | R. José Joaquim Marques nº 181/Rua António Rodrigues Pimentel nº 28 |

Estes pátios constituem-se por 112 fogos, privilegiando-se a mobilização dos seus proprietários para a sua recuperação.

Salienta-se ainda que conforme o enquadramento previsto no artigo 11.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montijo, os pátios identificados constituem conjuntos edificados com raízes na cultura urbana local, onde é permitida a construção de anexos com um piso para a sua utilização como habitação ou atividade reconhecida pela Câmara Municipal do Montijo como compatível.

São ainda identificados 44 pátios no concelho que constituem situações habitacionais indignas para as pessoas e agregados familiares que atualmente as ocupam, maioritariamente sem condições de reabilitação ou regeneração urbana.

As características físicas destes pátios residenciais configuram as seguintes condições existentes:

- Predominância de construções abarracadas, inicialmente erigidas para alojamento operário (1940-1950), cujas condições chegaram aos nossos dias, com sucessivas ações de abarracamento, improviso, dimensionalmente exíguas e sem condições regulamentares de segurança estrutural.

- Construções (habitacionais) em estado de conservação mau ou péssimo, muitas delas classificadas como ruína física e económica, com ausência de elementos construtivos (vãos de janela e coberturas degradadas/parcialmente colapsadas).

- Habitações sem programa funcional autónomo ou regulamentar, porquanto é recorrente a ausência de instalação sanitária por cada habitação, bem como a completa interioridade da maioria dos exíguos compartimentos habitacionais.

- Espaços exteriores sem ligação direta à via publica, com reduzidas dimensões que não permitem qualquer reconversão/ampliação das áreas da unidade habitacional em condições mínimas regulamentares.

- Conjuntos edificados com características de interioridade face à via publica que os serve, em alguns casos com insuficiente nível de infraestruturação das redes de abastecimento publico, não cumprindo condições de acesso a viaturas de emergência ou de combate a incêndio. Falta de condições de segurança publica face ao espaço central/urbano da cidade de Montijo.

- Progressiva alienação privada destas unidades de alojamento (desde o período original de criação 1940-1950), promovendo o fracionamento da propriedade em micro parcelas, sem condições de edificabilidade mínima, face aos recursos financeiros dos proprietários e usufrutuários.

A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos efetuado junto dos serviços e ao registado nos concursos de habitação social.

Por outro lado, existem outros fatores tais como dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, e à parca oferta de habitação para arrendamento, degradação do edificado e incapacidade financeira das pessoas.

A tendência é de agravamento devido ao aumento progressivo da procura devido à situação pandémica que estamos a viver e à especulação imobiliária com o anúncio do aeroporto.

No total prevê-se o realojamento de 250 agregados familiares residentes nos seguintes pátios:

**Tabela 11 – Pátios sem condições de requalificação**

| Nome | Localização – União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro |
|---|---|
| Pátio Rua das Taipas 5 | Rua das Taipas |
| Pátio Rua Joaquim de Almeida 48 | Rua Joaquim de Almeida |
| Pátio Rua José Ferreira Pio 14 | Rua José Ferreira Pio |
| Pátio Rua José Ferreira Pio 24 | Rua José Ferreira Pio |
| Pátio Gaspar | Rua João Pedro Iça |
| Pátio Rua Joaquim de Almeida 102 | Rua Joaquim de Almeida |
| Pátio Rua Joaquim de Almeida 94A | Rua Joaquim de Almeida |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 11 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 15 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 19 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Travessa António Rodrigues Pimentel 13 | Travessa António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 20A | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio da Olaria | Rua da Barrosa |
| Pátio Rua Joaquim de Almeida 126 | Rua Joaquim de Almeida |
| Pátio Rua João Pedro Iça 43 | Rua João Pedro Iça |
| Pátio Rua Professor António Caleiro 28 | Rua Professor António Caleiro |
| Pátio Rua dos Combatentes da Grande Guerra 39 | Rua dos Combatentes da Grande Guerra |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 37 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 45 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 36 | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua António Rodrigues Pimentel 34A | Rua António Rodrigues Pimentel |
| Pátio Rua José Joaquim Marques 193 | Rua José Joaquim Marques |
| Pátio Rua José Joaquim Marques 190 | Rua José Joaquim Marques |
| Pátio Rua Gaspar Nunes 22 | Rua Gaspar Nunes |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 116 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 14 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 20 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 82 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 122 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua Amadeu Moura Stoffel 124 | Rua Amadeu Moura Stoffel |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 50 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 46A | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 24 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 42 | Rua do Pocinho das Nascentes |

| | |
|---|---|
| Pátio Avenida Corregedor Rodrigo Dias 37 | Avenida Corregedor Rodrigo Dias |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 32A | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 36 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 50 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 48A | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 46A | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 10A | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 25 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 24 | Rua do Pocinho das Nascentes |
| Pátio Rua do Pocinho das Nascentes 42 | Rua do Pocinho das Nascentes |

Figura 5 – Bairro da Caneira

Figura 6 – Empreendimento Social da Atalaia

Figura 7 – Áreas comuns edifício Bairro do Esteval

Fonte: imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

No que diz respeito à evolução da situação habitacional no concelho por auscultação de entidades concelhias, nomeadamente do 3º setor, verifica-se um aumento generalizado das necessidades causado por diversos motivos, designadamente:

- Aumento da procura
- Situações de desemprego
- Inadequação da habitação às necessidades da população (aumento de idosos)
- Aumento de casais jovens de imigrantes
- População envelhecida com baixos rendimentos
- Habitação social com processos de degradação acelerada
- Ausência de habitação social para responder às necessidades
- Caraterísticas sociodemográficas da população que habita as zonas mais degradadas
- Especulação imobiliária

**Consequências:**

- Aumento dos preços
- Privação da habitação também por parte da classe média
- As pessoas passaram a alugar quartos
- Risco de ocupação de fogos devolutos

### 2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

Pela auscultação realizada no terreno, a situação atual resulta de vários fatores de gestão e ocupação do espaço. Carateriza-se:

- De um modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, e incapacidade financeira dos residentes. Perspetiva-se uma tendência de agravamento devido à especulação mobiliária que se faz sentir atualmente.

- Pela escassez de habitações para arrendamento que impossibilitam respostas céleres e ajustadas às necessidades dos agregados e à sua capacidade financeira.

- Necessidade de construção e reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades da classe média e média/baixa, com custos controlados.

- Exposição de agregados familiares a fenómenos de exclusão social, nomeadamente a comunidade cigana e imigrante, sujeitas a habitar em ambiente mais degradado.

- Pela necessidade de intervenção nas áreas prioritárias, nomeadamente, no que concerne aos espaços públicos e de lazer, por forma a dar continuidade ao trabalho levado a cabo no âmbito de desenvolvimento de competências e da integração social junto dos grupos mais desenraizados e excluídos.

#### 2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho do Montijo tem atualmente sinalizadas 1151 famílias em situação de carência habitacional correspondente 2839 pessoas. Este número prende-se com a necessidade de intervir no parque de habitação social do concelho que alberga 486 famílias em fogos de gestão municipal e 173 famílias em fogos privados, 112 a residir em pátios com potencial de reabilitação pelos proprietários, e ainda com 380 famílias sinalizadas pela autarquia que necessitam de uma nova resposta habitacional. No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, a residir em habitação social e que efetuou pedidos de habitação, verifica-se que na sua maioria se tratam de agregados isolados e nucleares com filhos.

Nos últimos dez anos o histórico dos realojamentos realizados é o seguinte:

**1.** Mandato 2009/2013:
- Foram efetuados 33 realojamentos no âmbito de 3 concursos públicos para atribuição de habitação social;
- Foram efetuados 2 realojamentos emergência social com carácter provisório no âmbito da comissão de vistorias;
- Foram efetuados 4 realojamentos no âmbito do Protocolo com a RAMSV;

**2.** Mandato 2013/2017:
- Foram efetuados 55 realojamentos no âmbito de 2 concursos públicos para atribuição de habitação social;
- Foram efetuados 3 realojamentos no âmbito da emergência social;

**3.** Mandato 2017/2021
- Foram efetuados 52 realojamentos no âmbito de 2 concursos públicos para atribuição de habitação social;
- Prevê-se lançar novo concurso em 2021.

