

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PEDRÓGÃO GRANDE

1º DIREITO

CÂMARA MUNICIPAL DE
PEDRÓGÃO GRANDE

Abril de 2022





ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	17
2.1 Território	17
2.2 História	19
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL	20
3.1 Caracterização da população	20
3.2 Análise Socioeconómica	31
3.3 Análise habitacional	39
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas	53
3.5 Análise SWOT	62
3. MODELO DE GESTÃO	67
4.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	67
4.2 Processo de gestão ativa da ELH	70
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO..	
.....	73
5. PROGRAMAÇÃO	85
6.1 Soluções habitacionais previstas	85
6.2 Tabelas de soluções e prioridades	87
6.3 Cronogramas de execução e financiamento	90
6. PARCERIAS ESTRATÉGICAS	97
7. RECURSOS	98
8. GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	99
9. BIBLIOGRAFIA	101
ANEXOS	



SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMPG – Câmara Municipal de Pedrógão Grande

ELH – Estratégia Local de Habitação

GT – Gabinete Técnico

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

INE – Instituto Nacional de Estatística

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

R/C – Rés-do-chão

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

Apoio Social - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Pedrogão Grande.....	17
Figura 2. População que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Pedrógão Grande.....	29
Figura 3. Edifícios por estado de conservação e idade média, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande.....	41
Figura 4. Esquema Oferta/Procura.....	60
Figura 5. Esquema modelo de gestão.....	69
Figura 6 – Estratégia de intervenção.....	74

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) e a área (Km ²), do nível nacional às freguesias do concelho de Pedrógão Grande.....	21
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no município de Pedrógão Grande.....	28
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no município de Pedrógão Grande.....	28
Tabela 4. Poder de compra per capita do nível nacional aos municípios pertencentes à região de Leiria.....	32
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Leiria.....	33
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Pedrógão Grande.....	34
Tabela 7. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Pedrógão Grande.....	36
Tabela 8. População residente com 15 e mais anos não empregada (Nº e %) e beneficiários do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal.....	38



Tabela 9. Edifícios (N.º) no concelho de Pedrógão Grande	39
Tabela 10. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande	46
Tabela 11. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande.....	47
Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande	48
Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande	48
Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho de Pedrógão Grande	50
Tabela 15. Edifícios de habitação social (N.º) por escalão de dimensão de alojamentos, no concelho de Pedrógão Grande	52
Tabela 16. Valores de referência	96
Tabela 17. Estimativas orçamentais para 24 soluções promovidas pela CMPG	96

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Pedrógão Grande.....	22
Gráfico 2. Grau de incapacidade atribuído à população residente (N.º e %) com deficiência por escalão dos graus de deficiência, no município de Pedrógão Grande..	25
Gráfico 3. População residente com dificuldades (Nº e %) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Pedrógão Grande.....	25
Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Pedrógão Grande.....	27



Gráfico 5. População residente empregada ou estudante (N.º e %) por condição perante o trabalho e local de trabalho ou estudo, no município de Pedrógão Grande	30
Gráfico 6. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Pedrógão Grande	35
Gráfico 7. População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Pedrógão Grande.....	37
Gráfico 8. População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Pedrógão Grande	38
Gráfico 9. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Pedrógão Grande	42
Gráfico 10. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Pedrógão Grande.....	43
Gráfico 11. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Pedrógão Grande	44
Gráfico 12. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Pedrógão Grande	45
Gráfico 13. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande.....	49
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Pedrógão Grande	50
Gráfico 15. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Pedrógão Grande.....	52
Gráfico 16. Propriedade das habitações/espacos	56
Gráfico 17. Agregados a viver em situações indignas.....	58



1

INTRODUÇÃO

O tema da habitação condigna no concelho de Pedrógão Grande é cada vez mais uma preocupação do município, sobretudo dado o número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

O direito à habitação condigna está consagrado na Constituição Portuguesa sendo um dos principais indicadores da qualidade de vida das pessoas e, por conseguinte, uma das principais inquietações dos municípios, entre os quais o de Pedrógão Grande.

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

No quadro de soluções da NGPH, o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, de pessoas e agregados que vivam em condições indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e insegurança
- Sobrelotação
- Inadequação

No âmbito deste Programa “cabe aos municípios o papel imprescindível na sua implementação e para tal efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes nos respetivos territórios e, em conformidade, elaborarem as estratégias locais de habitação que enquadram todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios”,



conforme preâmbulo da Portaria nº 230/2018 de 17 de agosto, que define a operacionalização do Programa 1º Direito.

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

Efetivamente, a ELH é um instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo. Desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução do território.

Do mesmo modo, face à publicação em Diário da República da Lei de Bases da Habitação¹, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, insere os conteúdos que esta legislação impõe.

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

¹ Lei n.º 83/2019. Diário da República n.º 168/2019, Série I de 3 de setembro de 2019.



O município de Pedrógão Grande pretende garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

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

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

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

Este diagnóstico, sobre a situação habitacional no município de Pedrógão Grande conduz à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Perante esta situação será imperativo que a Estratégia Local de Habitação possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar (entre outras medidas) pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal.



A presente versão preliminar da ELH contempla o diagnóstico global da situação atual do município de Pedrógão Grande, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas e sem meios financeiros para as solucionar, de modo a permitir que numa fase posterior, se possa responder às mesmas de forma mais adequada possível.

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O concelho de Pedrógão Grande localizado na região Centro de Portugal, pertence à sub-região de Leiria, abrange uma área de 129 km² e é constituído por três freguesias: Pedrógão Grande, Vila Facaia e Graça. Situado no extremo Noroeste do distrito de Leiria, é limitado a Noroeste pelo município de Castanheira de Pera, a Leste por Góis e Pampilhosa da Serra, a Sudeste pela Sertã e a Oeste por Figueiró dos Vinhos. Inserido na vertente sul da Serra da Lousã, apresenta grandes áreas planálticas a par de zonas com relevo e declives acentuados, principalmente nos vales das principais linhas de água, nas quais se destaca o rio Zêzere, que delimita o concelho a sul e sudeste.

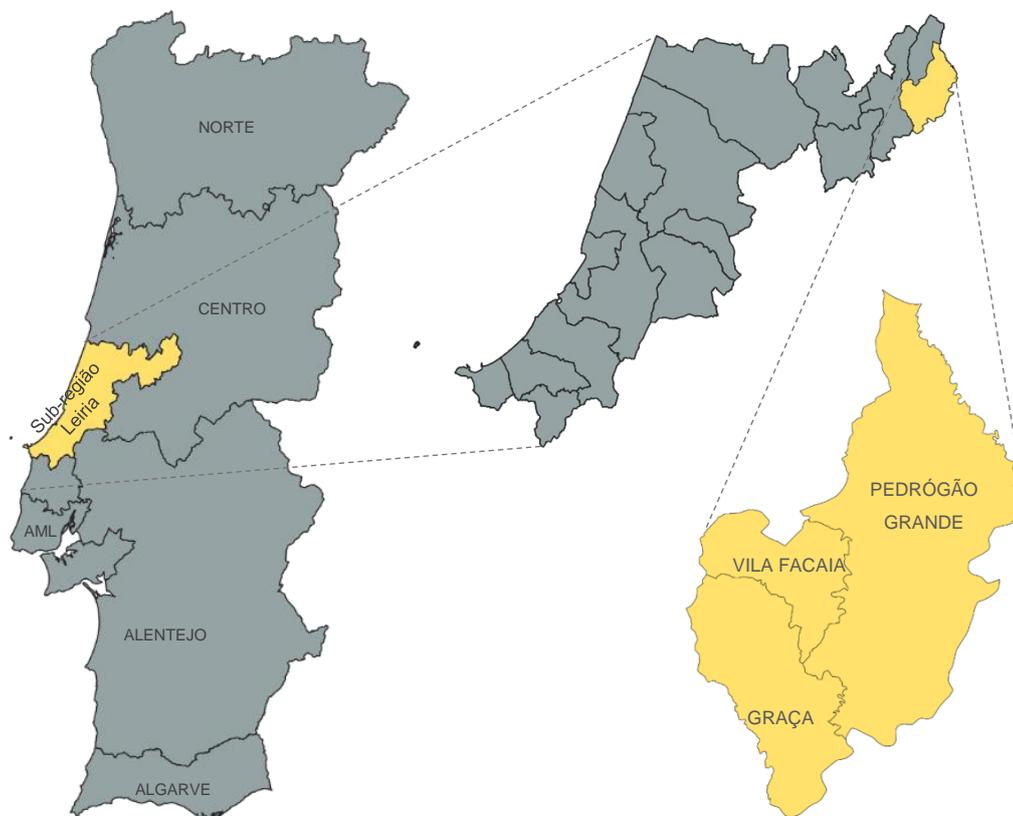


Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Pedrógão Grande



Integra assim uma região com paisagens dinâmicas e características distintas, reconhecendo fortes potencialidades turísticas, com particular destaque para os mosteiros de Alcobaça e Batalha, inscritos na lista da UNESCO como património mundial.

Este enquadramento regional permite que atualmente o concelho beneficie da proximidade de uma diversificada rede de acessibilidades rodoviárias podendo desta forma estabelecer fáceis ligações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos.

Em termos viários, o concelho é atravessado pelo IC8 no sentido Oeste-Este, servindo-se fundamentalmente deste itinerário complementar e do IC3, que embora passe fora do concelho tem uma localização muito próxima. É apoiado nestes itinerários, que o concelho se posiciona estrategicamente na rede fundamental nacional, permitindo estabelecer fáceis ligações aos Itinerários Principais (IP) e Complementares (IC), nomeadamente à A1 e ao IP6 e, desta forma, garantir o acesso aos principais centros urbanos, Porto e Lisboa e mais próximo a Coimbra e Leiria.



2.2 | História

Face à investigação arqueológica desenvolvida no concelho nas últimas décadas, sabe-se que o povoamento de Pedrógão Grande terá acontecido no segundo milénio a.C., quando as primeiras comunidades se foram estabelecendo na junção da Ribeira de Pera com o rio Zêzere e no Penedo do Granada e de Nossa Senhora dos Milagres.

Os Romanos também por ali passaram e prova disso são a Estação Arqueológica do Calvário/Devesa localizada na zona urbana do concelho, o forno romano e a Ponte Romana do Cabril, posteriormente submersa pelas águas da barragem.

São as invasões bárbaras que provocam a deslocação da população do Calvário/Devesa para a área atual do centro histórico, ao redor do qual a Vila foi crescendo, ao ponto de ser referenciada em inícios do século XII. Pedrógão Grande recebe assim a primeira Carta Foral em 1195 e a segunda em 1513. Durante a época dos descobrimentos, acompanhou o surto de progresso e desenvolvimento que se verifica no País. Deste período poderão ser admirados no centro histórico diversos elementos arquitetónicos notáveis.

Em 1875 é criada a Comarca de Pedrógão Grande, mas que foi extinta no ano de 1895 e integrada em Figueiró dos Vinhos, seguindo-se 1898 ano em que Pedrógão Grande passa definitivamente a ser concelho, vindo mais tarde a adquirir o título de vila, no ano de 1976.

Na atualidade, a Vila de Pedrógão Grande continua a desenvolver-se e a crescer em torno do seu centro. A par da preservação dos arruamentos do período medieval, com o passar dos anos rasgaram-se novas ruas e avenidas capazes de dar resposta ao mercado habitacional e comercial em constante crescimento.



3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis de análise populacional, uma vez que são fundamentais no apoio e na tomada de decisões, constituindo-se a fonte de informação mais sistemática, justificando-se por isso a sua utilização.

O presente capítulo tem como propósito o estudo preliminar da situação demográfica, socioeconómica e habitacional no concelho de Pedrógão Grande.

3.1 | Caracterização da população

O concelho de Pedrógão Grande, resultado do seu enquadramento regional e localização geográfica, assume-se claramente como um concelho do interior. Com uma área de aproximadamente 129 km², encontra-se inserido no agrupamento de concelhos do Pinhal Interior Norte e faz parte da região centro do país.

Segundo a tabela 1 e de acordo com os censos de 2011, no concelho de Pedrógão Grande residiam à data 3 915 habitantes numa área de 128,8 km², valores que se traduzem em 30,4 habitantes/km². No entanto, face às estimativas de 2018 é possível constatar um reduzido decréscimo populacional.

A freguesia de Pedrógão Grande assume-se como principal polarizadora de bens e serviços, concentrando cerca de 58% da população do concelho, uma vez que é a freguesia com maior densidade populacional.



Unidade geográfica	Área	População residente				Densidade	
		2001	2011	Variação	2018*	2001	2011
	Km²	Nº	Nº	%	Nº	Hab./Km²	
Portugal	92 225,6	10 356 117	10 562 178	1,9	10 276 617	112,3	114,5
Centro	28 199,4	2 348 397	2 327 580	-0,9	2 216 569	83,2	82,5
Pedrógão Grande	128,8	4 398	3 915	-12,3	3 429	34,1	30,4
Graça	31,4	908	786	-15,5	**	29	25
Pedrógão Grande	80,2	2 788	2 550	-9,3		34,7	31,8
Vila Facaia	17,1	702	579	-21,2		40,8	33,9

Tabela 1. População residente (N.º) e a área (Km²), do nível nacional às freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011 e 2018 (Última atualização destes dados: 14 de junho de 2019)

* Estimativas anuais da população residente.

** Não existem dados disponíveis para estas unidades geográficas.

Relativamente à dinâmica demográfica face ao último período censitário (2001/2011), averigua-se um decréscimo populacional em todas as freguesias do concelho: Graça (-15,5%), Pedrógão Grande (-9,3%) e Vila Facaia (-21,2%), refletindo o acentuado fenómeno de perda demográfica.

Estrutura da população por grupo etário

Relativamente à distribuição da população residente por grupo etário, segundo o gráfico 1, o grupo dos 0 aos 14 correspondia em 2011 a 11% da população residente no concelho, percentagem muito inferior quando comparada com o grupo etário dos 65 e mais anos (33%).

A elevada percentagem associada ao grupo etário da população mais idosa, reflete diretamente o aumento da esperança média de vida (padrão nacional) que está associado a um envelhecimento da população, agravado pela baixa taxa de natalidade.

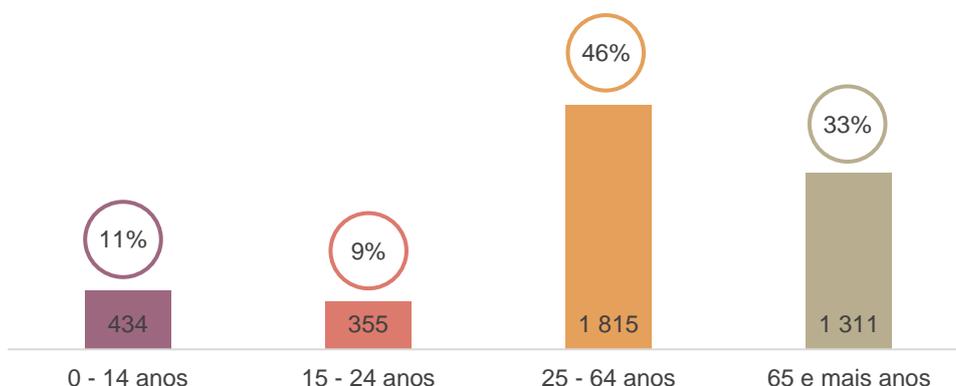


Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Por outro lado, a população ativa constituída pela classe etária dos 15 aos 64 anos, no ano de 2011, reunia cerca de 55% da população residente no concelho de Pedrógão Grande, o que explica a relação entre a população que potencialmente está a entrar e a que está a sair do mercado de trabalho, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 20 e os 29 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 55 e os 64 anos, instituído pelo índice de renovação da população em idade ativa.

Mobilidade da população

Neste contexto, faz-se uma referência à acessibilidade dos edifícios a pessoas com mobilidade condicionada, questão importante para determinar a eliminação das barreiras arquitetónicas, no sentido de melhorar a qualidade de vida e a integração social das pessoas com deficiência, considerando-se os edifícios inadequados² por incompatibilidade das condições da habitação.

² Artigo 5.º. Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.



Deste modo, as limitações sentidas pelas pessoas com deficiência³ ou com algum tipo de incapacidade⁴, designadamente, na participação escolar, no mercado de trabalho e nas atividades sociais, deixaram de ser vistas como resultado das suas inaptidões, devido às barreiras sociais existentes.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade⁵ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei⁶ que vigora, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Importo Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁷.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes

³ Perda ou alteração de uma estrutura ou de uma função psicológica, fisiológica ou anatómica.

⁴ Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

⁵ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

⁶ Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro.

⁷ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

Em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001.

Posto isto, a informação analisada tem como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetam a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Segundo o 1º Direito considera-se uma pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁸.

Deste modo, para o presente estudo considerou-se a população residente com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, como se pode constatar através do gráfico 2, com dados referentes aos censos de 2001, que contabilizavam 79 pessoas com deficiência, sendo-lhes atribuído um grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

⁸ Artigo 4º, alínea d) do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho

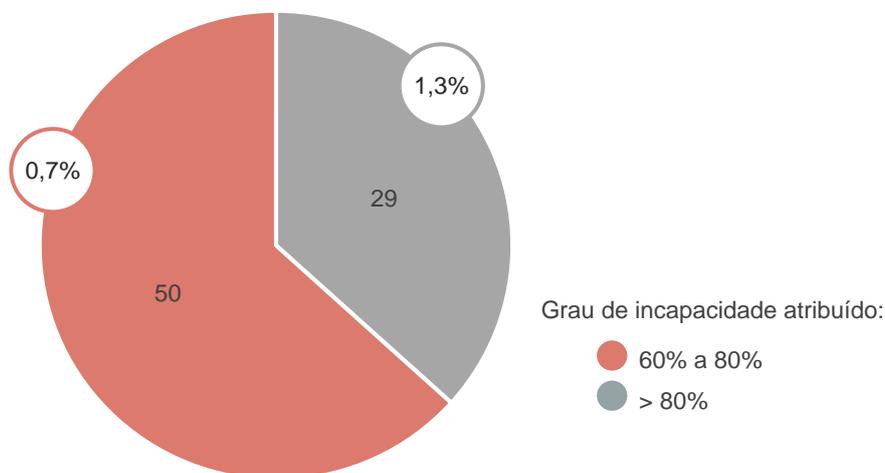


Gráfico 2. Grau de incapacidade atribuído à população residente (N.º e %) com deficiência por escalão dos graus de deficiência, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2001

Relativamente ao grupo populacional que sente dificuldades ao nível de acessibilidades, corresponde a 20% da população residente no concelho. Considera-se que existe forte correlação entre a população mais envelhecida e as dificuldades motoras, visto que é neste grupo que se verifica o maior número de casos, como se observa através do gráfico 3.

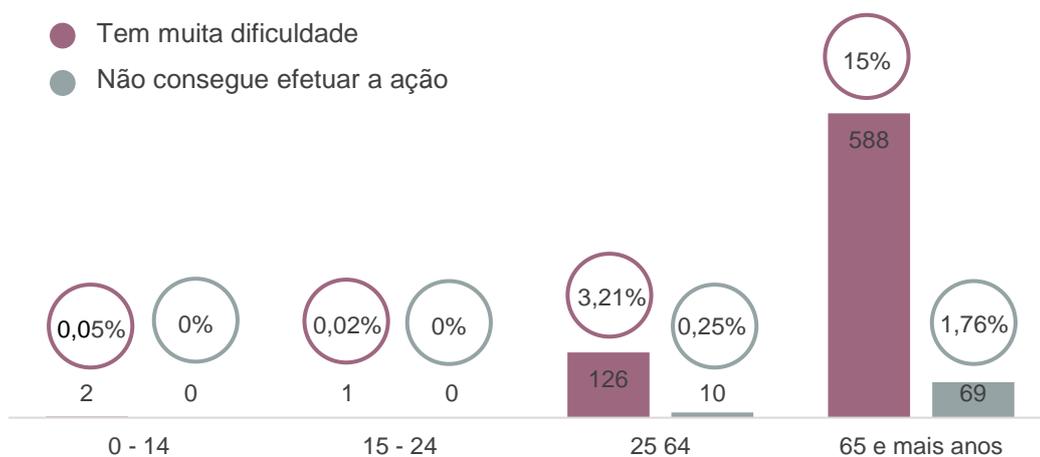


Gráfico 3. População residente com dificuldades (Nº e %) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011



Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Pedrógão Grande relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, seguem-se os seguintes indicadores.

O nível de instrução predominante no concelho de Pedrógão Grande, à data de 2011, era o ensino básico representando uma percentagem de 62%, face aos restantes níveis de ensino, o que demonstra um baixo nível de escolaridade da população residente.

Em Pedrógão Grande, no ano de 2011, a taxa de analfabetismo era superior, 14%, à percentagem de população residente com o ensino superior, 8%, o que possivelmente é justificado pela existência de população muito envelhecida, associada a um nível de escolaridade baixo ou inexistente.

Relativamente à população residente com o ensino secundário representa apenas 15%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gráfico 4, apenas 8% da população residente possui, facto que pode ser justificado por vários fatores, entre os quais a dificuldade de acesso ao ensino superior para estudantes de povoações afastadas dos principais polos universitários, mas também a migração da população residente jovem e qualificada para os grandes centros urbanos.

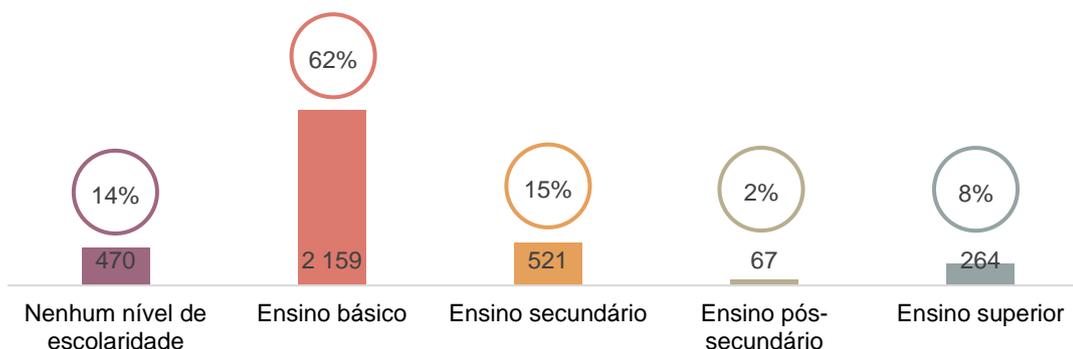


Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho e aos setores de atividade no concelho de Pedrógão Grande.