7 É previsível que estes valores se agravem com a eliminação das barreiras legais à resolução dos contratos de arrendamento pelos locadores ("despejos") colocadas pela legislação produzida no contexto da COVID-19. Independentemente dessas barreiras, os chamados arrendamentos irregulares continuam sempre a representar um risco sério de "despejo": a título de exemplo, refira-se que os serviços da Divisão de Desenvolvimento Social e Promoção da Saúde da Câmara Municipal do Montijo têm sinalizados 40 casos desta natureza.

Aproximadamente nesse mesmo período verifica-se uma tendência decrescente dos pedidos de habitação social (cf. tabela 11) o que sustenta a conclusão de que os fenómenos de necessidades habitacionais no concelho, que temos vindo a diagnosticar, é recente.

**Tabela 12 – Número de pedidos de habitação social**

| Ano | 2003 | 2005 | 2006 | 2009 | 2011 | 2014 | 2016 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Número de pedidos** | 405 | 252 | 242 | 283 | 270 | 244 | 164 | 160 |

Nota: dados dos concursos de Habitação Social

O Município possui 486 fogos de habitação social.

**Tabela 13 - Habitação social e ocupação**

| Total de Fogos | Fogos de habitação social | Necessidades de realojamento |
|---|---|---|
| | Ocupados | |
| 486 | 486 | 380 |

As famílias sinalizadas estão distribuídas por freguesia da seguinte forma:

**Tabela 14 – Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia**

| Freguesia | Nº de famílias sinalizadas |
|---|---|
| **Canha** | 4 |
| **Sarilhos Grandes** | 13 |
| **Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia** | 20 |
| **Pegões** | 3 |
| **Montijo e Afonsoeiro** | 1120 |

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares em lista de espera para a habitação social verifica-se que a sua maioria está desempregada, recebendo RSI ou subsídio de desemprego.

Outro fator relevante na caraterização das famílias que estão em lista de pedidos de habitação social é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que a sua maioria está em habitação arrendada, seguida das famílias que estão em habitações cedidas por amigos e familiares.

Da análise geral do regime de ocupação do total de 1151 famílias sinalizadas, 486 estão em habitação social, 173 estão em habitação privada inserida nos edifícios com fogos de gestão municipal, e 501 estão sinalizadas pela autarquia. Destas 501, 112, residem em pátios em regime de arrendamento com potencial de reabilitação pelos proprietários, 44 residem em alojamento não clássico independentemente do regime de ocupação, 38 em habitação cedida por familiares e amigos, 250 em pátios sem condições de requalificação, devendo ser realojadas, e 46 enfrentam situações de despejo, cumulativamente com condições de insalubridade e insegurança, e ainda 2 famílias estão a residir em ocupação ilegal.

**Tabela 15 – Famílias sinalizadas e situação do alojamento**

| Total | Nº de famílias | Situação do alojamento |
|---|---|---|
| **Famílias sinalizadas 1151** | 486 | Habitação social |
| | 173 | Própria (integrada em edifícios com habitação social) |
| | 112 | Pátios com potencial de reabilitação pelos proprietários (arrendada) |
| | 250 | Arrendada em núcleos degradados (sem capacidade de requalificação) |
| | 38 | Habitação cedida |
| | 44 | Alojamento não clássico |
| | 46 | Arrendamento |
| | 2 | Ocupação ilegal |

## 2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO

### 2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO

Tendo como referência o indexante de apoios sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1743,04€).

Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços de arrendamento praticados atualmente no mercado, tendo por base a média do m² das tipologias T2 e T3 (tipologias com maior oferta disponível no concelho).

**Tabela 16 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)**

| Rendimento | | Renda Mediana | | Renda Apoiada | | Porta de Entrada | | Renda Acessível | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 77m² T2 | 121m² T3 | T.E | Renda máx. | T.E | Renda máx. | T.E | Renda máx. |
| **1 IAS** | 435,76€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 100,22€ | 25% | 108,94€ | 35% | 152,52€ |
| **2IAS** | 871,52€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 200,45€ | 25% | 217,88€ | 35% | 305,03€ |
| **2,5 IAS** | 1089,40€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 250,56€ | 25% | 275,35€ | 35% | 381,29€ |
| **3 IAS** | 1307,28€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 300,67€ | 25% | 326,82€ | 35% | 457,55€ |
| **3,5 IAS** | 1525,16€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 350,79€ | 25% | 381,29€ | 35% | 533,81€ |
| **4 IAS** | 1743,04€ | 421,19€ | 661,87€ | 23% | 400,90€ | 25% | 435,76€ | 35% | 610,06€ |

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento.

No Montijo esta questão tem a agravante de a oferta no mercado de arrendamento ser diminuta, dado que de acordo com a oferta disponível em novembro de 2019 no portal de anúncios imobiliários Idealista, existem 39 habitações para arrendar em todo o concelho. A escassa oferta no mercado associada a uma parca variação positiva nos rendimentos potencia a dificuldade de acesso à habitação.

A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE a 2017, a partir do qual se verifica que 25% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 574,92€/mês, e que quase metade dos agregados familiares obtinham um rendimento anual de 9850€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de 820,83€.

A este respeito importa ainda verificar a taxa de esforço que a renda mediana, identificada na tabela anterior, implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS:

**Tabela 17 – Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível**

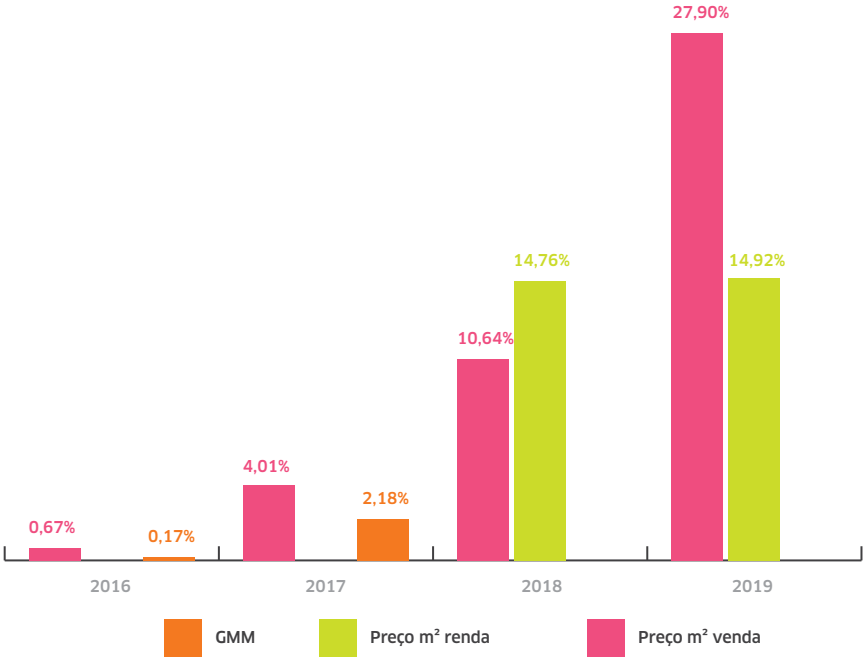
| Rendimento | Renda Mediana | |
|---|---|---|
| | T2 | T3 |
| **1 IAS** | 97% | 152% |
| **2IAS** | 48% | 76% |
| **2,5 IAS** | 39% | 61% |
| **3 IAS** | 32% | 51% |
| **3,5 IAS** | **28%** | 43% |
| **4 IAS** | **24%** | 38% |

### 2.3.3. DESENCONTROS

#### 2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a variação dos preços do m² para venda e arrendamento tem sido sempre crescente, como se pode observar no seguinte gráfico.

**Gráfico14 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem**




Nota: os dados relativos ao ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2017. O preço médio de renda por m2 só está disponível a partir de 2017. No entanto é possível concluir sobre o desencontro de preços nos indicadores utilizados, em que a evolução do ganho médio mensal, não acompanha o aumento de preços, impactando negativamente a capacidade de acesso ao mercado

No período em análise, 2016-2019, a tendência crescente dos preços de habitação é bastante superior quando comparada com a variação do ganho médio mensal da população residente. A parca oferta habitacional face à procura crescente pode explicar esta tendência. Deste modo, evidencia-se um claro desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados.

#### 2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

As zonas anteriormente identificadas como sendo as áreas mais degradadas do parque habitacional municipal, são influenciadas pelo território onde se inserem. A este nível os bairros de habitação social referidos situam-se na zona mais urbana do concelho. Vejamo-los mais detalhadamente:

Com localização central e acessibilidades privilegiadas, o o **Bairro do Esteval** conta no seu interior com um centro médico, um centro cívico, um espaço multiusos e acesso a transportes públicos. A escola básica situa-se a 1km e o centro do Montijo a 1,7km.