A análise da situação da população economicamente ativa de um concelho, empregada e desempregada é fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência.

A taxa de atividade permite avaliar o peso que a população ativa exerce sobre a população total. Assim, é possível verificar que no concelho de Pedrógão Grande 85% da população residente ativa com 15 e mais anos de idade encontrava-se empregada, contrariamente aos 15% que atravessavam uma situação de desemprego. São precisamente esses 15% da população, que têm tendência a ser mais vulneráveis ao nível financeiro.



Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	1 411	1 201	85	210	15

Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Relativamente à população inativa, à data de 2011, 2 070 indivíduos não eram considerados economicamente ativos, um pouco como espectável, faziam parte maioritariamente os reformados (73%) seguindo-se os estudantes (9%), como é possível verificar na tabela 3.

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	2 070	194	9	168	8	1 507	73	58	3	143	7

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por

questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas frequentemente a transpor os limites territoriais do município em que residem.

Efetivamente, os movimentos pendulares podem ser indicadores explicando relações entre lugares distintos, nomeadamente as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas ou melhor/pior dotadas de equipamentos e serviços. No caso do município de Pedrógão Grande, em 2011, a proporção de saídas era superior ao número de entradas.

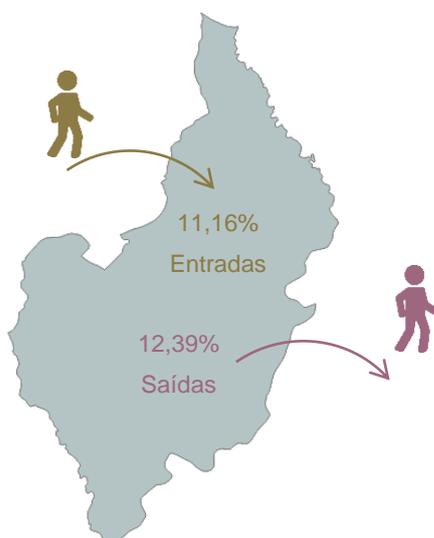


Figura 2. População que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Quanto à população empregada, o enquadramento regional do concelho permite que beneficie da proximidade de uma diversificada rede de acessibilidades podendo desta forma estabelecer fáceis ligações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos. A sede de concelho, a vila de Pedrogão Grande, dista 56,4 km de Coimbra, 76,5 km de Leiria, 83 km de Castelo Branco e 193km da Área Metropolitana de Lisboa.



Segundo o gráfico 5, é possível observar a população empregada ou estudante, segundo o local de trabalho ou de estudo. Assim, dos 1 191 residentes empregados no município, 48% não necessitava de sair do concelho para trabalhar, porém 19% deslocavam-se diariamente para outro município. Quanto à população estudante no concelho (33%), a grande maioria estudava no município de residência (25%), porém 7% optava por estudar fora do concelho.

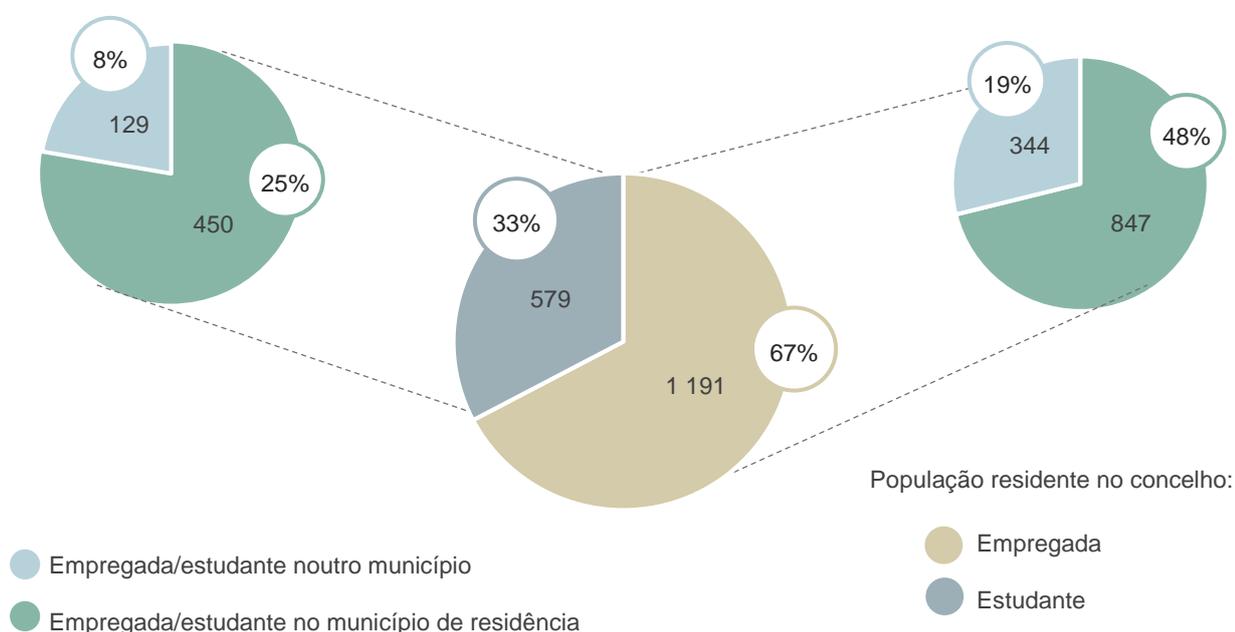


Gráfico 5. População residente empregada ou estudante (N.º e %) por condição perante o trabalho e local de trabalho ou estudo, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011



3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade para acesso a uma habitação, ao abrigo do 1º Direito, é a situação de carência financeira associada ao agregado que vive numa condição habitacional indigna. Assim, é de relevância caracterizar a população no município de Pedrógão Grande relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Nesse sentido, recorreu-se a três tipos de indicadores:

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

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho, segundo a tabela 4, o concelho apresentava o quarto poder de compra mais baixo da região, com um valor de 67,94.



Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Centro	88,30
Região de Leiria ⁹	92,24
Pedrógão Grande	67,94
Alvaiázere	66,51
Ansião	73,46
Batalha	84,76
Castanheira de Pêra	65,62
Figueiró dos Vinhos	65,48
Leiria	103,43
Marinha Grande	98,49
Pombal	82,15
Porto de Mós	80,18

Tabela 4. Poder de compra *per capita* do nível nacional aos municípios pertencentes à região de Leiria

Fonte: INE, 2017

Associado ao baixo poder de compra do concelho estão possivelmente os baixos rendimentos médios mensais dos trabalhadores, dado que em 2017 o ganho médio mensal dos trabalhadores do concelho era de 814,6 euros, como se pode verificar pela tabela 5.

Entre o ano de 2011 e 2017, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, no entanto Pedrógão Grande foi um dos concelhos com menor variação das remunerações mensais (3,5%).

⁹ A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013).



Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal ¹⁰		
	2011	2017	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1 130,8	-
Centro	931,3	995,2	6,9
Sub-região de Leiria	972,4	1 043,7	7,3
Pedrógão Grande	787,3	814,6	3,5
Alvaiázere	833,7	858,7	3,0
Ansião	804,9	855,9	6,3
Batalha	887,9	983,1	10,7
Castanheira de Pera	808,0	856,7	6,0
Figueiró dos Vinhos	797,7	814,0	2,0
Leiria	986,6	1 050,1	6,4
Marinha Grande	1 136,0	1 248,9	9,9
Pombal	909,8	958,2	5,3
Porto de Mós	946,0	998,5	5,5

Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Leiria

Fonte: INE, 2011 e 2017¹¹

A tabela 6 comprova esses valores, e o baixo poder de compra, sendo que apenas 15% dos agregados fiscais do concelho de Pedrógão Grande auferiam rendimentos brutos anuais superiores a 19 000 €.

De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 21 273,60 €¹² de rendimento anual. Nesse

¹⁰ Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

¹¹ Última atualização destes dados: 08 de outubro de 2019

¹² São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 443,20 = 1772,80$ €



sentido, e como se pode verificar na tabela 6, estão identificados mais de 1 534 agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais¹³ candidatos ao Programa 1.º Direito.

Unidade geográfica	<5 000 €		De 5 000 € a 9 999 €		De 10 000 € a 13 499 €		De 13 500 € a 18 999 €		De 19 000 € a 32 499 €		> 32 500 €	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	304	17	792	44	238	13	200	11	194	11	81	4

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2016

Atividades económicas

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

Segundo o gráfico 6, é possível constatar que em 2011 a economia de Pedrógão Grande era sustentada essencialmente pelo setor terciário, com particularidade para o comércio por grosso/a retalho e a reparação de veículos/automóveis, correspondente a 36% do volume de negócios, num concelho que dispõe de boas acessibilidades externas.

Relativamente ao setor secundário, em 2017 as indústrias transformadoras eram responsáveis por 29% do volume de negócios, facto que em muito se deve à indústria da

¹³ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



madeira, com particularidade para as empresas de produção de *pellets*. Em termos da expressão indústria local, o principal recurso económico endógeno advém sobretudo da floresta (11%).



Gráfico 6. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2017



Desemprego

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

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com os dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referente a julho de 2019, é possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2011, verifica-se uma redução significativa do desemprego no concelho. É também de referir que em 2011 o desemprego atingiu maioritariamente as mulheres, facto que continua a prevalecer no concelho de Pedrógão Grande em 2019.

Unidade Geográfica	Desempregados													
	Ano	Total	Sexo				Tempo de Inscrição				À procura do			
			Homens		Mulheres		<1 Ano		> 1 Ano		1º Emprego		Novo Emprego	
		Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	2011	167	55	33	112	67	89	53	78	47	23	14	144	86
	2019	92	37	40	55	60	48	52	44	48	4	4	88	96

Tabela 7. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: IEFP, julho de 2011 e 2019



Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, a julho do presente ano, 48% dos indivíduos encontravam-se inscritos há mais de 1 ano. Do total de 92 desempregados, 88 pessoas encontram-se à procura de novo emprego e apenas 4 procuravam o primeiro emprego no concelho.

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada dos 35 aos 54 anos, que concentra uma parte significativa dos mesmos (42%), seguindo-se o grupo dos 55 e mais anos (34%), como demonstra o gráfico 7.

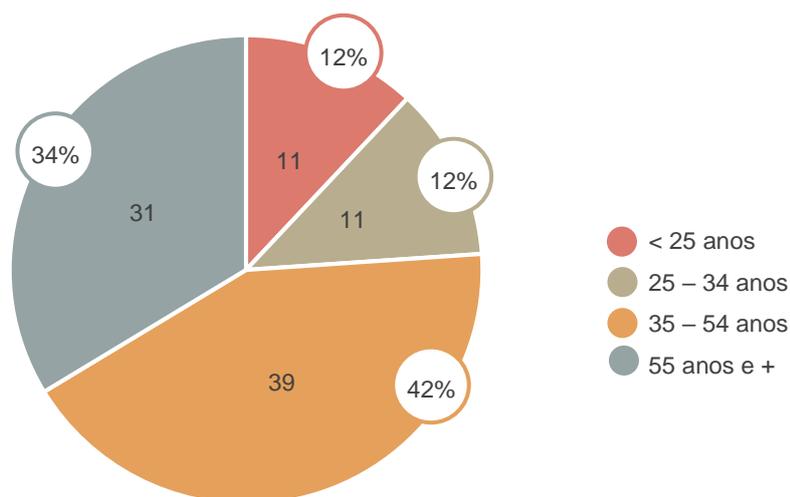


Gráfico 7. População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: IEFP, julho de 2019

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 8, atualmente o ensino secundário é o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando cerca de 26% (24 indivíduos), seguido do 2º ciclo do ensino básico, ou seja a população desempregada com o 5º e 6º ano, com 20% (18 indivíduos). Por outro lado, os que registam uma percentagem mais baixa, face ao desemprego, são os indivíduos com o ensino superior.

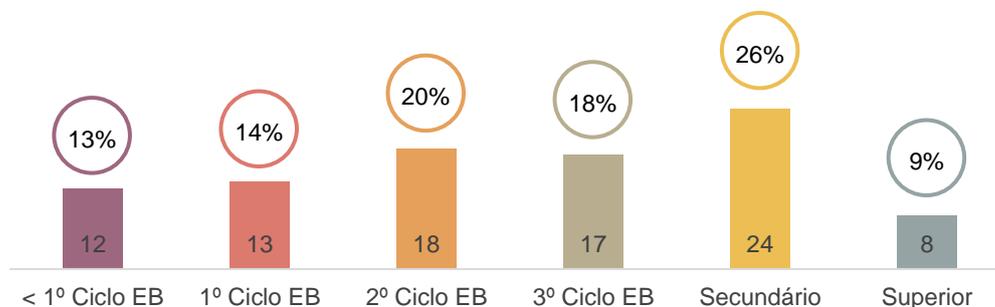


Gráfico 8. População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: IEFP, julho de 2019

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, existem outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente o número de beneficiários de apoios sociais, que em 2018 era de 111 pessoas no concelho, o que corresponde a 3% dos residentes com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal (3,1%), porém superior à da Região Centro (2%).

Unidade Geográfica	População residente com 15 e mais anos	Principal meio de vida					
		RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	8 989 849	282 254	3,1	28 113	0,3	144 135	1,6
Centro	2 008 497	42 425	2	4 012	0,2	24 078	1,2
Pedrógão Grande	3 481	111	3	8	0,2	27	0,8

Tabela 8. População residente com 15 e mais anos não empregada (Nº e %) e beneficiários do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal

Fonte: INE, 2018



3.3 | Análise habitacional

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

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio a futuras intervenções no âmbito do próprio Programa 1.º Direito e outros.

Evolução e caracterização do parque edificado

Num contexto geral, à data dos últimos censos, estavam registados 3 436 edifícios no concelho de Pedrógão Grande, como se pode observar na tabela 9, sendo a freguesia de Pedrógão Grande a que apresentava o maior número.

Unidade Geográfica	Edifícios
	Nº
Pedrógão Grande	3 436
Graça	780
Pedrógão Grande	2 066
Vila Facaia	590

Tabela 9. Edifícios (N.º) no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do parque edificado. Deste modo, é de relevância caracterizar



o parque habitacional existente no concelho de Pedrógão Grande, relativamente ao seu estado de conservação.

A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos. No concelho de Pedrógão Grande, 3,2% dos edifícios existentes estavam muito degradados, valor que sobe para os 39% se lhes somar os edifícios a necessitar de reparações.

Pedrógão Grande assume neste contexto um panorama muito particular decorrente dos efeitos sobre a habitação dos grandes e trágicos incêndios florestais de 2017. Ainda sem tradução em dados estatísticos publicados, serão ainda assim, notórios os danos causados em muitas habitações.

Por outro lado, como resposta aos desastres habitacionais causados pelos incêndios de origem florestal foram realizadas significativas intervenções de reconstrução que alteram a leitura das estatísticas disponíveis.

Em fase posterior e mediante o acesso a outras fontes, este fenómeno será tratado com a profundidade que a sua dimensão justifica.

Relativamente à idade média dos edifícios no concelho, importa referir que a grande maioria tinha entre 35 aos 50 anos, como é possível verificar através da figura 3, demonstrando de certa forma a baixa renovação do parque habitacional.

Os indicadores da idade média e estado de conservação dos edifícios, de certo modo estão correlacionados uma vez que apresentam uma dinâmica territorial semelhante. Por isso é exetável que apresente também uma maior necessidade de reparação do edificado na freguesia de Vila Facaia e Pedrógão Grande, tendo-se registado uma idade



média dos edifícios mais elevada, apresenta também maior necessidade de reparação do edificado.

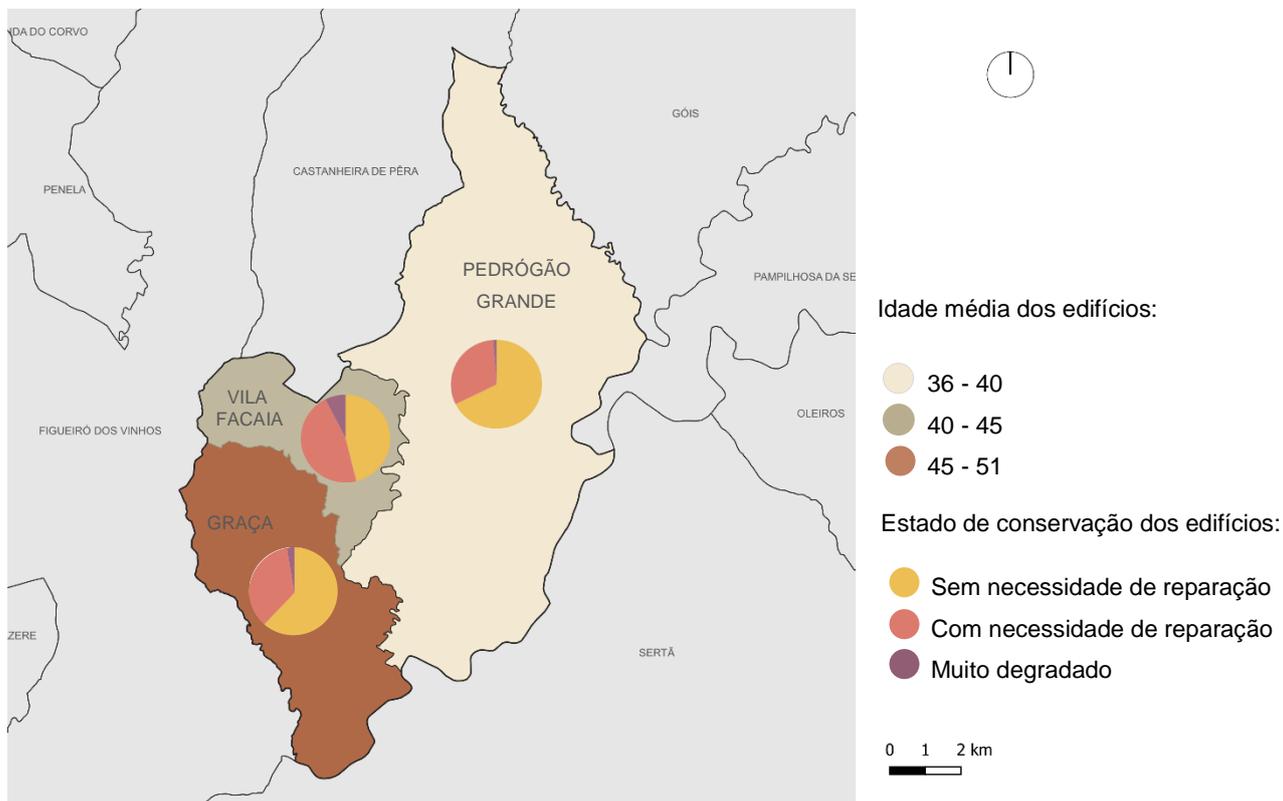


Figura 3. Edifícios por estado de conservação e idade média, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com 2 pisos (80%) ou 1 piso (13%) no concelho de Pedrógão Grande. Verifica-se assim que os edifícios de 1 e 2 pisos constituíam 93% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias características do concelho de Pedrógão Grande são predominantemente de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1.



Como é possível observar pelo gráfico seguinte, a construção em altura acima de 3 pisos, apresentava percentagens mais reduzidas, estando certamente concentradas na sede de freguesia Pedrógão Grande.

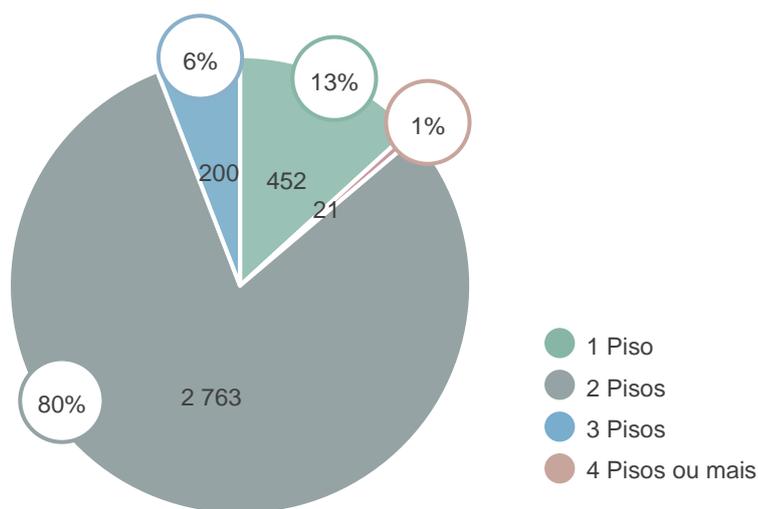


Gráfico 9. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Uma vez que o número de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente efetuada pelo R/C.

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração a realidade do concelho, importa não ser descurado. A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanística é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.



Segundo os censos de 2011, existiam no concelho 3 edifícios com 4 pisos ou mais, sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, o que corresponde a 14,8% dos edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares, como se pode verificar no gráfico 10.

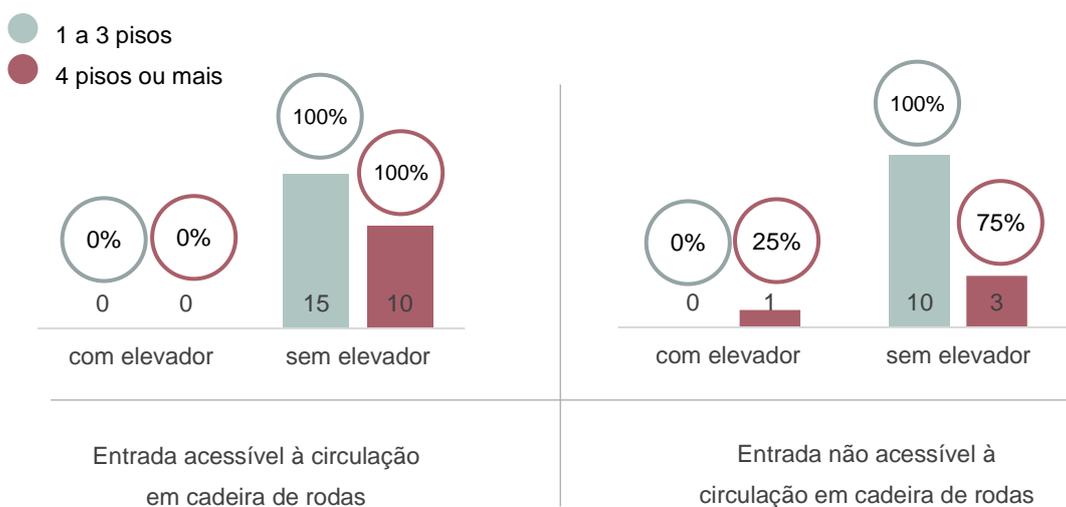


Gráfico 10. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Importa ainda referir, que segundo os últimos censos de 2011, o número de pessoas com mobilidade condicionada a residir em edifícios sem rampas de acesso e não acessíveis com quatro ou mais pisos eram três.