Além da sua localização na malha urbana, os seus habitantes encontram-se espacialmente segmentados devido às suas caraterísticas culturais. Neste sentido, a regeneração de espaços públicos como o Centro Cívico do Esteval, o espaço multiusos, parques e zonas verdes são exemplos fundamentais da promoção de atividades e ações que visem a integração social destas comunidades mais vulneráveis.

O **Bairro da Caneira** situa-se na zona mais Oeste da União de Freguesias do Montijo e Afonsoeiro, a cerca de 2km do centro urbano e a 3km do Cais do Seixalinho (barco com ligação a Lisboa). No seu interior tem um centro infantil, a escola básica situa-se a 650m e o centro de saúde a cerca de 1,7Km. Neste bairro a intervenção social torna-se mais difícil devido às caraterísticas sociodemográficas da população. Para tal, torna-se importante dar continuidade à intervenção nos fogos habitacionais e envolvente de espaço público, com o objetivo da melhoria da qualidade de vida e o envolvimento dos seus moradores na manutenção do espaço circundante.

O **Bairro do Afonsoeiro**, outrora periférico, hoje insere-se dentro da malha urbana, caraterizando-se pela densidade habitacional e existência de comércio e restauração. O Bairro do Afonsoeiro situa-se perto da circular da cidade, tendo um centro de infância a 180 metros, o centro de saúde a 450 metros e o hospital a 2km.

**Bairro Novo do Esteval**, localiza-se próximo do bairro do Esteval beneficiando do acesso facilitado a serviços e equipamentos sociais. Apesar de ser o bairro de construção mais recente apresenta-se uma área de intervenção, dada a degradação acelerada do edificado motivado pelos seus usos a par das caraterísticas construtivas da época.

O **Empreendimento Social da Lançada**, numa posição menos central, e não tão próxima dos principais serviços, ainda que bem integrado urbanisticamente. Apresenta algumas fragilidades construtivas no âmbito do isolamento, mas sobretudo no âmbito das acessibilidades.

Finalmente, o **Empreendimento Social da Atalaia**, também menos central, quando comparado com a União de Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, ainda que os principais serviços de saúde e educação se localizem a cerca de 5 km. Além disso, é guarnecido pelos Transportes Sul do Tejo, apesar da baixa periodicidade.

De cariz privado e de acordo com o levantamento realizado em 2010 no âmbito do estudo do Arquiteto Nuno Miguel Ramos Pena - "Pátios No Montijo: Um Contributo Para Uma Comunidade Mais Integrada", existem ainda 271 pátios dispersos no concelho nas freguesias de Montijo e Afonsoeiro, Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, Sarilhos Grandes e Canha.

As carências identificadas por grau de urgência de acordo com as famílias sinalizadas são:

1) **Insalubridade/Insegurança:** os casos de insalubridade concentram o maior número de famílias, incluindo os fogos de habitação social e os núcleos degradados que podem ser reabilitados.

2) **Inadequação:** esta carência destaca-se sobretudo pela questão das acessibilidades, particularmente no que respeita à população sinalizada em situação de carência habitacional em idade avançada e aos núcleos degradados incompatíveis com a dignidade habitacional.

3) **Precariedade:** explica-se sobretudo pelas caraterísticas sociodemográficas da população em situação de carência habitacional associadas sobretudo a graves vulnerabilidades económicas, a par de baixa escolaridade e longos períodos de desemprego. Estas condições refletem-se em situações de disfunções familiares, e situações de despejo.

4) **Sobrelotação:** existem alguns casos de sobrelotação, no entanto, esta situação aparece sempre cumulativamente com outras situações condições de habitação indigna.

#### 2.3.3.3. TIPOLOGIAS

No que respeita ao parque habitacional, no concelho do Montijo existem 486 habitações sociais distribuídas por 3 bairros, 3 empreendimentos habitacionais e 4 fogos dispersos, sendo na sua maioria compostos por T2 e T3.

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque habitacional do concelho e as famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e dos agregados, dado que na sua maioria se tratam de agregados familiares isolados, e as tipologias T0 e T1 são aquelas com menor oferta ao nível do parque habitacional público.

**Tabela 18 –Tipologias dos fogos do parque habitacional**

| Tipologias dos fogos | T0 e T1 | T2 | T3 | T4 |
|---|---|---|---|---|
| | 11% | 41% | 36% | 12% |

No que concerne às dimensões dos alojamentos de acordo com os últimos censos, assumem uma superfície média útil de 102,73m², apresentando uma dimensão inferior à média nacional corresponde em 2011 a 109,09m².

### 2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Da análise efetuada, 1039 famílias poderão ser abrangidas pelo Programa 1º Direito, distribuindo-se pelas situações de habitação indigna que estão previstas pelo mesmo, conforme demonstra a tabela seguinte:

**Tabela 19 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados**

| Situação de Carência Habitacional | Familias | Nº Pessoas |
|---|---|---|
| **Precariedade** | 46 em arrendamento (ação de despejo) | 125 |
| | 44 em alojamento não clássico | 104 |
| | 38 em cedência de habitação | 88 |
| | 2 em ocupação ilegal | 9 |
| **Inadequação** | 250 em núcleos degradada | 585 |
| **Insalubridade e insegurança** | 486 em habitação social | 1184 |
| | 173 em habitação privada em edifícios com habitação social | 744 |
| **Total** | **1039** | **2839** |

Todas as famílias sinalizadas enfrentam a situação de carência financeira, estando uma grande parte a residir em habitação social e as restantes sinalizadas pela autarquia. Entre as famílias identificadas nos pedidos de habitação social, 38 não têm casa ou quarto (própria ou arrendada), vivendo em habitação cedida por familiares e amigos. 250 famílias estão em situação de inadequação, por razões ligadas à falta de acessibilidades, barreiras arquitetónicas, casas de banho no exterior das habitações, dimensões reduzidas, tornando-as indignas e sem capacidade de reabilitação.

No âmbito da precariedade estão sinalizadas famílias que fruto de situações de desemprego, se encontram em risco de despejo e sem abrigo, mesmo residindo em habitação arrendada em condições insalubres, questão evidenciada em alguns pátios.

O paradigma atual evidencia também a falta de respostas por parte de um número crescente de famílias consideradas de classe média, demonstrando também estas famílias uma dificuldade crescente de aceder ao mercado de habitação no último par de anos. Definir classe média depende de um agregado de categorias sociais extremamente heterogéneo e instável pelo que se recorrerá ao critério económico proposto por Ursula Dallinger (2011)[8], a partir do qual a classe média se enquadra-se no intervalo entre 75% e 150% do rendimento mediano. Partindo do indicador valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (2017) que no Montijo corresponde a 11 853€, a classe média situa-se nos agregados que se enquadram nos escalões de rendimento entre 8890€ e 17780€.

8 Dallinger, Ursula (2011), "The endangered middle class? A comparative analysis of the role public redistribution plays", em Luxembourg Income Study (LSI), Working Paper, n.º 565.

Tendo em conta que no INE o rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado é apresentado a partir de escalões de rendimento, são considerados aqui para o efeito e por aproximação os intervalos entre 10 000€ e 19 000€, nos quais se enquadram 7370 agregados, 29% dos agregados fiscais em 2017. Se analisarmos o rendimento mensal, de um agregado com o rendimento anual de 19 000, dividido pelos 14 meses de rendimento, o arrendamento de um T2 no Montijo de acordo com os preços médios em Portal de anúncios imobiliários Idealista a novembro de 2019 corresponde a 60% do seu rendimento. No caso da compra e para o mesmo exemplo falamos de uma taxa de esforço de 32%, reforçando a dificuldade de acesso ao mercado e de respostas para este nicho da população.