Alojamentos familiares

Ao analisar os 3 656 alojamentos familiares clássicos existentes no concelho de Pedrógão Grande, verifica-se que estes, à data dos últimos censos 2011, eram principalmente constituído por alojamentos familiares clássicos: de residência habitual 45%, de uso sazonal ou secundário, 44%, e alojamentos que se encontram vagos, 11%.

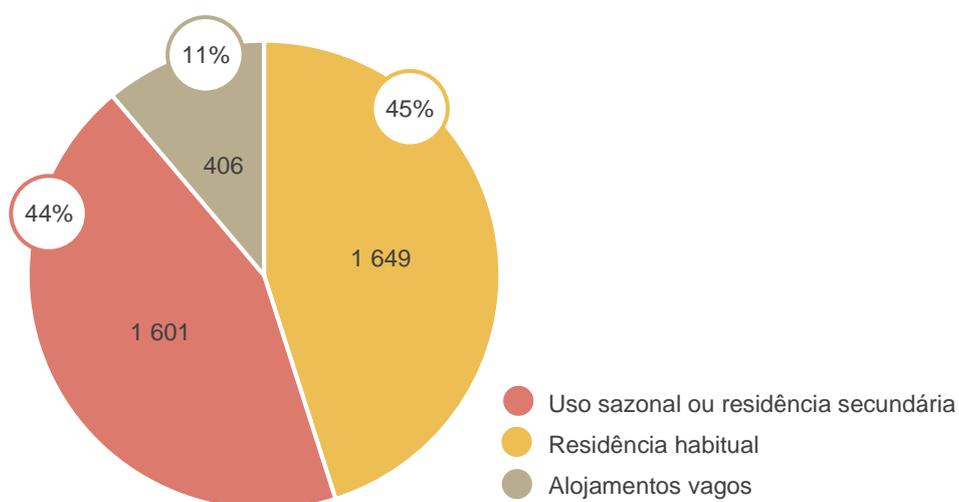


Gráfico 11. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante. Segundo o gráfico 12, ao nível das freguesias é possível constar a existência de alojamentos vagos em todas as freguesias do concelho, principalmente na freguesia de Pedrógão Grande, com 203 alojamentos, seguindo-se a freguesia da Graça com 112 alojamentos e Vila Facaia com 91 alojamentos vagos.

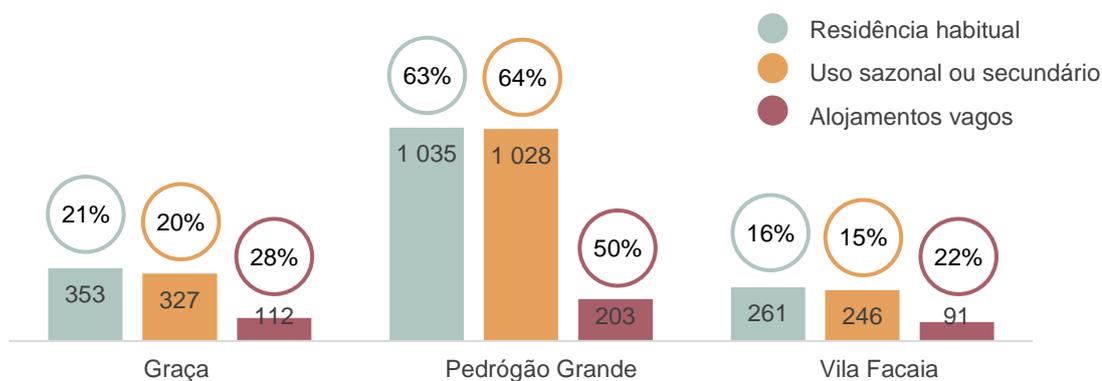


Gráfico 12. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Condições dos alojamentos

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

As infraestruturas de abastecimento de água e saneamento são infraestruturas básicas e essenciais para a prestação de um direito de primeira necessidade de saúde e bem-estar das populações.

Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual de Pedrógão Grande se encontrarem dotados de instalações básicas, sendo 99% servidos por abastecimento de água, 96% providos de drenagem das águas residuais e 98% tem instalação de banho ou duche, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional demonstradas na tabela 10.



Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Sem banho ou duche		Sem retrete		Sem água canalizada	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	1 649	39	2	65	4	19	1
Graça	353	3	0,8	13	4	2	0,6
Pedrógão Grande	1 035	30	3	44	4	16	2
Vila Facaia	261	6	2	8	3	1	0,4

Tabela 10. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Viver em condições dignas de habitação implica dispor de uma habitação adequada, com tipologia correspondente às necessidades do número de pessoas residentes. No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito considera como condição indigna a sobrelotação dos mesmos sempre que a relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação não seja compatível¹⁴. Para o INE, um alojamento superlotado é um alojamento com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem.

Como se pode observar pela tabela 11, no concelho de Pedrógão Grande identificaram-se 13 casos que se poderiam enquadrar na condição indigna da sobrelotação por terem 2 ou mais divisões em falta.

¹⁴ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: “Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos”.



Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
				1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	1 642	1 268	77	93	6	13	1	268	16
Graça	352	286	81	13	4	2	1	51	14
Pedrógão Grande	1 029	785	76	65	6	9	1	170	17
Vila Facaia	261	197	75	15	6	2	1	47	18

Tabela 11. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Alojamentos vagos

A análise face ao número de alojamentos vagos disponíveis no concelho é de particular relevância, quando se trata da necessidade de ingressar no mercado de arrendamento ou de venda para aquisição de habitação.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Pedrógão Grande tinha 406 alojamentos vagos, como se pode constatar segundo a tabela 12, destes 2% eram para demolir, 16% para alugar, 23% para venda e 59% não se encontravam inseridos em nenhuma destas situações.

É relevante ainda referir que a realidade da distribuição dos alojamentos vagos traduz o seu predomínio na freguesia de Pedrógão Grande, onde se contabilizaram 43 alojamentos familiares clássicos vagos para venda e 56 para arrendar.



Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos vagos								
	Total	Para venda		Para arrendar		Para demolir		Outros	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	406	93	23	63	16	8	2	242	59
Graça	112	43	38	5	4	0	0	64	58
Pedrógão Grande	203	43	21	56	28	8	4	96	47
Vila Facaia	91	7	8	2	2	0	0	82	90

Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Mercado imobiliário

Não obstante NGPH ter surgido no sentido do incentivo ao arrendamento de habitação, a realidade nacional neste setor tem sido sempre orientada para a aquisição, e como tal esta é uma prática comum generalizada por todo o país, e com particular incidência nos aglomerados de menor escala, em que o mercado de arrendamento de habitação sempre foi manifestamente inferior ao de aquisição.

Quanto ao acesso à habitação própria sem encargo, é na sede do concelho de Pedrógão Grande que se verifica um menor número de casos, em comparação com as restantes freguesias.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes									
	Total	Sem encargos	Com encargos							
			<100€		100 - 300€		300 - 500€		> 500€	
Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
Pedrógão Grande	1 479	1 176	22	7	105	35	118	39	58	19
Graça	334	304	0	0	8	27	14	47	8	27
Pedrógão Grande	902	650	21	8	89	35	95	38	47	19
Vila Facaia	243	222	1	5	8	38	9	43	3	14

Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de

Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011



De forma a compreender as dinâmicas do mercado de arrendamento no concelho de Pedrógão Grande, procurou-se encontrar o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados.

Atendendo ao valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, verifica-se que em termos médios, em 2011, os valores de renda no concelho eram de 162,65€, sendo a freguesia da Graça a que praticava valores mais baixos (144,38€).

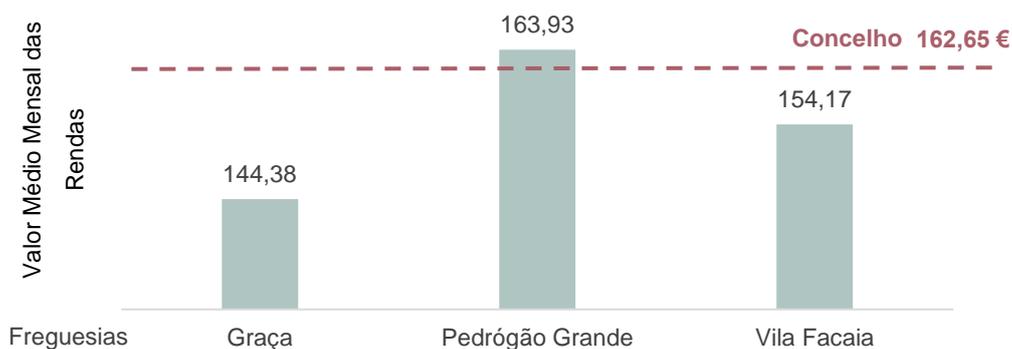


Gráfico 13. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Aponta-se ainda que, na freguesia de Pedrógão Grande havia população a viver com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento, onde 55% dos casos eram rendas dos 100 aos 300€, seguindo-se as rendas mais baixas em 38% dos casos, inferiores a 100€.



Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual								
	Total	<100€		100-300€		300-500€		> 500€	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pedrógão Grande	84	32	38	46	55	5	6	1	1
Graça	4	1	25	3	75	0	0	0	0
Pedrógão Grande	77	30	39	41	53	5	6	1	1
Vila Facaia	3	1	33	2	67	0	0	0	0

Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011

Posto isto, em 2011 no concelho de Pedrógão Grande, os proprietários com encargos tinham uma maior despesa mensal, isto é um valor de 300 a 500€, em comparação com aqueles que arrendavam casa, onde o custo mensal em 55% dos casos era 100 a 300€.

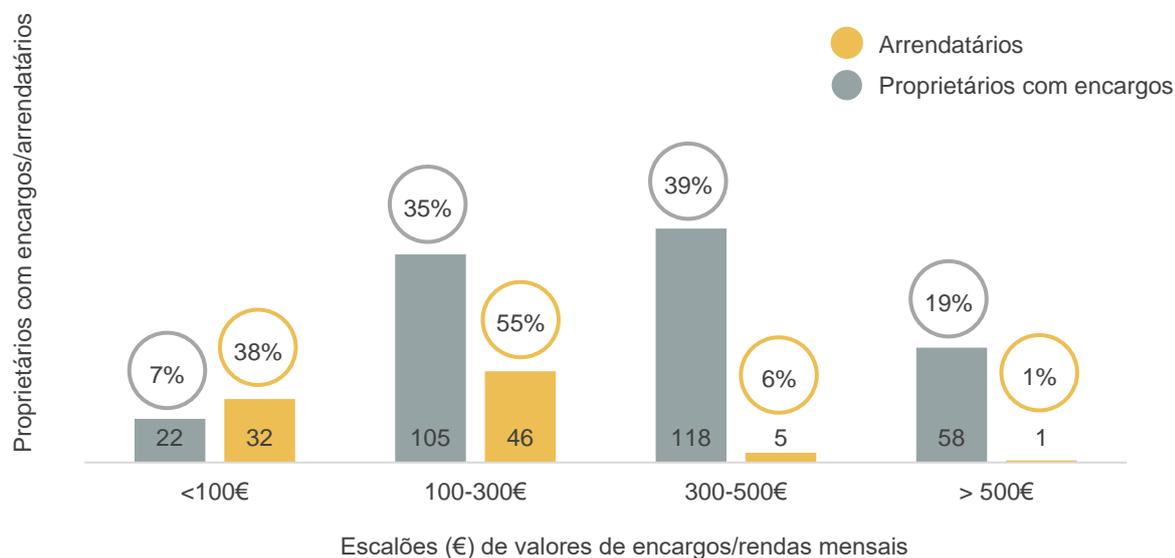


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2011



Habitação Social

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, contribuindo para uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir da qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Não obstante a importância que para todos assume o direito a uma habitação adequada, atualmente, esta é uma realidade que ainda se encontra aquém de muitas famílias, constituindo assim uma preocupação para o município.

Ciente deste problema, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande, recentemente abriu um concurso para a atribuição de fogos de habitação social em regime de renda apoiada, não tendo, ainda assim, sido possível resolver todos os problemas a este nível.

O concelho também dispõe de programas de apoio aos mais desfavorecidos, é o caso do Programa de Conforto Habitacional para pessoas Idosas – CHPI, que tem por objetivo a *“prevenção da dependência e institucionalização dos cidadãos mais idosos, visando intervir na qualificação habitacional através do melhoramento das condições básicas de habitabilidade e mobilidade das pessoas idosas”*¹⁵ e ainda o Programa do Ministério do Trabalho e da Solidariedade Social, que visa combater a pobreza e a exclusão social.

Segundo dados do INE, em 2015 a CMPG era proprietária de 25 fogos de habitação social repartidos por 5 edifícios, como se pode verificar na tabela 15.

¹⁵ Site da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, acedido a: 05 de dezembro de 2019



Unidade geográfica	Edifícios de habitação social		
	Total	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos
	Nº	Nº	Nº
Pedrógão Grande	5	0	5

Tabela 15. Edifícios de habitação social (N.º) por escalão de dimensão de alojamentos, no concelho de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2015

Quanto à tipologia dos fogos de habitação social, o gráfico 16 indica que a maioria era de tipologia T0 e T1 em 60% dos casos, seguindo-se os fogos de tipologia T2 e T3, o que possivelmente demonstra que os agregados, muitas vezes, são constituídos apenas por um ou dois elementos.

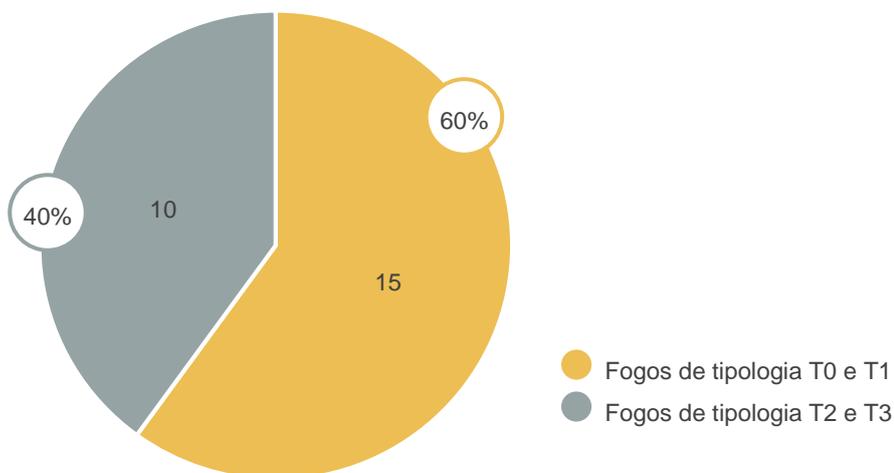


Gráfico 15. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Pedrógão Grande

Fonte: INE, 2013



3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global do território em análise, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho.

Atualmente, o município tem vários pedidos de ajuda para habitação, onde se encontram sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas mais vulneráveis que vivem em condições muito precárias.

Ao longo dos últimos anos, o Município de Pedrógão Grande tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão do problema e aos vários pedidos de ajuda, não foi ainda possível dar resposta a todos os casos.

Dada a evidente importância do tema, e no âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados, que vivem em habitações indignas, a Autarquia procedeu ainda ao desenvolvimento de inquéritos (consultar anexo) e posterior preenchimento dos mesmos, no sentido de identificar casos concretos e atuais.

Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 53 agregados, que se traduzem num total de 94 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com recolha de informação que cobre a generalidade das freguesias, este inquérito permite, desde já,



e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação ou habitação indigna.

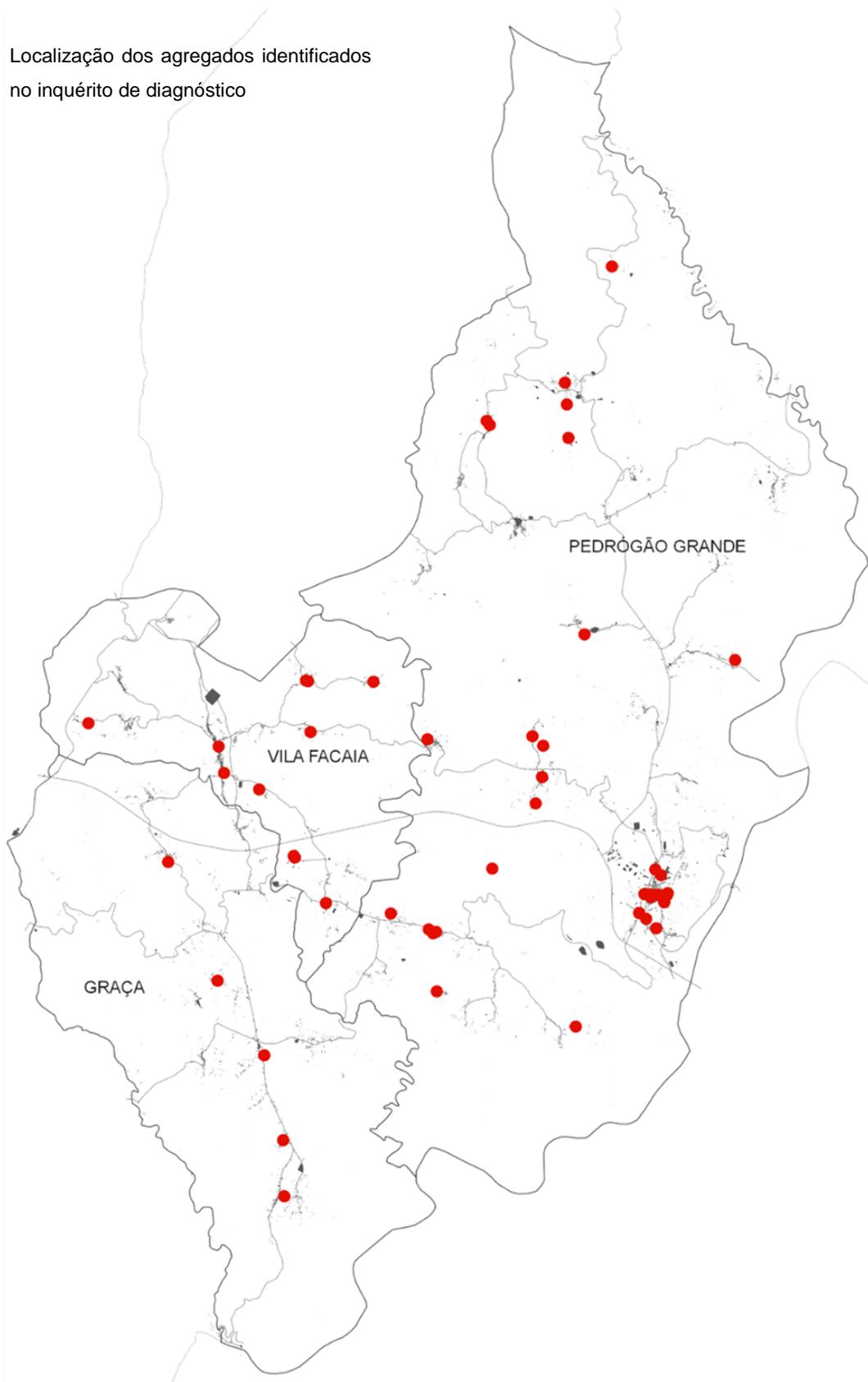
Como se pode observar na planta 1, não há um padrão de distribuição dos agregados financeiramente carenciados a viver em habitações indignas, sendo possível verificar que se encontram dispersos por todo o concelho.

A freguesia em que estão identificados mais agregados é Pedrógão Grande, o que se pode possivelmente justificar pela elevada densidade populacional em relação às restantes freguesias do concelho, estando distribuídos da seguinte forma:

- Pedrógão Grande: 37 agregados
- Vila Facaia: 11 agregados
- Graça: 5 agregados



● Localização dos agregados identificados no inquérito de diagnóstico



Planta 1 | Localização dos agregados no concelho de Pedrógão Grande



Através dos inquéritos foi também possível constatar que dos 53 agregados identificados, 29 residem em habitação própria, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade. Esta condição resultou numa permanente falta de manutenção das suas casas, atingindo, em alguns casos, situações muito críticas, particularmente ao nível da salubridade das mesmas.

Seguem-se 16 agregados que vivem em outro, isto é, não residem nem em habitação própria, nem em habitação arrendada. Estes últimos agregados, encontram-se assim a viver em casas, ou espaços de familiares e amigos, ou cedidos por estes, não dispondo de uma habitação, sendo que estas pessoas precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional o mais definitiva possível.

Não obstante a evidente indignidade habitacional destes casos, e outros semelhantes, é importante salientar que, esta realidade tem repercussões diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social, pelo que o Município considera fundamental o recurso ao 1º Direito.

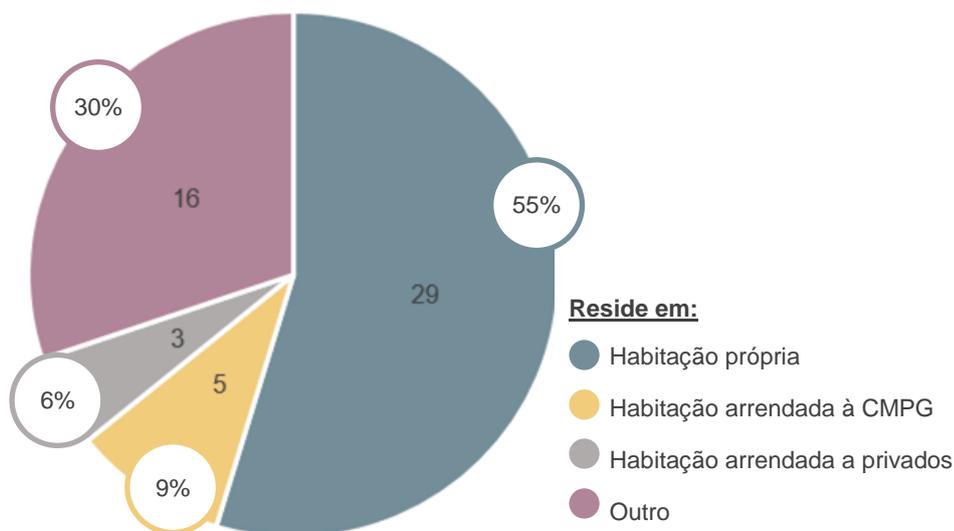


Gráfico 16. Propriedade das habitações/espacos

Fonte: Inquéritos CMPG, 2022



Ainda de acordo com o gráfico 16, verifica-se que cinco agregados, vivem em habitações arrendadas à Câmara Municipal e três no mercado de arrendamento privado.