### 2.3.5. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

| | CARÊNCIAS HABITACIONAIS | FONTE |
|---|---|---|
| Pessoas e famílias em situação habitacional indigna | Estão identificadas 1039 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de cerca de 2839 pessoas. | Câmara Municipal |
| Taxas de Esforço | Só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3,5 vezes o IAS (1525,16€) conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T2. | Lista pedidos de habitação<br><br>Portal de Anúncios Imobiliário Idealista<br><br>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE |
| Desencontro de preços | Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário. Cerca de 50% dos agregados familiares do concelho do Montijo obtêm um rendimento mensal até 820,83€, claramente insuficientes face aos preços do mercado habitacional praticados. | Lista pedidos de habitação<br><br>Portal de Anúncios Imobiliário Idealista<br><br>Instituto Nacional de Estatística |
| Desencontro de localização | Constata-se que as áreas de intervenção prioritária se inserem dentro ou junto da malha urbana, contudo, o acesso a bens e serviços está comprometido, essencialmente, devido aos baixos rendimentos das famílias. | Câmara Municipal<br><br>Lista pedidos de habitação<br><br>Visita ao parque habitacional |
| Desencontro de tipologias | A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado. | Câmara Municipal<br><br>Lista pedidos de habitação<br><br>Portal de Anúncios Imobiliário Idealista |

## 2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho do Montijo procede-se à análise SWOT:

**Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional**

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|---|---|
| • Localização privilegiada na AML com uma rede de transportes facilitadora da mobilidade das pessoas que se deslocam diariamente de e para Lisboa;<br>• Preços no mercado de habitação competitivos face aos praticados na AML;<br>• Oferta de habitação disponível alinhada com a média das famílias no concelho que corresponde a 2,5 pessoas de acordo com os últimos censos e com o número de núcleos familiares no concelho, cuja maioria corresponde a casal sem filhos ou com um filho;<br>• Aumento de novas construções a partir de 2001 contribuiu para uma evolução positiva do estado de conservação dos edifícios, sendo que a proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,4% e em 2011 era de 1,93%.<br>• Aumento populacional de 30% entre 2001 e 2011, e de 8% entre 2011 e 2018 revela a capacidade de atracão de novos habitantes;<br>• Habitação social bem integrada na malha urbana, mitigando processos de exclusão social pela segregação dos bairros e empreendimentos de habitação social. | • Parque habitacional envelhecido, dado que os edifícios construídos antes de 1980 representam 43% do parque habitacional do concelho.<br>• Predominância das décadas de 1970 em termos de número de unidades construídas, época em que a qualidade construtiva, por força de constrangimentos vários caracterizava-se geralmente por um padrão de qualidade inferior, com óbvias repercussões na durabilidade e manutenção do edificado.<br>• Expansão urbana pouco ordenada associada ao forte processo de industrialização marcado pela chegada de milhares de pessoas ao Montijo, despoletou o desenvolvimento de respostas habitacionais rápidas e pouco planeadas, resultando em pátios e célere expansão para as áreas periféricas do concelho.<br>• A oferta do parque habitacional social tornou-se insuficiente face ao número de pedidos registado nos últimos concursos habitacionais, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (30%).<br>• A falta de habitação social disponível para responder ao aumento recente do número de pedidos de habitação social representa um elevado risco de vulnerabilidade social, sendo que maior parte dos pedidos se devem à incapacidade financeira das famílias para suportar os custos da habitação. Neste sentido esta é uma problemática central no desenvolvimento de um plano estratégico de ação social e da habitação no concelho.<br>• Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, e à parca oferta de habitação para arrendamento, degradação do edificado e incapacidade financeira das pessoas. A tendência é de agravamento devido ao aumento progressivo da procura (especulação imobiliária com o anúncio do aeroporto).<br>• Ao nível do arrendamento, o Montijo é o segundo concelho com preços mais elevados comparativamente com os concelhos limítrofes, contudo, observando os valores praticados na AML, apresenta valores inferiores. |

| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
|---|---|
| • Quantidade de fogos vazios existentes no território, que segundo o Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Plano Diretor Municipal do Montijo corresponde a 3221, representativo de potencial de resposta habitacional. Fogos vagos no centro histórico com valor arquitetónico e patrimonial.<br>• Construção do aeroporto poderá trazer a implementação de novas dinâmicas no tecido empresarial, o que contribui diretamente para a criação de novos serviços aumentando a oferta de emprego e dinamização do setor da habitação. Em simultâneo prevê-se o aumento de vias de transporte que facilitará a mobilidade dentro da AML.<br>• Grande parte dos espaços degradados encontra-se em razoáveis condições de conservação do edificado, o que poderá valorizar a sua reabilitação.<br>• Dada a sua localização, especialmente as freguesias que se encontram mais perto do rio Tejo e de Lisboa, e devido à sua rede de transportes, o concelho torna-se especialmente atrativo devido à escassez de oferta habitacional e à oferta de preços menos competitivos na capital. | • Aumento dos preços coloca em risco a capacidade de aceder à habitação a custos comportáveis de várias famílias residentes no concelho. Os preços praticados até podem ir ao encontro do poder de compra dos agregados que trabalham em Lisboa, mas não são compatíveis com o rendimento de grande parte das famílias que residem e trabalham no concelho (a título de exemplo, o salário médio no Montijo corresponde a 807,1€ e na AML a 1150,7€ - Pordata, 2016).<br>• No âmbito habitacional e com a captação de investimentos de grande impacto económico, a especulação imobiliária poderá ser um entrave à prática de preços competitivos, especialmente face a Lisboa.<br>• Elevada representatividade de imigrantes no concelho que ocupam postos de trabalho mais precários, com reflexo nas suas condições habitacionais. |

### 2.4.1. SÍNTESE

Com base na análise SWOT é possível observar de forma mais clara as vantagens e os constrangimentos que caraterizam o parque habitacional e o mercado da habitação no concelho. Analisando o conjunto de constrangimentos e ameaças conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do território.

Tirar vantagens das oportunidades indicia a necessidade de desenhar um plano de ação junto dos proprietários dando continuidade ao trabalho desenvolvido até à data com o objetivo de consolidar os núcleos urbanos antigos com reflexos não só na oferta habitacional como em termos paisagísticos, ganhando o território uma nova dinâmica. A requalificação habitacional dos bairros e empreendimentos de habitação social poderá também ter este efeito, dado que está guarnecido de serviços e equipamentos sociais, e contribuindo para a sua integração no restante edificado mais recente e paisagisticamente mais atrativo. Beneficiar dos pontos fortes para aproveitar as oportunidades, passará também por controlar os preços face à AML, de forma a que o preço competitivo e a oferta disponível possam ser uma resposta às expetativas das pessoas e seja ajustada às suas necessidades.

Olhando para os pontos fracos, aqueles que serão passíveis de melhorias a curto prazo, poderão ser o desenho e implementação de estratégias de controlo de preços praticados e atuação sobre os edifícios devolutos com a responsabilização dos proprietários.

Ao mesmo tempo importa analisar quais os pontos fortes que podem neutralizar as ameaças. A este nível é possível continuar a ser um polo atrativo de população se os preços de mercado  se mantiverem mais competitivos que os praticados na capital, e o facto do aumento de população residente poder ser suavizado com a existência de uma rede de transportes facilitadora da mobilidade da população e que deverá ser reforçada com o incremento de novas vias com a construção do aeroporto.

Esta estratégia deve passar necessariamente pelos preços, pela instalação de empresas no território e na acessibilidade dentro da AML.

Aliando as ameaças às fraquezas, os pontos de intervenção prioritários que se destacam são:

- Fraca qualidade construtiva das habitações do parque habitacional público associada à época de construção, implica atualmente elevados custos com manutenção e a não garantia a médio e longo prazo de condições habitacionais dignas;

- Preços praticados no mercado de habitação atualmente podem traduzir-se no aumento do número de situações de carência habitacional;

- Tendência para camadas populacionais consideradas "classe média" deixarem de ter acesso a habitação devido aos preços elevados;

- Elevada percentagem de alojamentos devolutos no centro histórico;

- Existência de pátios de promoção privada com condições indignas

Este é um lastro da ausência de políticas de regeneração urbana eficazes durante anos, uma tendência que é difícil e morosa de inverter. Apesar disso, a implementação de mecanismos municipais como a ARU e a ORU tem-se traduzido num sucesso assinalável.

# 2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

1- Reabilitação dos fogos de habitação nos bairros, empreendimentos sociais do parque de habitação municipal e pátios de promoção privada

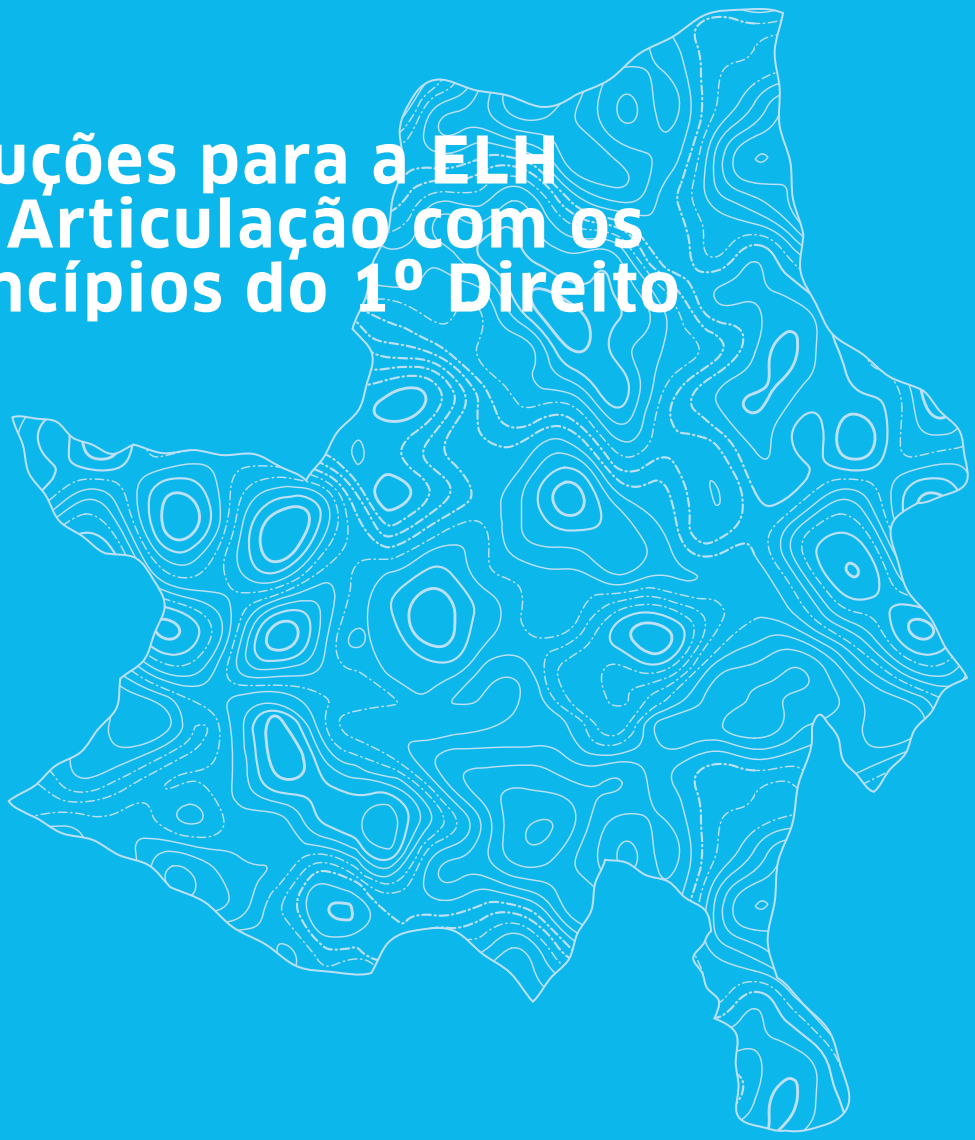
2- Construção de fogos de habitação social

3- Aquisição e reabilitação do edificado devoluto no centro histórico para arrendamento acessível, de modo a responder à procura existente e permitir o acesso à habitação a várias famílias do Montijo

4- Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento a custos controlados

5- Requalificação de pátios com interesse urbanístico

# 3.
# Soluções para a ELH em Articulação com os Princípios do 1º Direito



# 3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 1039 famílias, sendo que 659 estão integradas no parque habitacional do município, 173 delas como proprietárias, que deverá ser reabilitado, e 380 famílias precisam de uma nova resposta habitacional. Destas 380, 250 famílias estão em núcleos degradados (pátios) cuja reabilitação não resolveria a situação de indignidade dos agregados, prevendo-se o seu realojamento; 38 estão em habitação cedida, 44 em alojamento não clássico, 46 em arrendamento com processos de despejo, e 2 em ocupação ilegal.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, é premente aumentar a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias dando resposta à procura crescente.

Os principais objetivos definidos em PDM e ORU do Montijo evidenciam a necessidade de recuperação dos pátios e da identidade da cidade pela mobilização dos seus proprietários ,incentivar a construção a custos controlados garantindo a qualidade das construções e suas envolventes urbanísticas, mobilizar e atrair investimentos em habitação para estratos de média insolvência  para os quais as respostas habitacionais atuais se encontram escassas. A estes objetivos junta-se ainda a revitalização do parque habitacional edificado e parcialmente devoluto, designadamente no centro histórico da cidade, contribuindo para a fixação de população e a promoção da coesão e da inclusão sociais, da integração e da igualdade de oportunidades para as diferentes comunidades. Note-se que dos 4.070 edifícios com funções habitacionais existentes na área da ARU, 20% encontram-se devolutos, revelando a importância de incentivar os proprietários de edifícios degradados e/ou devolutos a reabilitar as habitações e a colocá-las no mercado de arrendamento seja pela isenção ou redução de taxas urbanísticas das obras de reabilitação e reconstrução e pela promoção de apoios financeiros existentes.

Além das situações de carência habitacional dos agregados socialmente mais vulneráveis, observa-se um aumento do número de famílias que passam a estar em risco de manter a sua habitação, devido ao esforço financeiro que representa na conjuntura atual aceder à habitação digna no concelho.

No que diz respeito ao parque de habitação social, os constrangimentos de carência habitacional remetem para intervenções ao nível da requalificação do edificado, nomeadamente na relação com o espaço público adjacente, nas questões associadas à eficiência térmica e de acessibilidades.

Do ponto de vista das famílias que necessitam de uma nova resposta habitacional, verifica-se a falta de oferta para responder às necessidades da população, estando

os fogos do parque habitacional ocupados.

Esgotando a oferta habitacional pública, o encontro de uma solução habitacional para as famílias que necessitam de ser realojadas, passará pela aquisição e reabilitação de fogos devolutos, pela construção em terrenos que sejam propriedade municipal e aquisição de novos para construção de habitação social.

De acordo com os últimos censos, o Montijo contava com 3221, alojamentos vagos, estando a sua maioria localizada na União de Freguesias de Montijo e Afonsoeiro (31,68%), seguida da Freguesia de Canha (29,58%).

Assim, a requalificação urbana do centro histórico associada às alterações socioeconómicas previstas no território pode constituir-se ponto de partida para a mobilização de novos investimentos.

Tendo em conta esta realidade a par do aumento da população residente, poderá ser esta uma oportunidade para o município para implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

- Ao nível da requalificação urbanística existente
- Menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores
- Otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

A Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações de acordo com o previsto na ARU do Montijo.

No sentido de responder à procura crescente de habitação no concelho, a mobilização dos proprietários (com condições para beneficiar das soluções de reabilitação do Programa 1º Direito) para promoveram o arrendamento acessível ou a custos controlados pode ser uma oportunidade.

Do ponto de vista estratégico estão já em vigor medidas implementadas pela autarquia do ponto de vista fiscal com impacto na habitação, estando em preparação um Regulamento de Benefícios. Exemplo destas medidas estão espelhadas nas propostas de reunião de Câmara nº 339/2018 e 656/2019 que visam um conjunto de medidas que representam benefícios fiscais aos munícipes do concelho.

No âmbito do IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis - a cobrar em 2019 foi mantida a taxa de 0,40 por cento, e aprovada a redução da taxa de IMI para os agregados familiares com dependentes (20 euros - 1 dependente, 40 euros – 2 dependentes, 70 euros – 3 ou mais dependentes, de acordo com a legislação em vigor). O mesmo ocorre para o ano 2020, tendo sido reduzida novamente a taxa do IMI correspondente a 0,38 por cento, não sendo assim aplicável a taxa máxima de 0,45 por cento. De destacar que o IMI é o imposto direto com maior peso na receita municipal.

Ainda em termos estratégicos podem prever-se alterações no paradigma atual que serão importantes acautelar, designadamente no âmbito do quadro da transferência

de competências para as autarquias locais da elaboração de propostas para a definição da rede dos julgados de paz e para a participação em ações ou projetos nas áreas da reinserção social de jovens e adultos, violência contra as mulheres e violência doméstica, e apoio às vítimas de crimes (Decreto-Lei n.º 101/2018). Estas implicarão respostas ligadas:

- à constituição e organização de bolsas de imóveis destinadas a alojamento temporário de ex-reclusos, para apoio no período inicial de adaptação à liberdade.

- à constituição e organização de estruturas locais com função de acolhimento temporário de vítimas de crimes em articulação com a Comissão de Proteção de Vítimas de Crimes

Se no âmbito do acolhimento de mulheres e filhos vítimas de violência doméstica o Montijo possui esta resposta, gerida pela Associação Mutualista Nossa Senhora da Conceição, está a descoberto a existência de uma bolsa de imóveis de alojamento temporário, cuja necessidade requer avaliação.

# 3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

**Tabela 20 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade**

| RESPOSTA | MEDIDA | DIAGNÓSTICO |
|---|---|---|
| **Prioridade 1**<br>**Reabilitação** | Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;<br><br>Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional<br><br>Autopromoção[9]. | • Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 78% está em situação de inadequação, por razões ligadas à falta de acessibilidades, ou reabilitações necessárias ao nível do isolamento e eficiência energética das habitações.<br><br>• A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Montijo à data dos últimos censos é de 41,29 anos, ainda que 29% do parque habitacional tenha mais 50 anos.<br><br>• … conservação aceitável em alguns dos blocos, que parece ser resultado de um esforço de manutenção, não mitiga totalmente necessidades de reabilitação profundas, no que diz respeito às questões de requalificação do edificado, nomeadamente na relação espaço público adjacente, nos paramentos, nas questões associada à eficiência térmica e de acessibilidades (Bairro da Caneira).<br><br>• O edificado, sobretudo nas fachadas viradas para este espaço público apresenta em muitos casos um estado de conservação já menos positivo, a exigir uma intervenção mais profunda , que englobe as melhorias construtivas, térmicas e de acessibilidades, interiores e exteriores e compreenda as próprias características do projeto, em que a individualidade dos acessos das frações com o espaço público tem levado a apropriações e adaptações por parte dos habitantes, que por força de recursos económicos limitados, levam a intervenções frágeis construtivamente e que desqualificam a imagem de conjunto e a perceção (Empreendimento de habitação social do Afonsoeiro).<br><br>• Algo relevante para este conjunto e que também é observado noutros é o nível de conservação e de desgaste das áreas comuns, que por vezes é inferior ao interior das frações ou mesmo da condição das fachadas exteriores e que se podem transformar em fatores negativos na conservação geral e na relação dos habitantes com o edifício (Bairro do Esteval).<br><br>• …pequenas unidades, bastante precárias na sua dimensão, qualidade construtiva – mesmo as de alvenaria – e com condições de habitabilidade e salubridade muito reduzidas, com partilha ou ausência de instalações sanitárias privadas em muitos destes núcleos (pátios).<br><br>• O potencial inerente a estas estruturas, os pátios … abrem espaço a uma área de reabilitação e de regeneração muito extensa e que permite albergar programas diferenciados de habitação. Desde a resposta a famílias, a habitação para jovens, para idosos, em regime de co-living ou residências assistidas, à acessibilidade facilitada pelos edifícios térreos, aos espaços semipúblicos de convívio, à comunicação direta com a malha urbana e aos serviços de proximidade, que combata o isolamento e a exclusão e que poderão promover uma coesão social intergeracional e um território mais qualificado.<br><br>• Quantidade de fogos vazios existentes no território, que segundo o Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Plano Diretor Municipal de Montijo corresponde a 3221, representativo de potencial de resposta habitacional. Fogos vagos no centro histórico com valor arquitetónico e patrimonial. |

| RESPOSTA | MEDIDA | DIAGNÓSTICO |
|---|---|---|
| **Prioridade 2**<br>**Construção** | Autopromoção (por parte do beneficiário direto).<br><br>Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito.<br><br>Construção de equipamento complementar. | • É assim evidente um claro desencontro entre as habitações disponíveis e as necessidades habitacionais da população.<br>• A construção do aeroporto do Montijo irá impactar a dinâmica habitacional do concelho. Ao trazer a construção de novas ligações de acesso à cidade e a necessidade de mais postos de trabalho para o concelho, será inevitável o aumento da procura habitacional em larga escala. |
| **Prioridade 3**<br>**Aquisição de edifícios** | Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação. | • Com o aumento da procura e consequentemente dos preços das habitações, assiste-se ao disparar de preços no arrendamento de habitações degradadas e com parcas condições, nomeadamente dos pátios.<br>• …. Esta dinâmica urbana arrastou consigo e pressionou os serviços para obedecerem a esta tendência, o que contribuiu para que o centro das cidades mais antigo se encontre mais degradado e muito dele devoluto, não sendo recuperado pelos proprietários.<br>• Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.<br>• …importância do investimento público, dado que o investimento privado está focado em tirar partido da especulação do mercado imobiliário que se faz sentir atualmente, não sendo uma resposta para as famílias em situação de carência habitacional.<br>• A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (30%). |

9 Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

# 3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da Estratégia Nacional da Habitação (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de 3 grandes Pilares, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

**Tabela 21 - Pilares e medidas ENH**

| | |
|---|---|
| **Reabilitação Urbana** | • Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado<br>• Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios<br>• Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional |
| **Arrendamento Habitacional** | • Dinamizar o mercado de arrendamento<br>• Integrar e valorizar os bairros e a habitação social |
| **Qualificação dos Alojamentos** | • Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos<br>• Corresponder às novas realidades sociais e demográficas<br>• Promover a melhoria das condições de alojamento |

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- 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.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível

- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH e cenários de financiamento na seguinte tabela:

**Tabela 22 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH**

| CARÊNCIAS HABITACIONAIS | INSTRUMENTO | DEFINIÇÃO | FINANCIAMENTO |
|---|---|---|---|
| Só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3,5 vezes o IAS (1525,16€) conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T2.<br><br>Fator relevante na caraterização das famílias que estão em lista de pedidos de habitação social é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que a sua maioria está em habitação arrendada, mas com incapacidade para suportar os seus custos, seguida das famílias que estão em habitações cedidas por amigos e familiares.<br><br>A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado.<br><br>Grande parte dos espaços degradados encontra-se em razoáveis condições de conservação do edificado, o que poderá valorizar a sua reabilitação. | **1º Direito** | Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. | Estimativa para a aquisição de 110 fogos: 30% a fundo perdido e 70% comparticipação reembolsável a taxa de juro bonificada a 50%.<br><br>Estimativa para reabilitação de 659 habitações (habitação social e alojamentos adquiridos): 40% a fundo perdido e 60% comparticipação reembolsável a taxa de juro bonificada a 50%.<br><br>Estimativa para aquisição de 5 terrenos: 35% a fundo perdido e 65% comparticipação reembolsável a taxa de juro bonificada a 50%.<br><br>Estimativa para a construção de 270 fogos: 30% a fundo perdido e 70% comparticipação reembolsável a taxa de juro bonificada a 50%. |

| CARÊNCIAS HABITACIONAIS | INSTRUMENTO | DEFINIÇÃO | FINANCIAMENTO |
|---|---|---|---|
| Pela escassez de habitações para arrendamento que impossibilitam resposta em caso de emergência social. | **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. | Estimativa de **arrendamento** para 48 famílias: por períodos de 12 meses, corresponde no seu montante mensal, à diferença entre o valor relativo a 25 % do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado habitacional e o valor por ele devido a título de prestação mensal da renda. |
| Ao nível do arrendamento, o Montijo é o segundo concelho com preços mais elevados comparativamente com os concelhos limítrofes, contudo, observando os valores praticados na AML, apresenta valores inferiores.<br><br>Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido, e à prática de preços elevados, parca oferta de habitação para arrendar, degradação do edificado e incapacidade financeira das pessoas. | **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. | Estimativa de **arrendamento** para 129 famílias (pedidos de habitação) de acordo com os limites máximos de renda da respetiva portaria, em que:<br>T0 = 325€<br>T1=475€<br>T2=600€<br>T3=700€<br>T4=800€<br>T5=875€<br>T6+= 875+n*75 |
| Aumento exponencial de tráfego e população residente.<br><br>Aumento da Procura. | **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.<br>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura. | Esta medida não se enquadra na resolução dos problemas de carência identificados. |

| CARÊNCIAS HABITACIONAIS | INSTRUMENTO | DEFINIÇÃO | FINANCIAMENTO |
|---|---|---|---|
| O investimento privado está focado em tirar partido da especulação do mercado imobiliário que se faz sentir atualmente, não sendo uma resposta para as famílias em situação de carência habitacional. | **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. | Poderá ser um incentivo para os privados colocarem as habitações devolutas no mercado de arrendamento, beneficiando de uma redução da taxa de IRS que pode ir até aos 18%. |
| Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. | **Alterações legislativas ao arrendamento urbano** | Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. | Incremento de novas políticas ou continuidade de implementação de benefícios fiscais para os proprietários cujo o arrendamento seja direcionado para agregados mais vulneráveis. |
| Necessidade de intervenção nas áreas prioritárias, nomeadamente, no que concerne aos espaços públicos e de lazer, por forma a trabalhar competências e potenciar a integração social junto dos grupos mais desenraizados e excluídos. | **Da Habitação ao Habitat** | Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. | Não se aplica dado que o Montijo não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018. |

Ao nível setorial estão em marcha no montijo intervenções municipais que complementam as respostas enunciadas no âmbito da NGPH, nomeadamente:

a) Realização de candidatura na tipologia Inserção das pessoas sem abrigo no âmbito do Programa Operacional Regional de Lisboa 2020;

b) Centro de Acolhimento Autárquico de Emergência Social (CAAES) com evolução possível ou complemento para estrutura de apoio a pessoas sem-abrigo (possibilidade de promover esta resposta em candidatura no âmbito do Plano de Resiliência e Recuperação);

c) A requalificação da Antiga Fábrica IZIDORO como resposta habitacional.

# 3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas passam pela reabilitação dos edifícios do parque habitacional público, que incluem um total de 659 fogos, promovendo uma resposta para as famílias residentes. Propõe-se ainda a aquisição e reabilitação de 2 edifícios devolutos para 110 famílias que necessitam de ser realojadas, a nova construção de 20 fogos para a promoção rendas reduzidas. E por fim, sugere-se a aquisição de terrenos e nova construção de 250 fogos de habitação social para as restantes famílias, como ilustra a tabela 23.

Existindo 659 famílias em habitação mista referente a núcleos de habitação social, estes deverão ser alvo de reabilitação, sendo necessário promover uma nova resposta habitacional para 380 famílias. Para responder às necessidades destas famílias propõe-se a aquisição de fogos/edifícios para 110 famílias, a nova construção de 20 fogos e a aquisição de terrenos e nova construção de 250 fogos de habitação social.

**Tabela 23 – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito**

| Necessidades de intervenção | Soluções a promover | Famílias sinalizadas | N.º Pessoas | Promotor |
|---|---|---|---|---|
| fogos de habitação social | Reabilitação | 486 | 1184 | Câmara Municipal |
| privados a residir em núcleos de habitação social | | 173 | 744 | Proprietários |
| alojamento não clássico | Aquisição de edifícios devolutos para prática de rendas reduzidas (110)<br><br>Construção de 20 fogos de habitação social | 44 | 104 | Câmara Municipal |
| habitação cedida | | 38 | 88 | |
| Ações de despejo | | 46 | 125 | |
| ocupação ilegal | | 2 | 9 | |
| Núcleos degradados (pátios) | Aquisição de terrenos para nova<br><br>Construção de 250 fogos de habitação social | 250 | 585 | |

Desta forma, no âmbito da resposta às 1151 famílias sinalizadas estima-se um investimento necessário na ordem dos 33 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

# 4.
# Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado

## 4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias

b. Atenuar o efeito da construção do novo aeroporto no mercado imobiliário

c. Requalificar o Tecido Urbano no centro histórico do Montijo (Freguesia de Montijo e Afonsoeiro) e pátios com interesse patrimonial e urbanístico

d. Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho

e. Reabilitar o parque habitacional público

f. Garantir habitação de emergência para situações transitórias sem resposta habitacional (sem abrigo, violência doméstica e maus tratos, expulsões do seio familiar, altas clínicas, colocação em liberdade de reclusos sem suporte familiar, situações de despejo, etc.)

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do Montijo:

Tabela 24 - Plano de ação ELH Montijo

| OBJETIVOS | METAS | AÇÕES | INDICADORES | PROMOTOR | CRONOGRAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| **A)** Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias | Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação<br>Aumento da oferta em habitação social<br>Média de taxas de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado mensal (806,83€).<br>Construção de nova habitação social | Reabilitar fogos de habitação social<br>Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.<br>Avaliar a necessidade de aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento<br>Aumentar o nº de fogos para habitação social no concelho | Pedidos de habitação social reduzem em 90%<br>Todos os fogos (100%) de habitação social reúnem condições de habitação digna<br>Aquisição de edifícios com capacidade de reabilitação<br>Valor (€) de investimento privado na habitação | Câmara Municipal<br>Investidores<br>Proprietários | | | | | | |
| **B)** Atenuar o efeito da construção do novo aeroporto no mercado imobiliário | Aumento do nº fogos para renda apoiada<br>% de novas construções/ reabilitações para prática de renda apoiada ou acessível | Mobilizar os proprietários para a prática de renda apoiada ou acessível<br>Adquirir edifícios ou antigas fábricas para reabilitação e posterior arrendamento | Aumento do nº fogos para renda acessível<br>Aumento de 20% de fogos disponíveis no mercado para renda apoiada ou acessível promovida por proprietários | Câmara Municipal<br>Proprietários | | | | | | |
| **C)** Requalificar o tecido urbano no centro histórico do Montijo (Freguesia de Montijo e Afonsoeiro) e pátios com interesse patrimonial e urbanístico | Mapeamento de edifícios vagos e devolutos<br>Reabilitação de edifícios do centro histórico do Montijo<br>Reabilitação de 8 pátios de interesse urbanístico e patrimonial | Requalificar as áreas habitacionais no centro histórico<br>Requalificar os pátios identificados<br>Atrair serviços e equipamentos socias para estas áreas | Nº de edifícios intervencio-nados<br>Nº de novos serviços | Câmara Municipal<br>Proprietários<br>Investidores | | | | | | |

| OBJETIVOS | METAS | AÇÕES | INDICADORES | PROMOTOR | CRONOGRAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| **D)** Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho | Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado | Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo.<br>Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados. | Nº de novas habitações para arrendar/ ano<br>Nº de novos contratos de arrendamento a custos controlados | Câmara Municipal<br>Proprietário<br>Investidor | | | | | | |
| **E)** Reabilitar o parque habitacional público | Melhoria das condições de habitabilidade e manutenção do parque de habitação social<br>Melhoria da perceção das condições habitacionais | Reabilitar fogos de habitação social atendendo às necessidades das famílias | Nº de edifícios reabilitados | Câmara Municipal | | | | | | |
| **F)** Garantir habitação de emergência para situações transitórias sem resposta habitacional | 10 habitações para efeitos de situações de emergência e caráter transitório<br>Consolidação de Centro de Acolhimento Autárquico de Emergência Social (CAAES) como resposta de emergência para responder às necessidades de realojamento imediatas e urgentes | Avaliar a possibilidade de aquisição e reabilitação de fogos para suprir situações surgentes<br>Requalificar o Centro Autárquico de Emergência Social (CAAES) como resposta complementar para estrutura de apoio a pessoas sem-abrigo situações de emergência | Nº de fogos disponíveis para habitação de emergência | Câmara Municipal | | | | | | |

Tabela 25 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

| OBJETIVO | SOLUÇÃO | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A<br>C<br>E | Reabilitação de 486 fogos de habitação social | T1: 3<br>T2: 88<br>T3: 83<br>T4: 32 | T1:12<br>T2: 62<br>T3: 61<br>T4: 16 | T0: 14<br>T1: 24<br>T2: 50<br>T3: 33<br>T4: 8 | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- |
| Estimativa € | | **2 676 970 €** | **1 962 245 €** | **1 676 355 €** | | |
| A<br>C | Reabilitação de 173 fogos (privados) | T2: 4<br>T3: 30<br>T4:48 | T2:40<br>T3:36<br>T4:15 | | | |
| Estimativa € | | **1 065 625 €** | **1 182 584 €** | | | |
| A<br>B<br>C<br>D | Aquisição + Reabilitação de 110 fogos | T1: 20<br>T2: 40<br>-<br>- | T1: 20<br>T2:20<br>T3: 10<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- |
| Estimativa € | | **3 288 840 €** | **2 740 700 €** | | | |
| A<br>B<br>C<br>D | Nova construção de 20 fogos | T1: 8<br>T2: 8<br>T3: 4<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- |
| Estimativa € | | **1 096 280 €** | | | | |
| A<br>B | Aquisição de 5 terrenos | 5 terrenos: 50 fogos/ terreno | | | | |
| Estimativa € | | **4 000 000€** | | | | |
| A<br>B<br>D | Construção de 250 fogos de habitacional | -<br>-<br>-<br>- | T1:44<br>T2: 18<br>T3: 34<br>T4: 4 | T1:40<br>T2: 22<br>T3: 34<br>T4: 4 | T1:20<br>T2: 10<br>T3: 17<br>T4: 3 | |
| Estimativa € | | | **5 481 400 €** | **5 481 400 €** | **2 740 700 €** | |
| TOTAL | | 12 127 715 € | 11 366 929€ | 7 157 755 € | 2 740 700 € | |

# 4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação on-going passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação ex-post permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

**A avaliação on-going ocorrerá a partir dos seguintes processos:**

**a)** Reuniões mensais

**b)** Questionários intermédios semestrais de avaliação

**c)** Focus Grupo

**d)** Relatórios trimestrais

**A avaliação ex-post implicará:**

**a)** Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo

**b)** Aplicação de questionários

**c)** Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os stakeholders, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

Este estudo foi desenvolvido anteriormente ao contexto de pandemia COVID-19, que vem reforçar e intensificar a importância da habitação como condição de dignidade e unidade social. Não sendo possível a sua medição, estima-se que esta circunstância seja de impacto social muito elevado, pelo que a implementação da Estratégia Local de Habitação implicará necessariamente uma reavaliação das situações de carência no território e uma reestruturação dos recursos disponíveis para a sua resolução.

Serão continuamente avaliados os dados disponíveis e a presente estratégia adaptar-se-á às novas realidades habitacionais.

O presente trabalho permitirá ainda, de forma inequívoca, medir com rigor o impacto da Pandemia nas questões da habitação, na medida em que nos dá um diagnóstico fino prévio a esta situação.

A equipa que desenvolveu este trabalho estará sempre disponível para efetuar as adaptações que se revelem necessárias.

# 5. Enquadramento das Medidas do 1º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

1. **Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.

2. **Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.

3. **Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.

4. **Adquirir:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

**As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:**

a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutro local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais[10].

**As despesas elegíveis previstas são:**

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

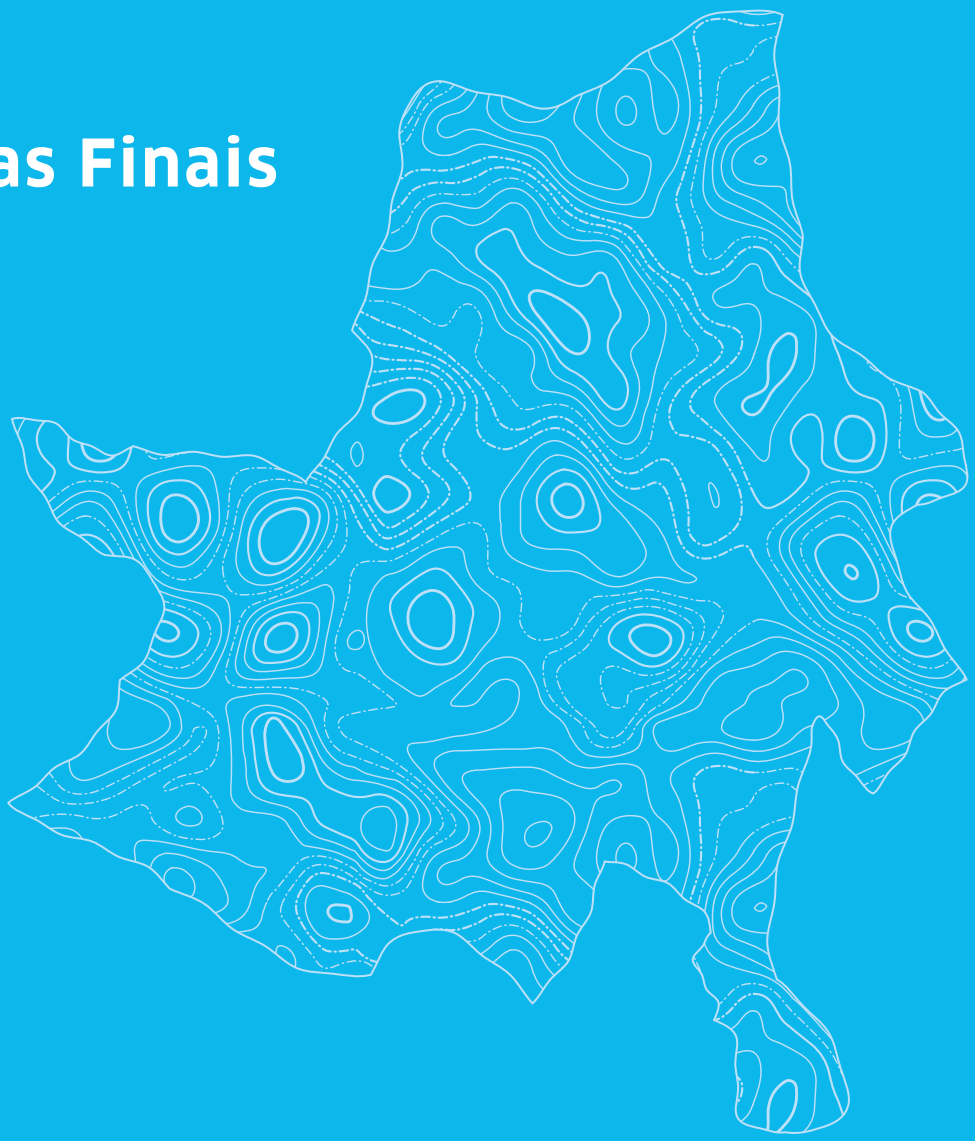
**10** No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

# 6. Linhas de Financiamento e Comparticipações da ELH do Município do Montijo

**Tabela 26 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito**

| *Solução* | *Comparticipação não reembolsável* | *Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%* | *Cronograma* |
|---|---|---|---|
| Reabilitação | 40% | 60% | **Até 2024** |
| Construção | 35% | 65% | |
| Aquisição prédios | 30% | 70% | |
| Aquisição terrenos | 35% | 65% | |
| **PÓS INTERVENÇÃO** | | | |
| Arrendamento | 50% 5 anos iniciais<br>25% entre 5 a 10 anos seguintes | Não Aplicável | Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito |

# 7.
# Notas Finais



## Notas Finais

1 - As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º

3 - Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 - No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.

5 - Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

# 8.
# Anexos

### » Anexo 01 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

"Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, 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;

b) **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;

c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) **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 interiore**s impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem."

### » Anexo 02 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:

"a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;

j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica."

### » Anexo 03 – ORU Montijo (2017) - Objetivos estratégicos a prosseguir:

A Área de Reabilitação Urbana da cidade do Montijo tem como objetivo geral impulsionar a requalificação do tecido urbano – incluindo o edificado e o espaço público – e as dinâmicas social e económica, contribuindo para a valorização e o desenvolvimento de uma cidade mais atrativa e ambientalmente sustentável, com vista a uma nova tendência de reocupação das áreas estagnadas, compreendendo os usos de habitação, comércio, serviços e indústrias limpas, assim reforçando a coesão social e territorial, com reflexos positivos também ao nível da identidade local.

Desse desígnio decorrem os seguintes objetivos estratégicos:

- Revitalização do parque habitacional edificado e parcialmente devoluto, contribuindo para a fixação de população;
- Valorização do comércio de proximidade;
- Criação de emprego terciário e indústria limpa;
- Criação de serviços intensivos de informação e conhecimento;
- Reforço da atratividade da cidade do Montijo, e em particular do seu Núcleo Central, através da valorização de espaços de excelência urbana e de significado relevante na identidade local;
- Definição da área central da cidade do Montijo e, também, das áreas do Afonsoeiro e Bairro do Areias, como prioridade de intervenção;
- Promoção da coesão e da inclusão sociais, da integração e da igualdade de oportunidades para as diferentes comunidades que constituem a cidade;
- Reforço da oferta de equipamentos de proximidade;
- Reforço da participação dos cidadãos e da inovação nas formas de governação urbana, através da cooperação dos diversos setores urbanos;
- Qualificação do ambiente urbano e dos fatores determinantes da qualidade de vida da população, garantindo critérios de eficiência energética;
- Revitalização de áreas urbanas através da recuperação de imóveis classificados ou em vias de classificação e de património arquitetónico municipal;

- Reconversão das frentes ribeirinhas e valorização da estrutura verde municipal;

- Adaptação do espaço urbano à mobilidade dos cidadãos, integrando os transportes públicos, particulares e também os modos suaves;

- Definição de unidades operativas de intervenção, sobretudo no centro histórico da cidade do Montijo.

VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL

Praça General Humberto Delgado, n.º 287,
3º andar, salas 28 e 30
4000-288 Porto

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

# RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DO MONTIJO

VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL

abr. 2021