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

Para além das efetivas fragilidades já apontadas, e das condições indignas em que se enquadra, é de salientar que os agregados têm como agravante uma profunda dificuldade em suportar o valor de uma renda mensal de uma habitação condigna, tendo em consideração os atuais preços de mercado.

Embora estejam identificados alguns problemas que a Câmara Municipal ainda não conseguiu resolver, é importante salientar que esta tem atuado como o grande motor de apoio às famílias que não apresentam condições económicas para suprir as dificuldades que se tem vindo a identificar na temática da habitação. Nesse sentido a Autarquia está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a uma habitação digna, assim como para assegurar o reforço da integração e coesão social no concelho.

Não obstante todos os agregados já identificados, quer vivam em habitação própria, arrendada ou outra, terem características distintas, incluem-se num grupo populacional financeiramente carenciado e vulnerável. Assim, o sentido de definir uma estratégia e elencar soluções adequadas na resposta aos problemas habitacionais dos agregados identificados, através do inquérito desenvolvido foi também possível registar quais as situações concretas afetas a cada agregado.



Em consonância com o previsto pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, os inquéritos de diagnósticos desenvolvido pela CMPG integraram as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições destes 53 agregados.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 17, que uma parte muito significativa dos agregados, 22, vivem em condições de insalubridade e insegurança, seguindo-se 16 em precariedade, depois a inadequação, com 14, e por fim, a sobrelotação, identificada em apenas um agregado.

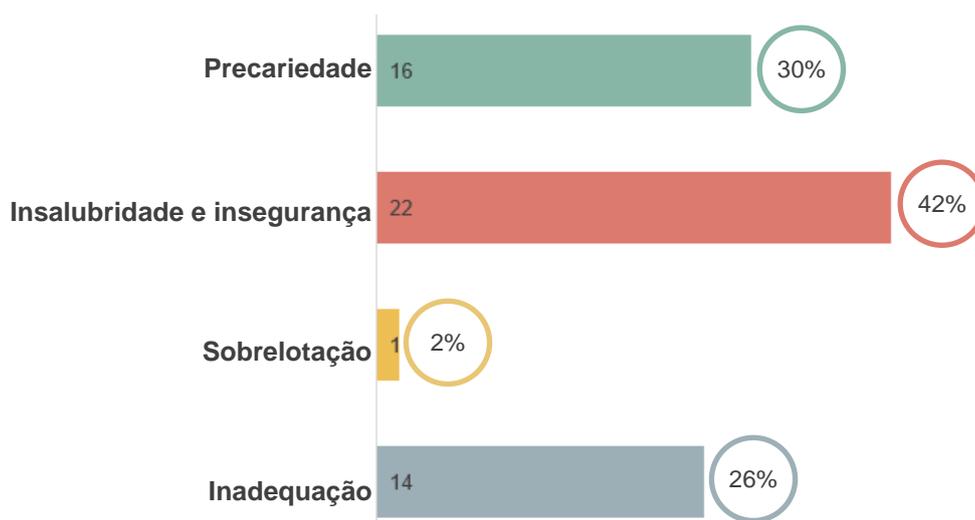


Gráfico 17. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMPG, 2022

Dos 22 agregados que vivem em insalubridade e insegurança, 17 são proprietários dos imóveis em que ocupam. Estes dados demonstram que há uma profunda carência económica destas pessoas que não lhes permite garantir a manutenção e conservação das suas habitações próprias ao longo dos anos, como já foi referido.



É também fundamental reiterar que os 16 agregados atualmente a viverem em condição de precariedade, vivem em alojamentos temporários, isto é, estão de forma temporária e/ou transitória, essencialmente, em espaços cedidos a título solidário ou em casas de familiares, sendo que estes agregados precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional definitiva.

É de salientar que todos estes agregados precisam de apoio para encontrar uma habitação definitiva adequada às suas características, como tal acesso ao 1º Direito é fundamental.

Segue-se a inadequação, que concentra 14 agregados. É importante salientar que, as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação, o que não acontece nas habitações dos agregados identificados nesta condição.

Por fim, está identificado um agregado a viver em sobrelotação, trata-se de um agregado que vive numa habitação cuja tipologia que ocupa não é adequada ao número de elementos que o constitui, demonstrando assim ser inferior ao necessário, face às características desta família.

Todos os dados referidos e analisados refletem a evidente carência habitacional no Concelho, considerando-se estes fundamentais para o desenvolvimento da estratégia municipal a implementar, bem como para as soluções a adotar de modo a elencar cronogramas temporais e estabelecer as prioridades de intervenção.

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



Figura 4. Esquema Oferta/Procura

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

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social. É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, entre outro, a Câmara Municipal de



Pedrógão Grande considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.



3.5 | Análise SWOT

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

FORÇAS

- Localização estratégica num território central a nível nacional e acesso direto ao IC8;
- Boa rede de equipamentos de apoio à população;
- Existência de edifícios devolutos para reabilitação;
- ARU aprovada e publicada.



FRAQUEZAS

- Declínio demográfico e envelhecimento da população;
- Destruição provocada pelos incêndios no parque habitacional e no património natural e paisagístico;
- Migração da população residente jovem e qualificada para os grandes centros urbanos;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento e para venda;
- Baixo poder de compra *per capita*;
- Existência de um conjunto considerável de alojamentos desocupados e em risco de degradação, principalmente nas freguesias rurais.





AMEAÇAS

- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Degradação do parque habitacional;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento;
- A tradicional burocracia associada ao histórico de programas análogos.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e inclusão social;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Colocar no mercado os alojamentos desocupados, os quais poderiam contribuir para a continuação da criação de "soluções à medida" e para atenuar a degradação de algum do parque habitacional do concelho. E seria ainda um fator de revitalização das próprias aldeias.



Modelo de Governação

Estratégia

Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades

Princípios 1º Direito



4 MODELO DE GESTÃO

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

A Câmara Municipal de Pedrógão Grande assume-se como gestora da presente ELH, operacionalizando para o efeito um gabinete técnico (GT) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Este gabinete deve ser operacionalizado tendo em consideração:

- A capacidade técnica do município, que em Pedrógão Grande pode ser assegurada pela atual divisão associada à ação social, com um responsável que será o rosto da estratégia;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais.

Dada a sua especificidade, este GT terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

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



O GT deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ponderar ter como técnicos na sua composição mais provável, para além de assistentes sociais, arquitetos, engenheiros ou urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

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

A articulação entre a Câmara Municipal de Pedrógão Grande e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, ao GT a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo municipal assume as funções de direção política do GT, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade do gabinete técnico de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o responsável técnico do GT.



Figura 5. Esquema modelo de gestão

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

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

Através do GT o município estará capacitado a encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.



A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração no GT de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

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

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

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

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

4.2 | Processo de gestão ativa da ELH

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



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

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

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

A iniciativa tem de partir do município, que passa a ser o centro das decisões em matéria de habitação.

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

Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir no GT.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõem um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou



divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro no GT por parte do executivo municipal.

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

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

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



5 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

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

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 53 agregados através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de famílias que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

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

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Pedrógão Grande se reflete de várias formas, sendo mais evidente sob a forma de habitações insalubres e inseguras, em 42% dos casos.

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



Como refere a Lei de Bases da Habitação, a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

A vulnerabilidade das famílias em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho de Pedrógão Grande, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

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

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

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



Figura 6 – Estratégia de intervenção



medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Pedrógão Grande um concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades. Nesse sentido, a autarquia pretende que a presente ELH reflita, para além dos agregados mais vulneráveis a viver em condições indignas, os problemas atuais, que direta ou indiretamente têm também repercussões na qualidade de vida das pessoas.

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

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

Princípio da acessibilidade habitacional

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

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



Princípio do planeamento estratégico

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

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

Princípio da integração social

A ELH de Pedrógão Grande promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

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



Princípio da estabilidade

A ELH de Pedrógão Grande privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 6, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

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

Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Pedrógão Grande assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (GT) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. O gabinete técnico previsto no capítulo 4 visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que o GT tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

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



Princípio da participação

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

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

Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Pedrógão Grande, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos 53 agregados identificados, 29 são beneficiários diretos, sendo que a resposta habitacional para os restantes será garantida pela Câmara Municipal.

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



Princípio da perequação

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

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

Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Pedrógão Grande. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela **“Soluções habitacionais e prioridades”**, no capítulo 6.

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



Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Pedrógão Grande, mais de metade dos agregados identificados residem em habitação própria, vivendo os restantes em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia. Pretende-se que os realojamentos necessários, cuja resposta será dada pela CMPG, sejam solucionados através do arrendamento dos fogos reabilitados ou adquiridos.

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

Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

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



Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

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

A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em condições de extrema precariedade, designadamente em construções muito precárias e espaços sem infraestruturas básicas, como água e instalações sanitárias.

Estão também identificados casos de agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, e que representam casos muito delicados e cuja resolução é igualmente urgente, dada a iminente perda dos locais que usam como habitação, por não terem outra alternativa.

Pretende uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais, que sempre que possível, passarão por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação. Pretende-se assim intervencionar imóveis próprios devolutos e adquirir outros de forma a proporcionar alguma resposta a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações.



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

Para isso, pretende-se, sempre que possível, reabilitar imóveis próprios devolutos e adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

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

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



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

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

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

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

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



De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande não poupará esforços.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

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

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

Assim, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



6 PROGRAMAÇÃO

6.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 53 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, nomeadamente nos casos em que se torna necessário o realojamento, cuja resposta passará, preferencialmente pela aquisição de imóveis privados devolutos, particularmente os degradados, para subsequente reabilitação, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para o efeito.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da presente ELH foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos agregados já identificados que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente. É de salientar que, embora se tenha verificado casos de agregados em habitações com vários problemas, apenas se associou uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho a cada agregado.

A Câmara Municipal de Pedrógão Grande tem plena consciência da complexidade que os casos de realojamento podem acarretar, particularmente pelas questões de localização da habitação, e por isso, não querendo condicionar a liberdade de escolha destas pessoas, considera que a melhor opção pode passar pela adoção de uma solução imediata, que conceda aos agregados e/ou pessoas as condições de habitabilidade e segurança pretendidas, sem prejuízo de uma solução mais definitiva a médio prazo.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas elencadas tiveram como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH de Pedrógão Grande. Pretende-



se concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados e às problemáticas associadas aos mesmos.

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 53 agregados, identificados através dos inquéritos de diagnóstico.



6.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada CM	Arrendada Privada	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CM/PG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	
PRECARIEDADE	inquérito_3	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_4	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_6	2	T2				X		X		X	1
	inquérito_8	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_14	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_16	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_29	2	T1				X		X		X	1
	inquérito_31	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_36	2	T2				X		X		X	1
	inquérito_27	8	T4				X		X		X	2
	inquérito_2	4	T3				X		X		X	1
	inquérito_10	3	T2				X		X		X	1
	inquérito_20	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_23	1	T1				X		X		X	1
	inquérito_28	2	T2				X		X		X	1
	inquérito_25	2	T1				X		X		X	1
	INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	inquérito_1	1	T1	X				X		X	
inquérito_9		2	T1	X				X		X		1
inquérito_13		1	T1	X				X		X		1
inquérito_17		1	T1	X				X		X		1
inquérito_18		1	T1	X				X		X		1
	inquérito_21	1	T1	X				X		X		1



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada CM	Arrendada Privada	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMPG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	inquérito_22	2	T1	X				X		X		1
	inquérito_26	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_30	3	T2	X				X		X		1
	inquérito_32	2	T1	X				X		X		1
	inquérito_34	2	T1	X				X		X		1
	inquérito_37	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_38	2	T2	X				X		X		1
	inquérito_39	1	T1		X				X	X		1
	inquérito_40	1	T1		X				X	X		1
	inquérito_41	1	T1		X				X	X		1
	inquérito_43	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_44	2	T1	X				X		X		1
	inquérito_45	4	T2	X				X		X		1
	inquérito_46	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_42	1	T2		X				X	X		1
	inquérito_53	2	T2		X				X	X		1
inquérito_12	4	T3	X				X		X		2	
inquérito_11	1	T1	X					X		X		1
inquérito_15	1	T1	X					X		X		1
inquérito_5	1	T1			X			X			X	1
inquérito_7	1	T1			X			X			X	1
inquérito_24	3	T2			X			X			X	1
SOBRELOTAÇÃO												
INADEQUAÇÃO												



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGRGADO	Nº ELEMENTOS AGRGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada CM	Arrendada Privada	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMPG	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	
INADEQUAÇÃO	inquérito_19	4	T3	X				X		X		1
	inquérito_33	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_35	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_47	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_48	2	T2	X				X		X		1
	inquérito_49	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_50	1	T1	X				X		X		1
	inquérito_51	3	T3	X				X		X		1
	inquérito_52	2	T1	X				X		X		1
	TOTALS		94	-	29	5	3	16	29	24	34	19



6.3 | Cronogramas de execução e financiamento

A estratégia local de habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos, mas preferencialmente até 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Gabinete Técnico”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas ao GT a desenvolver ao longo do tempo de vigência da ELH, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

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

2. Nomeação de um diretor do “gabinete técnico”

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



3. Instalação do Gabinete Técnico

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

4. Recrutamento da Equipa Técnica

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

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais

Para além da aprovação da ELH, de designação do diretor do gabinete técnico, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para o gabinete técnico e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com o gabinete técnico, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Pedrógão Grande as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

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



7. Resolução de problemas prioritários

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

8. Acordos de colaboração com outras entidades

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

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

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

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes do gabinete técnico, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos



orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

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

Ao longo dos 5 anos de operação o gabinete técnico terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, o gabinete técnico deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pelo gabinete técnico ou por ele promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pelo próprio gabinete técnico.

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

13. Contributo da ELH de Pedrógão Grande para as Políticas Nacionais

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

Caberá ao gabinete técnico da ELH de Pedrógão Grande fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	17	12	-	29
TOTAIS	17	12	0	29

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMPG

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária - CMPG

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	3	2	-	5
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	7	6	6	19
TOTAIS	10	8	6	24

Foram ainda estimados valores para as soluções habitacionais promovidas pela Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária, pois farão parte do Acordo de Colaboração a assinar com o IHRU.

Para esta estimativa orçamental, no caso da “Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação” foram tidos em conta os valores de referência, estipulados pelo Decreto-Lei n. 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, enquanto para a “Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais”, foi considerado um valor médio de 40.000€ por fogo, como se pode verificar na tabela 16.



Tabela 16. Valores de referência

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de referência
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	40.000,00€/fogo
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	1038,00€/m ² Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por localização geográfica (INE)

É da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 17 se tratam de valores médios estimados perante a realidade de Pedrógão Grande, não descorando o enquadramento dos mesmos no Programa 1º Direito, e por isso tendo como base de cálculo os referenciais da tabela 16.

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	120.000,00 €	80.000,00 €	- €	200.000,00 €
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	674.700,00 €	557.406,00 €	500.316,00 €	1.732.422,00 €
TOTAIS	794.700,00 €	637.406,00 €	500.316,00 €	1.932.422,00 €

Tabela 17. Estimativas orçamentais para 24 soluções promovidas pela CMPG

A estimativa orçamental para as soluções habitacionais previstas pelo município, a concretizar, preferencialmente, até 2024, perfaz um total de 1.932.422,00 € de investimento, sendo que grande parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do programa 1º Direito.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.



7 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

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

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

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

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

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



8 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do município vão além dos casos mais vulneráveis.

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

Deste modo, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, a promoção do arrendamento para habitação permanente. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Pedrógão Grande serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

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



9 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência do gabinete técnico que, em suma, terá por missão:

MISSÃO GT

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

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

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

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

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



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

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Pedrógão Grande, e garantir a melhoria da capacitação organizacional do gabinete técnico, assim como a operacionalização da estratégia.

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



10 BIBLIOGRAFIA

IGT em vigor e documentos estratégicos

Área de Reabilitação Urbana - ARU, 2018

Plano Diretor Municipal - PDM, 2015

Legislação

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

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

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

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

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

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

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

Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro - Aprova a nova tabela nacional de incapacidades por acidentes de trabalho e doenças profissionais, revogando o Decreto-Lei n.º 341/93, de 30 de Setembro, e aprova a Tabela Indicativa para a Avaliação da Incapacidade em Direito Civil;

Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro – Aprova o cartão de estacionamento de modelo comunitário para pessoas com deficiência condicionadas na sua mobilidade.



Sites Consultados

<https://www.cm-pedrogaogrande.pt/>, acedido em outubro de 2019

https://www.ine.pt, acedido em setembro de 2019

https://www.iefp.pt, acedido em setembro de 2019

Anexos

ANEXO I

Inquérito Local para a identificação de pessoas em condições indignas



* Campos de preenchimento obrigatório.
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

Estratégia Local de Habitação de Pedrógão Grande- 1º Direito | Câmara Municipal de Pedrógão Grande
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade *: Contacto: _____

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação *: _____ N.º de pessoas do agregado *: _____

Freguesia *: _____

Morada *: _____

Reside em *:
 Habitação própria
 Habitação arrendada
 Outro

No caso de residir em habitação arrendada,
 * identifique o senhorio:
 Câmara Municipal
 IHRU
 Privado
 Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	Sem-abrigo	<input type="checkbox"/>
		Barracas	<input type="checkbox"/>
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>
		Alojamento temporário	<input type="checkbox"/>
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência
	Violência doméstica		<input type="checkbox"/>
	Operações urbanísticas municipais		<input type="checkbox"/>
	Não renovação contrato arrendamento → #		<input type="checkbox"/>
	INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO	<input type="checkbox"/>	
	SOBRELOTAÇÃO (falta de 2 ou mais divisões em relação à composição do agregado)	<input type="checkbox"/>	
INADEQUAÇÃO (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores)	<input type="checkbox"/>		

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

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Reabilitação da habitação onde vive atualmente
 Realojamento

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO? *

Sim
 Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE *

DATA: _____

ANEXO II

Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH

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

Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

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

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

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

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

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

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

Programa Porta de Entrada

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

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

Da Habitação ao Habitat

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

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

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

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

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

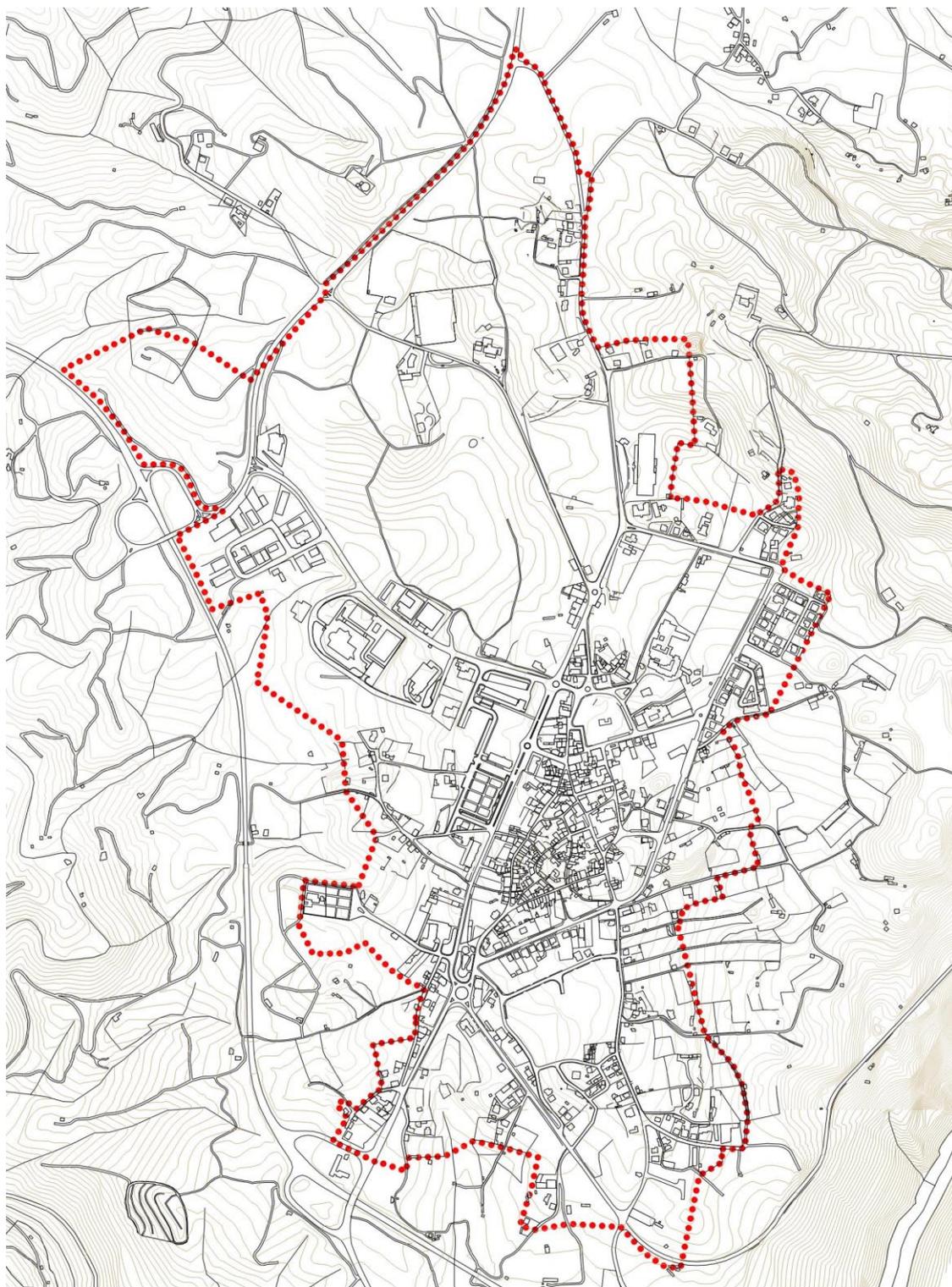
Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento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

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

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

ANEXO III

Área de reabilitação urbana – ARU de Pedrogão Grande



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrogão Grande

0 100 200 m


lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt