



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SESIMBRA

Relatório 03: Estratégia Local de Habitação de Sesimbra

PR-04696 | setembro 2021

SESIMBRA



Com o apoio de:



Instituto da Habitação
e da Reabilitação Urbana

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SESIMBRA

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Estratégia Local de Habitação do Município de Sesimbra, correspondendo à Estratégia Local de Habitação de Sesimbra (Relatório 03).

Elaborado com o apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto).

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04696 | setembro 2021

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	10
1. INTRODUÇÃO	28
1.1. Enquadramento	28
1.2. Objetivos do trabalho	31
1.3. Metodologia de trabalho e estrutura do documento	32
2. QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO	36
2.1. Políticas de habitação em Portugal	36
2.2. Estratégia Local de Habitação	45
3. DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO	50
3.1. Enquadramento territorial e urbanístico	50
3.2. Contexto demográfico e socioeconómico	62
3.3. Contexto habitacional	84
3.4. Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação ou pessoas vulneráveis	95
3.5. Carências habitacionais	102
3.6. Recursos habitacionais	113
3.7. Balanço entre carências e os recursos habitacionais	135
4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	141
4.1. Visão estratégica	142
4.2. Linhas de orientação estratégica, objetivos estratégicos e metas	146
4.3. Soluções habitacionais e medidas complementares	154
4.4. Programação e priorização das soluções habitacionais	174
4.5. Estimativa de investimento e fontes de financiamento	176
4.6. Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito	181

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO	187
5.1. Modelo de governação	187
5.2. Mecanismos de monitorização e avaliação	192
Anexo I Programas e Fontes de Financiamento	194
Anexo II Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento	198
Anexo III Carta de compromisso ELH	201

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU	32
Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação	45
Figura 3. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação	48
Figura 4. Localização e enquadramento regional do concelho de Sesimbra	50
Figura 5. Enquadramento local do concelho de Sesimbra, em 2011	53
Figura 6. Enquadramento local do concelho de Sesimbra	55
Figura 7. Evolução da população residente no concelho da Sesimbra, 1960-2019	62
Figura 8. Taxas anuais de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2019	63
Figura 9. Evolução do índice de envelhecimento, 2001-2019	64
Figura 10. Evolução da população residente no concelho da Sesimbra, por grupo etário, 1991-2019	65
Figura 11. Variação da população residente	66
Figura 12. Taxa de variação da população residente por freguesia no concelho de Sesimbra, 2001-11	67
Figura 13. Variação da população residente por freguesia no concelho de Sesimbra	68
Figura 14. Estrutura etária e índice de envelhecimento da população residente	69
Figura 15. Núcleos familiares monoparentais por tipo e local de residência	72
Figura 16. População residente por local de residência por nível de escolaridade completo mais elevado, em 2011	73
Figura 17. População empregada por setor de atividade e taxa de desemprego, 2011..	76
Figura 18. Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, 2011-2018	79
Figura 19. Poder de compra <i>per capita</i> em 2017	80
Figura 20. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Sesimbra	81
Figura 21. Edifícios concluídos por tipo de obra, no concelho de Sesimbra (2011-2019)	85
Figura 22. Idade média dos edifícios, 2011	86
Figura 23. Necessidade de reparações dos edifícios, 2011	87
Figura 24. Forma de ocupação dos alojamentos familiares, 2011	89
Figura 25. Valor mediano de vendas por m ² de alojamentos familiares no Concelho (€)	92
Figura 26. Valor mediano das rendas por m ² de alojamentos familiares no Concelho (€)	93
Figura 27. ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra (2ª alteração)	98
Figura 28. Formulário online para identificação das carências habitacionais	102
Figura 29. Distribuição geográfica dos agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito	106
Figura 30. Edifício disperso de propriedade municipal em Fonte de Sesimbra	127
Figura 31. Lotes para habitação na AUGI 24 – Ribeira do Marchante	130
Figura 32. Lotes para habitação na Quinta do Conde 1	130

Figura 33. Lotes para habitação na Bairro Infante D. Henrique	131
Figura 34. Bairro Calouste Gulbenkian, da SCMS	132
Figura 35. Bairro dos Pescadores (2ª fase).....	133
Figura 36. Níveis de definição estratégica e de operacionalização.....	141
Figura 37. Domínios de intervenção de suporte à definição estratégica.....	144
Figura 38. Identificação das linhas de orientação estratégica da ELH de Sesimbra	146
Figura 39. Modelo de Governação da ELH de Sesimbra	188

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031	38
Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos	40
Tabela 3. Descrição dos princípios que presidem à ELH	46
Tabela 4. População residente em lugares, segundo o escalão de dimensão populacional, 2011	54
Tabela 5. Indicadores demográficos em 2019 – Idade da população residente	64
Tabela 6. População residente em 2011, por freguesia e grupo etário	70
Tabela 7. Indicadores demográficos	70
Tabela 8. Indicadores das estruturas familiares	71
Tabela 9. Indicadores de educação	74
Tabela 10. População ativa e emprego	75
Tabela 11. Caracterização dos desempregados residentes no concelho de Sesimbra, inscritos no IEFP	77
Tabela 12. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), em 2019	81
Tabela 13. Edifícios clássicos	84
Tabela 14. Pisos por edifício e Alojamentos por edifício	85
Tabela 15. Alojamentos familiares	88
Tabela 16. Alojamentos familiares vagos, em 2011	90
Tabela 17. Regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, em 2011	90
Tabela 18. Indicadores ao crédito à habitação	91
Tabela 19. Candidaturas e valores de comparticipação do RMARH	96
Tabela 20. Agregados habitacionais e pessoas em situação de carência habitacional por freguesia	105
Tabela 21. Situações de carência habitacional por dimensão do agregado habitacional	107
Tabela 22. Situações de carência habitacional por composição do agregado habitacional	107
Tabela 23. Situações de carência habitacional com menores, idosos e pessoas portadoras de deficiência	108
Tabela 24. Situações de carência habitacional por principal fonte de rendimento	109
Tabela 25. Situações de carência habitacional por condição indigna predominante	109
Tabela 26. Situações de carência habitacional por regime de ocupação	111
Tabela 27. Parque habitacional do município de Sesimbra, em março de 2021	114
Tabela 28. Parque habitacional social do município de Sesimbra segundo a ocupação e o estado de conservação, em março de 2021	128
Tabela 29. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional	129

Tabela 30. Balanço entre as situações de carência habitacional com enquadramento no Programa 1º Direito e os recursos existentes.....	137
Tabela 31. Indicadores para as metas e contribuição das linhas estratégicas para as alcançar.....	152
Tabela 32. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais	154
Tabela 33. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH	156
Tabela 34. Síntese das medidas, das tipologias dos fogos e das soluções habitacionais da ELH	159
Tabela 35. Programação e priorização das soluções habitacionais e número de fogos apoiados por anos (quando aplicável)	175
Tabela 36. Critérios e valores de referência de acordo com as soluções habitacionais	176
Tabela 37. Estimativa do investimento (Soluções Programa 1.º Direito) segundo as entidades promotoras	177
Tabela 38. Potenciais fontes de financiamento.	178
Tabela 39. Estimativa e programação do investimento e fontes de financiamento	179
Tabela 40. Enquadramento da ELH de Sesimbra nos princípios do Programa 1º Direito	181
Tabela 41. Intensidade de relação estabelecida entre as medidas que integram a ELH de Sesimbra e os princípios do Programa 1º Direito	185
Tabela 42. Entidades parceiras da ELH de Sesimbra	188
Tabela 43. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Sesimbra	189
Tabela 44. Indicadores de monitorização e avaliação da ELH de Sesimbra	192

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML	Área Metropolitana de Lisboa
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AUGI	Área Urbana de Génese Ilegal
CLAS	Conselho Local de Ação Social
CMS	Câmara Municipal de Sesimbra
CPCJ	Comissão de Proteção de Crianças e Jovens
DGT	Direção-Geral do Território
DL	Decreto-Lei
DR	Diário da República
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
IAS	Indexante dos Apoios Sociais
IEFP	Instituto do Emprego e Formação Profissional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
INE	Instituto Nacional de Estatística
IGFSS	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NUT	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PARU	Plano de Ação para a Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PDS	Plano de Desenvolvimento Social
PEDES	Plano Estratégico de Desenvolvimento da Península de Setúbal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
POC-ACE	Programa da Orla Costeira Alcobaça – Cabo Espichel
PP	Plano de Pormenor
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RAN	Reserva Agrícola Nacional
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
REN	Reserva Ecológica Nacional
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
SCMS	Santa Casa da Misericórdia de Sesimbra
SRUP	Servidões e Restrições de Utilidade Pública
UOPG	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

SUMÁRIO EXECUTIVO

Aprovada em 2018, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) assume a dupla missão de garantir o acesso universal a uma habitação adequada, através de um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da oferta do parque habitacional com apoio público, e de criar as condições necessárias para privilegiar a reabilitação urbana e do edificado na promoção das políticas públicas de habitação.

Neste contexto, as políticas públicas de habitação adotam uma nova abordagem que coloca o foco nas pessoas (e não nas habitações) e na qualidade do *habitat*. Este novo foco é acompanhado por uma aposta na descentralização e no consequente reforço da importância da escala local na garantia do acesso à habitação, assim como na participação alargada e numa atuação que se pretende proactiva, integrada e dotada da flexibilidade necessária para adequar as medidas às dinâmicas socioeconómicas e habitacionais dos territórios.

No âmbito das metas estabelecidas, a médio prazo, para as políticas de habitação, destaca-se o reforço da oferta de habitação com apoio público, no total do parque habitacional nacional, de 2% para 5%, representando, em termos globais, um acréscimo de cerca 170 mil fogos. Tal expressa a intenção de se promover a transição do atual modelo de oferta residual de habitação pública, focado nas famílias com rendimentos mais baixos, para um modelo mais generalista, estendido a famílias de rendimentos intermédios, mas com dificuldades de acesso ao mercado. Esta meta é acompanhada por uma outra, correspondente à redução da taxa de sobrecarga dos orçamentos familiares com as despesas de arrendamento habitacional, passando de 35% para 27%.

É neste contexto que surge o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, diretamente associado a um dos objetivos estratégicos da NGPH, nomeadamente o de dar resposta às situações de pessoas que vivem em condições de grave carência habitacional. A Estratégia Local de Habitação (ELH) é, por sua vez, o instrumento de planeamento de iniciativa municipal que resulta do Programa 1.º Direito, encontrando-se especialmente direcionada para apoiar as famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.

A ELH de Sesimbra, enquanto instrumento estratégico em matéria de política de habitação à escala local, assume estas orientações de nível superior e pretende promover uma resposta integrada e partilhada para os problemas habitacionais da população residente no Concelho. Neste sentido, a ELH visa reforçar e complementar a resposta existente para as situações de maior carência habitacional identificadas e, adicionalmente, reforçar as dinâmicas de reabilitação urbana e fomentar uma maior regulação do mercado de habitação, contribuindo para um acesso

mais eficaz à habitação, para um parque habitacional mais qualificado, para um *habitat* valorizado e, consequentemente, para a melhoria da qualidade de vida da população e reforço da coesão social e territorial.

Seguidamente são descritos os capítulos que integram a ELH de Sesimbra.

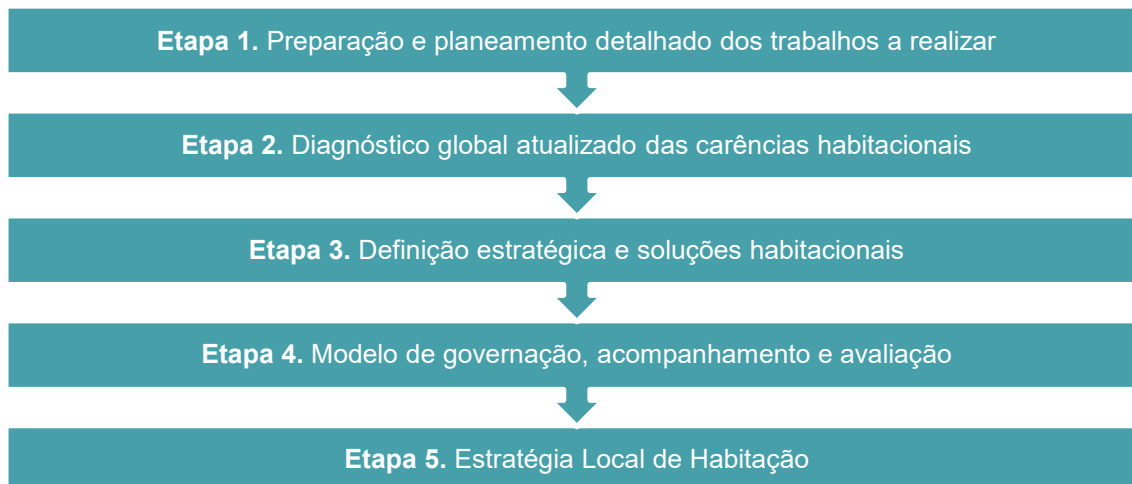
Capítulo 1. Introdução

No capítulo 1 é apresentada, de uma forma sucinta, a contextualização do processo de elaboração da ELH, identificando os seus objetivos e principais aspetos metodológicos adotados.

Com desígnio geral de identificar e priorizar as soluções habitacionais a desenvolver no território concelhio, a ELH de Sesimbra tem em consideração os seguintes objetivos específicos:

- Análise do contexto social e habitacional no Concelho, de forma a identificar os principais fatores e as tendências que influenciam e condicionam as dinâmicas de acesso e oferta habitacional;
- Levantamento e análise das carências habitacionais existentes, com a quantificação e caracterização das situações de pessoas e agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, bem como das situações específicas, nomeadamente das pessoas em situação de vulnerabilidade e dos núcleos precários e dos núcleos degradados existentes no Concelho;
- Identificação dos recursos habitacionais disponíveis (terrenos, edifícios e frações) e a sua caracterização (e.g. dimensão, idade, estado de conservação e utilização), que podem ser mobilizados para resposta às carências habitacionais;
- Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito;
- Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução, fixado em 6 anos;
- Elaboração da estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

A metodologia aplicada para o desenvolvimento da ELH de Sesimbra considera as orientações e os princípios estabelecidos no 1.º Direito, estruturando-se em 5 etapas, com tarefas distintas:



Capítulo 2. Quadro de referência no domínio da habitação

No segundo capítulo é apresentado o quadro de referência nacional no domínio da habitação, contextualizando as políticas de habitação, assim como as ELH e os princípios orientadores para a sua elaboração.

Aqui é referido o reforço da consciência coletiva e política para a necessidade de intervenção na valorização da habitação e do *habitat*, fomentado pelo contexto de agudização das dificuldades no acesso à habitação, observados nos últimos anos, através de respostas ajustadas às diferentes realidades identificadas no território nacional, enquadrando-se nos seguintes documentos:

- **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)**, definida para o período de 2015-2031, constitui uma resposta às profundas alterações socioeconómicas e ao desfasamento entre o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação. Esta estratégia visa estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, em concordância com soluções urbanas sustentáveis, assentes em três pilares – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos – cuja importância é sublinhada na Lei de Bases da Habitação (LBH).
- **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, assume uma missão assente em duas opções claras: (1) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido

amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (2) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas predominantes de intervenção. Para alcançar esta missão, foram definidos quatro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si: (1) dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; (2) garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; (3) tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; (4) promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. É também de salientar a devida articulação da NGPH com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis (Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica e outros instrumentos que atuem a uma escala mais local).

- **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada em setembro de 2019 (Lei n.º 83/2019), assume os princípios da igualdade e da universalidade, na medida em que todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e famílias, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos respetivos residentes. Prevê a criação do Programa Nacional de Habitação, um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica de objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. A nível municipal, prevê a elaboração pelos municípios da Carta Municipal de Habitação, o instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.

Neste contexto, e com enquadramento legal e regulamentar no Programa 1.º Direito, a ELH assume-se como um instrumento essencial de planeamento local, que valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes domínios. A implementação da ELH deve assentar numa abordagem integrada e estratégica, assegurando a articulação do domínio da habitação com outros domínios

de atuação municipal que com este se interrelacionam, nomeadamente a ação social, o ordenamento do território e o urbanismo, a promoção do emprego e formação profissional, a educação e a saúde. Deve também prever uma ação concertada dos atores públicos e privados, num quadro de partilha de recursos e compromissos, com base numa visão estratégica partilhada e num modelo de intervenção pragmático, transparente e monitorizável.

Capítulo 3. Diagnóstico do território

O capítulo 3 inicia-se com uma análise ao contexto local, que aborda diferentes dimensões (territorial, urbanística, demográfica, social e habitacional), incluindo ainda os programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação. Esta análise, assente nas estatísticas oficiais, identifica os principais aspetos e tendências, direta ou indiretamente relacionadas com as dinâmicas habitacionais do Concelho, permitindo, deste modo, estabelecer o enquadramento genérico para uma análise posterior, mais fina e específica, focada nas necessidades habitacionais no Concelho e nos recursos habitacionais disponíveis e mobilizáveis.

O concelho de Sesimbra ocupa o extremo sudoeste da Península de Setúbal, encontrando-se integrado na periferia metropolitana da AML. Do ponto de vista administrativo, encontra-se dividido em 3 freguesias, sendo um território multifacetado e complexo. A freguesia da Quinta do Conde, localizada no extremo nordeste do Concelho, foi alvo de um processo de urbanização de génese ilegal, integrando-se numa mancha de habitação suburbana, comum aos concelhos vizinhos. É nesta freguesia que se encontra a mais populosa localidade do Concelho – a vila da Quinta do Conde. Nas restantes freguesias, e em particular, na freguesia de Santiago, que é, grosso modo, correspondente à vila de Sesimbra, a sede de concelho, as dinâmicas turísticas e de lazer ganham expressão. Por sua vez, a freguesia de Castelo, que agrega cerca de 90% da superfície concelhia, possui uma densidade populacional muito menor do que as restantes, assim como um maior número de lugares e aglomerados urbanos, dispostos pelos eixos rodoviários. É aqui que se localizam muitos dos locais mais emblemáticos do Concelho, como o cabo Espichel ou as praias do Meco.

Com efeito, o Concelho apresenta muitos recursos culturais, ambientais e paisagísticos, entre os quais se contam uma extensa linha de costa, que o delimita a poente e a sul, importantes manchas florestais, e a forte proximidade à serra da Arrábida, que limita e ocupa o território concelhio a nascente, tendo, ao longo dos anos, vindo a afirmar-se como um relevante destino turístico e de lazer. Estas dinâmicas, sendo fundamentais para o Concelho do ponto de vista económico e parte integrante da identidade cultural local, colocam relevantes desafios, quer do ponto de vista da proteção e salvaguarda ambiental, quer no que respeita às dinâmicas de habitação (por exemplo, o equilíbrio entre a habitação permanente e os alojamentos destinados

ao turismo ou de segunda habitação, ou os efeitos sobre os preços praticados no mercado imobiliário).

O concelho de Sesimbra, apesar de possuir, no contexto metropolitano, uma dimensão populacional relativamente pequena (é local de residência de menos de 2% da população metropolitana), assim como uma reduzida densidade populacional, possui uma forte capacidade de atração de população, sobretudo oriunda dos concelhos envolventes.

Por outro lado, à semelhança do restante território nacional, Sesimbra é também um território afetado por uma expressiva tendência de envelhecimento populacional. No entanto, e em consequência da mencionada atratividade residencial, continua a ser um concelho muito mais jovem do que a sua região ou do que o País. Esta atratividade residencial é particularmente marcada na freguesia da Quinta do Conde, freguesia que contrasta com as restantes também pela maior juventude da sua população residente. Pelo contrário, a freguesia de Santiago, onde as dinâmicas turísticas são particularmente acentuadas e a proporção de alojamentos ocupados como residência habitual é reduzida (apenas cerca de um terço do total de alojamentos), tem vindo a perder população residente, que é incapaz de competir com a procura de habitações para fins turísticos. Esta é igualmente a freguesia com uma população residente mais envelhecida.

No que respeita à dimensão demográfica, merece destaque o facto de, em linha com o do que ocorre no conjunto da população nacional, a composição e dimensão média das famílias residentes no concelho ter vindo a alterar-se, no sentido de uma progressiva diminuição do número médio de elementos, e do aumento da proporção de algumas tipologias de famílias como as famílias unipessoais e as famílias monoparentais.

As questões apontadas refletem-se e combinam-se com aspetos de ordem socioeconómica. Os dados dos últimos censos apontavam para um perfil de instrução da população residente com uma qualificação crescente, mas menos favorável do que a referência dada pela AML. Os dados do emprego, onde se tem progressivamente assistido a uma crescente representatividade das atividades do terciário, sobretudo da hotelaria e restauração, setores sujeitos a características de sazonalidade e que foram profundamente afetados pela situação pandémica em curso, deixam antever o agravamento de fenómenos de desemprego e de pobreza. O diagnóstico social, já em 2015, identificava também problemas associados à precariedade laboral, aos baixos salários e ao emprego temporário e sazonal. Menção ainda para o aumento do número de pensionistas e de pessoas que beneficiam do RSI, e para os reduzidos valores médios das prestações sociais auferidas. Com efeito, no cômputo geral, observa-se que os níveis de rendimento e poder de compra das famílias residentes são, em média, inferiores no Concelho do que no conjunto da AML. Este quadro indicia a existência de um potencial de dificuldades financeiras, entre muitas

famílias residentes, para fazer face às despesas correntes, entre as quais as associadas ao acesso e manutenção da habitação.

Três freguesias muito distintas Vila de Sesimbra: fortes pressões das atividades turísticas Quinta do Conde: maior aglomerado (17.376 hab, em 2011), em crescimento	Atratividade residencial 51.858 habitantes em 2019 (+4,8% do que em 2011) Estrutura etária em envelhecimento (IE=107 em 2019), mas muito mais jovem do que na AML
Alterações na dimensão e composição das famílias Famílias clássicas: 19.274 (2011) Fam. unipessoais +65: 8,3% (2011) Dimensão média: 2,6 (2011)	Fragilidade ao nível da escolaridade e do emprego Perfil de escolaridade menos favorável do que na AML Reconversão económica com aumento da relevância do emprego no setor terciário
Aumento do desemprego e vulnerabilidade social 12.280 pensionistas; 23,6% da população (2019) 1.429 desempregados inscritos (mar.2021)	Rendimentos e Poder de Compra inferiores aos da AML Poder compra per capita: 90 (2017) Valor médio das prestações sociais: 6.593 €/ano (2019) Rendimento por sujeito passivo: 9.432 €/ano (2018)

A análise do contexto habitacional e do parque edificado, suportada sobretudo nos dados dos Censos de 2011, identifica um conjunto de questões que, não obstante a necessidade de reserva nesta análise decorrente da desatualização dos dados, imposta ter presente. Entre estas salientam-se: (i) a existência de uma proporção de edifícios com necessidades de reparação que, em particular na freguesia de Santiago, assume algum significado; (ii) a reduzida oferta de alojamentos no mercado imobiliário e a forte expressão das residências secundárias, em particular nas freguesias de Santiago e do Castelo; (iii) a prevalência de um regime de ocupação voltado para a habitação própria em detrimento do arrendamento, aspeto que é menos evidente na vila de Sesimbra.

Esta conjugação de fatores reforça a importância do arrendamento e da reabilitação urbana enquanto respostas para as necessidades habitacionais da população, assim como da regulação do mercado, garantindo que todas as famílias consigam aceder e manter uma habitação condigna.

Crescimento do Parque Edificado +29,7% edifícios em relação a 2001 +29,9% alojamentos familiares em relação a 2001 Dinâmica construtiva positiva: 78 novas construções em 2019	Edificado jovem, mas existência de necessidades de conservação do edificado 16,8% dos edifícios a necessitar de reparações (2011) Idade média dos edifícios: 24,4 anos (2011)
Relevância da segunda residência (2011) Concelho: 32,8% Freguesia de Santiago: 56,1% Freguesia Quinta do Conde: 15,2%	Reduzida expressão de alojamentos vagos 8,9% de alojamentos vagos (2011) Destes, apenas 10,9% para alugar
Preponderância da Habitação Própria 78% dos alojamentos habitados pelo proprietário (2011) 15,5% dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento (2011)	Aumento dos preços do mercado imobiliário Valor mediano das vendas de fogos novos (1º Trim. 2021): 1.591 €/m² Valor mediano das rendas (2º Sem. 2020): 5,83 €/m²

Consciente deste facto, o Município tem vindo, há já várias décadas, a desenvolver um parque público de habitação social dirigido à população mais desfavorecida. Presentemente o **Município gere um parque de habitacional social de 298 fogos**, 7 dos quais arrendados para subarrendamento e os restantes de propriedade municipal. Apenas 13 fogos se encontram livres. Destes, 7 estão presentemente em obras de beneficiação ou esta terminou muito recentemente, e irão em breve serão atribuídos a famílias a necessitar de realojamento, não estando disponíveis para as famílias identificadas no levantamento. Outros 5 fogos devolutos, localizados no antigo Bairro Infante D. Henrique e na Rua Conselheiro Ramada Curto, deverão ser demolidos por possuírem graves problemas construtivos. O restante fogo (na Fonte de Sesimbra) necessita de obras de reabilitação antes de poder ser ocupado. Entre os fogos ocupados, 135 carecem de reabilitação e 15 deverão ser demolidos (os restantes fogos localizados no antigo Bairro Infante D. Henrique e na Rua Conselheiro Ramada Curto).

No concelho existem dois outros conjuntos habitacionais de cariz social, propriedade de outras entidades, ambos ocupados, mas em mau estado de conservação. São o Bairro Calouste Gulbenkian, da Santa Casa da Misericórdia de Sesimbra (SCMS), que apresenta um total de 51 fogos em mau estado de conservação, e 16 fogos do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), 15 no Bairro dos Pescadores e um, muito próximo, na Rua Armação do Cavalo.

Além do parque habitacional, o Município é detentor de 3 terrenos com uma capacidade construtiva de 126 fogos e de um edifício habitacional devoluto, localizado no centro da vila de Sesimbra, cujo último uso foi o acolhimento de serviços municipais. Adicionalmente, tem em curso um processo que deverá culminar num reforço do seu parque habitacional em 88 fogos de habitação, construídos a custos controlados pela empresa Efimóveis num terreno municipal (84 adquiridos e 4 permutados pelo terreno).

Além do realojamento de famílias, o Município desenvolveu um instrumento municipal regulamentar para apoiar as famílias carenciadas na garantia de condições mínimas de habitabilidade da casa onde residem, própria ou arrendada. Complementarmente, são também de referir as iniciativas desenvolvidas no âmbito da reabilitação urbana, designadamente a delimitação da ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra e elaboração da ORU correspondente, o desenvolvimento do PEDU de Sesimbra, assim como a adesão ao programa Rede Social.

Por fim, no que diz respeito ao **levantamento das necessidades habitacionais** presentes no Concelho, este permitiu identificar um conjunto de **523 famílias, que integram 1272 pessoas**, em situação de carência habitacional e financeira para as quais urge encontrar respostas no âmbito da presente ELH. Este conjunto de famílias reúne atualmente as condições de elegibilidade necessárias para acesso ao Programa 1.º Direito.

Carências habitacionais	Recursos habitacionais
▪ 217 famílias residentes em habitação social: Insalubridade e insegurança CMS: 150 famílias (365 pessoas). Insalubridade e insegurança SCMS: 51 famílias (119 pessoas). Insalubridade e insegurança IGFSS: 16 famílias (39 pessoas). ▪ 287 famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação: Precariedade: 116 famílias (251 pessoas). Sobrelotação: 105 famílias (319 pessoas). Insalubridade e insegurança: 34 famílias (72 pessoas). Inadequação: 32 famílias (64 pessoas). ▪ 19 famílias proprietárias, coproprietários ou herdeiras em situação de indignidade: Insalubridade e insegurança: 15 famílias (29 pessoas). Sobrelotação: 2 famílias (8 pessoas). Precariedade (insolvência): 2 família (6 pessoas) (relojamento).	▪ Recursos existentes: 298 fogos municipais de cariz social sociais geridos pelo Município, dos quais: ▪ 135 fogos ocupados e 1 fogo devoluto com necessidade de reabilitação; ▪ 15 fogos ocupados e 5 fogos vagos deverão ser demolidos. 51 fogos da SCMS ocupados e com necessidade de reabilitação. 16 fogo da IGFSS ocupados e com necessidade de reabilitação. ▪ Recursos habitacionais mobilizáveis: 3 terrenos com capacidade construtiva para 126 fogos. 1 edifício que esteve ocupado com serviços municipais, passível de reconverter em habitação (3 fogos). 3 blocos com um total de 88 fogos de habitação a custos controlados a construir pela empresa Efimóveis.

Foram ainda identificados **outras 87 famílias, que integram um total de 181 pessoas**, que enfrentam outras dificuldades no acesso ou manutenção de uma habitação adequada (p.e. grandes dificuldades no pagamento da renda ou arrendamento de casas insalubridade). Apesar de não terem sido consideradas no levantamento por não possuírem enquadramento no Programa 1º Direito, estas são também situações de elevada vulnerabilidade social e habitacional a que importa atender.

Do cruzamento entre necessidades e recursos habitacionais, verifica-se que a **capacidade de resposta às situações de carência habitacional de apoio público é ainda limitada**, sendo os recursos habitacionais presentemente existentes insuficientes para fazer face às necessidades identificadas no Concelho.

Esta situação aponta para a necessidade de uma intervenção ativa por parte do Município e dos parceiros sociais, no domínio da habitação, quer no reforço da oferta de habitação com apoio público para a população socioeconomicamente desfavorecida e sem condições de acesso a habitação por meios próprios, quer no incentivo e apoio à melhoria do parque habitacional em geral, particularmente no que se refere aos proprietários de habitações que vivam em condições habitacionais indignas e que se encontrem em situação de carência financeira.

Capítulo 4. Estratégia de intervenção

Com base no diagnóstico efetuado ao território efetuado, na ótica da habitação, o capítulo 4 apresenta a estratégia de intervenção para a ELH de Sesimbra, a qual pretende desenvolver uma resposta integrada para o quadro de necessidades identificado. Assumindo um horizonte temporal de 6 anos, a operacionalização desta estratégia, coordenada pelo Município, pressupõe o envolvimento ativo dos atores locais e beneficiários na implementação do conjunto de medidas e soluções habitacionais desenvolvidas com o intuito de responder aos principais desafios que se colocam ao Município no domínio da habitação, focando-se sobretudo nos seguintes grupos-alvo:

- População sem condições para aceder a uma habitação condigna através de meios próprios;
- População vulnerável e com algum nível de dependência, especialmente os mais idosos ou população portadora de deficiência ou com problemas graves de saúde, que necessitam de soluções habitacionais adaptadas à sua condição funcional e, em alguns casos, suportadas numa assistência dedicada;

- População residente em habitação social, municipal, do IGFSS ou da SCMS, em fogos que presentemente não garantem as devidas condições de salubridade e conforto aos seus ocupantes;
- Proprietários, coproprietários ou herdeiros, sem condições financeiras para, por si só, realizarem obras de beneficiação/reabilitação de modo a garantir uma situação de habitabilidade adequada;
- População sem condição habitacional indigna, que, em virtude da sua situação débil socioeconómica e dos valores praticados no mercado de arrendamento, enfrenta declaradas dificuldades no pagamento da renda e despesas habitacionais, ou que, sendo população jovem, não possui rendimento que lhes permita suportar o acesso a uma habitação autónoma, tendo de se manter a residir com os seus pais;
- População arrendatária que vive em situação de insalubridade e insegurança, embora seja detentora de um título de arrendamento que lhe confere o direito a utilizar uma habitação adequada.

A reflexão estratégica desenvolvida, que enquadra a visão de futuro, assenta em três domínios de intervenção que expressam as necessidades de intervenção mais prementes no território, são eles:



Neste sentido, tendo como suporte os princípios da atual política nacional de habitação, entre as quais aqui se destaca a universalidade de acesso a uma habitação condigna e adequada às características dos seus ocupantes, a qualidade do *habitat* enquanto fator determinante para o

desenvolvimento e a coesão socioterritorial, e o envolvimento alargado das entidades e comunidade na construção das respostas habitacionais necessárias, a visão de futuro preconizada para a ELH de Sesimbra é a seguinte:

SESIMBRA, um município socialmente coeso, com uma oferta habitacional pública reforçada, mais qualificada e inclusiva, e um mercado imobiliário mais acessível e justo.

Em 2027, Sesimbra irá afirmar-se enquanto território dinâmico e polarizador, com uma oferta habitacional adaptada às necessidades da população, enquadrada num ambiente urbano qualificado e socialmente coeso.

A concretização desta visão suporta-se em **três linhas estratégicas de intervenção**, às quais estão associados objetivos concretizados através de medidas, de modo a garantir uma oferta de habitacional adequada às necessidades dos diferentes grupos populacionais. São elas:

LINHA DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA 1

**APOIAR AS FAMÍLIAS
SOCIALMENTE MAIS
VULNERÁVEIS**

LINHA DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA 2

**VALORIZAR O HABITAT E
FACILITAR O ACESSO À
HABITAÇÃO**

LINHA DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA 3

**DINAMIZAR E
IMPLEMENTAR A ELH**

Seguidamente apresenta-se um resumo destas linhas de intervenção, no que respeita aos objetivos estratégicos e específicos que as revestem e grupos-alvo envolvidos.

LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS

Objetivo estratégico:

OE1. Alargamento e reabilitação do parque habitacional de cariz social, e apoio no acesso à habitação digna.

Objetivos específicos:

Oe1.1. Garantir as condições habitacionais adequadas na atual oferta de habitação municipal.

Oe1.2. Promover um parque de habitação municipal com qualidade construtiva adequada.

Oe1.3. Reforçar a oferta de habitação social municipal por via de nova construção.

Oe1.4. Reforçar a oferta de habitação social municipal por via da aquisição.

Oe1.5. Garantir as condições habitacionais adequadas da atual oferta de habitação social do IGFSS.

Oe1.6. Garantir as condições habitacionais da atual oferta de habitação com cariz social da SCMS.

Oe1.7. Garantir as condições habitacionais adequadas das famílias proprietárias, a coproprietários e a herdeiros em situação de carência socioeconómica e habitacional

Grupos-alvo:

- População residente em habitação social municipal, do IGFSS e da SCMS;
 - População com necessidade de acesso a uma habitação digna, incluindo pessoas vulneráveis;
 - Famílias em habitação própria com necessidade de apoio.
-

LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO

Objetivo estratégico:

OE2. Fomento à reabilitação urbana e do edificado, e regulação do mercado imobiliário.

Objetivos específicos:

Oe2.1. Garantir uma resposta no domínio habitacional a todas as famílias em situação grave de carência habitacional.

Oe2.2. Promover a oferta de fogos em regime de arrendamento acessível.

Oe2.3. Incentivar e reforçar a capacidade de intervenção sobre as dinâmicas locais de reabilitação urbana e do edificado.

Oe2.4. Criar um parque habitacional, público e privado, com maior eficiência energética e hídrica e mais confortável.

Grupos-alvo:

- Famílias em situação de carência habitacional e/ou financeira, não elegíveis ao Programa 1.º Direito;
 - População jovem e ou com rendimentos intermédios;
 - População em geral.
-

LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH

Objetivo estratégico:

OE3. Operacionalização e monitorização da ELH de Sesimbra.

Objetivos específicos:

Oe3.1. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH.

Oe3.2. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH.

Oe3.3. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

A concretização das linhas estratégicas de intervenção e respetivos objetivos estratégicos está associada à promoção de um conjunto de **14 medidas**, a implementar nos seis anos de vigência da ELH, algumas correspondentes a soluções habitacionais conforme estabelecido no artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho:

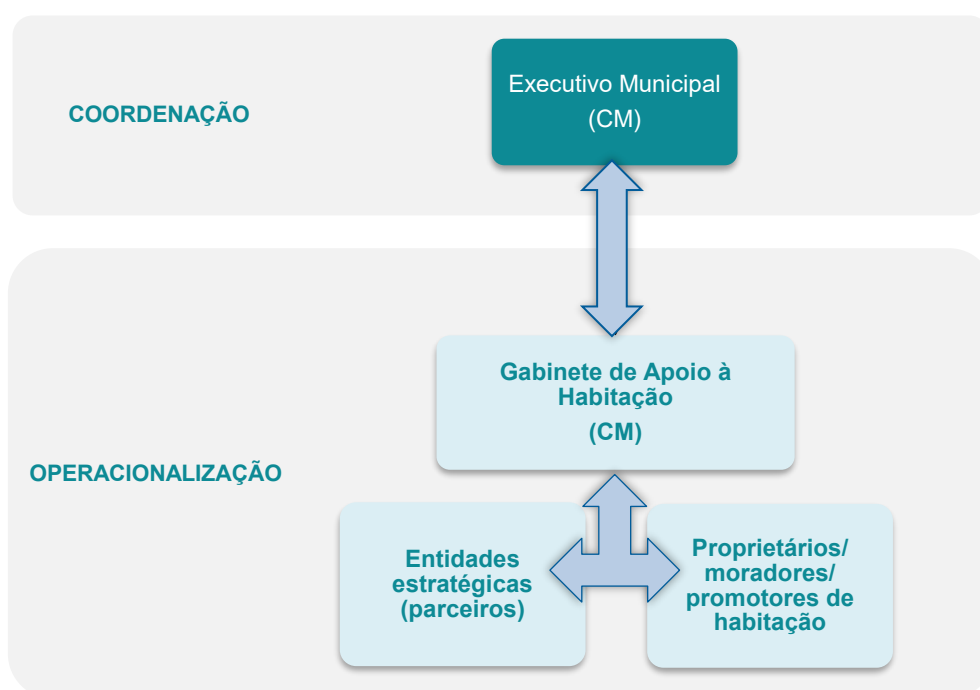
Linhas de orientação estratégicas	Medidas	Promotor, tipo de solução habitacional e estimativa de investimento
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção.	▪ Município ▪ Reabilitação ▪ 5.382.000,00 €
	M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.	▪ Município ▪ Construção ▪ 1.005.000,00 €
	M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.	▪ Município ▪ Construção ▪ 23.315.000,00 €
	M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.	▪ Município ▪ Aquisição ▪ 19.550.000,00 €
	M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores.	▪ IGFSS ▪ Reabilitação ▪ 400.000,00 €

Linhas de orientação estratégicas	Medidas	Promotor, tipo de solução habitacional e estimativa de investimento
	M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian.	▪ SCMS ▪ Reabilitação ▪ 2.420.000,00 €
	M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas.	▪ Proprietários e herdeiros (beneficiários diretos) ▪ Reabilitação ▪ 2.524.000,00 €
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	M2.1. Reforçar as medidas de apoio à população carenciada de iniciativa municipal no domínio da habitação.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
	M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
	M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
	M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH	M3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
	M3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado
	M3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação.	▪ Município ▪ Solução Complementar ▪ Investimento não determinado

Capítulo 5. Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

Por fim, no capítulo 5 é desenvolvido o modelo de governação, de acompanhamento e avaliação da ELH de Sesimbra. Este modelo tem como objetivo chave garantir, durante o processo de implementação da estratégia, a eficaz articulação institucional e funcional, não descurando das valências e potencialidades dos diferentes parceiros e atores locais envolvidos, e distribuindo de forma adequada os recursos humanos, logísticos e financeiros necessários.

É da competência da Câmara Municipal, enquanto entidade coordenadora de todo o processo, a operacionalização da ELH, pela via do Gabinete de Apoio à Habitação, sob direção do executivo municipal, conforme o modelo abaixo representado:



O Gabinete de Apoio à Habitação deverá integrar uma equipa técnica multidisciplinar, contando com o apoio de técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social, entre outros. Os parceiros estratégicos possuem um papel determinante no apoio aos grupos de população mais vulneráveis. Durante o processo de implementação da ELH, está previsto o envolvimento regular destas entidades, através de momentos específicos de trabalho e de partilha.

Através deste Gabinete, o Município deverá divulgar a ELH e o conjunto de medidas e apoios disponíveis junto da população em geral, fomentando o envolvimento de proprietários, moradores e promotores. O Gabinete terá ainda a incumbência de orientar e acompanhar os municípios que procurem habitação no Concelho ou que pretendam candidatar-se ao Programa

1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação, garantindo suporte técnico aos beneficiários diretos na formalização dos processos e candidaturas.

O sucesso da implementação da ELH de Sesimbra depende, em larga medida, do seu acompanhamento permanente e avaliação, a fim de se proceder à correção de eventuais desvios dos objetivos traçados. Neste sentido, torna-se essencial a definição de um modelo que permita, com facilidade, a aferição de resultados. A monitorização e avaliação da ELH será conduzida com base num conjunto de indicadores aos quais se associam metas. Cabe ao Município a monitorização e avaliação da ELH, com a colaboração das entidades parceiras e atores locais, que devem fornecer com regularidade a informação necessária para este fim. Neste âmbito, encontra-se prevista a elaboração de um relatório de monitorização e avaliação da ELH, a realizar anualmente.

A tabela seguinte apresenta os indicadores e metas propostas.

Indicadores a aferir	Meta	Meio de aferição
Número de fogos de habitação social Municipal reabilitados com o apoio do 1º Direito	139	Município
Número de fogos de habitação social Municipal reconstruídos com o apoio do 1.º Direito	12	Município
Número de novos fogos municipais construídos com o apoio do 1º Direito	156	Município
Número de novos fogos adquiridos com o apoio do 1º Direito	132	Município
Número de fogos de habitação de cariz social do IGFSS reabilitados com o apoio do 1º Direito	16	IGFSS
Número de fogos de habitação de cariz social da SCMS reabilitados com o apoio do 1º Direito	51	SCMS
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito por beneficiários diretos	17	Município

Com a elaboração da ELH de Sesimbra, o Município passa a dispor de um importante documento estratégico que orienta e suporta a sua atuação no domínio da habitação no território concelhio, adaptado e em sintonia com as dinâmicas evolutivas características deste domínio.

Setembro de 2021

Sociedade Portuguesa de Inovação, S.A.



INTRODUÇÃO

01.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A **Estratégia Local de Habitação (ELH) de Sesimbra**, enquanto instrumento de planeamento de iniciativa municipal, define a estratégia de intervenção à escala local em matéria de política de habitação, em articulação com as outras políticas setoriais que se relacionam com esta mais diretamente e a complementam, nomeadamente as políticas urbanas e sociais. Neste sentido, a ELH deve suportar-se num diagnóstico atualizado das carências habitacionais, a partir do qual se definem os objetivos estratégicos, prioridades e metas que sustentam o conjunto de medidas e soluções habitacionais a desenvolver e implementar.

A ELH tem enquadramento legal e regulamentar no **Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018, de 4 de junho**¹, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto², que estabelecem e regulamentam o **Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, o qual concretiza os princípios orientadores da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

O Programa 1.º Direito consiste num programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Inscrevem-se neste quadro as pessoas e agregados familiares em situação de grave carência habitacional, que se debatem com fortes obstáculos que impedem a sua inclusão social e/ou autonomia, como a pobreza, o desemprego, a discriminação, assim como situações específicas de precariedade e de degradação do *habitat*.

Neste sentido, a ELH encontra-se especialmente orientada para a **resolução das situações de carência habitacional** identificadas no Programa 1.º Direito, visando igualmente a **promoção da inclusão social e territorial** das comunidades mais desfavorecidas, numa perspetiva de valorização do parque habitacional e de requalificação e revitalização do território.

As soluções habitacionais estabelecidas no Programa 1.º Direito são de índole variada (arrendamento, reabilitação, construção nova e aquisição de prédios/frações e terrenos) e, à luz das condições estabelecidas, podem ser mobilizadas de forma combinada, segundo uma

¹ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo DL n.º 84/2019, de 28 de junho; pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e pela Lei n.º 12/2021, de 10 de março.

² Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

abordagem integrada. A reabilitação é assumida como a solução preferencial para a criação de soluções habitacionais, com reflexo nas condições de apoio oferecidas por este programa.

Sem prejuízo do enfoque prioritário nas pessoas e agregados que vivem em situação de grave carência habitacional visadas pelo Programa 1.º Direito, a presente ELH pretende também constituir-se como um instrumento com objetivos e soluções direcionadas para outras realidades e situações, nomeadamente no acesso à habitação por parte daqueles que não encontram resposta por via do mercado, no estímulo à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional, e na criação de soluções habitacionais promotoras de uma maior inclusão social e territorial, seguindo assim os preceitos da NGPH e da Lei de Bases da Habitação (LBH) ³.

Obedecendo aos princípios estabelecidos no Programa 1.º Direito, a viabilidade dos pedidos de apoio ao abrigo deste programa, a submeter ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) na fase de implementação, está dependente do seu enquadramento nas prioridades estratégicas e nas medidas e soluções habitacionais estabelecidas na ELH. Nesta medida, a ELH será o documento de suporte para o Município agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito que sejam submetidos, assegurando a universalidade, a coerência e a equidade no acesso às soluções nela identificadas.

A ELH de Sesimbra possui um **horizonte de execução de 6 anos** para a implementação das medidas e soluções enquadradas no Programa 1.º Direito, podendo esse prazo ser estendido no contexto da execução de outras medidas e soluções de apoio enquadradas noutros domínios de intervenção estabelecidos na NGPH. A sua execução deverá ser iniciada num prazo máximo de 18 meses à celebração do acordo de financiamento (cooperação) com o IHRU.

Importa ainda ter presente que o financiamento ao abrigo do Programa 1.º Direito de soluções habitacionais promovidas pelas entidades beneficiárias beneficia de uma majoração de 7,5% quando a conclusão da solução habitacional se verifique até 31 de dezembro de 2021, de 5% quando se verifique até 31 de dezembro de 2022; e de 2,5% quando se verifique até 31 de dezembro de 2023.

Muito recentemente, foi publicada a Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, que define o modelo e elementos essenciais a que devem obedecer as candidaturas ao apoio financeiro não reembolsável que será assegurado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) - Investimento RE-C02-i01 - Recuperar Portugal), prevendo o financiamento do investimento total

³ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

relativo às despesas elegíveis ao 1.º Direito, correspondentes às soluções habitacionais promovidas tanto por beneficiários diretos, como pelas entidades.

A implementação da ELH será suportada num modelo de governança e num sistema de monitorização e avaliação que prevê a possibilidade de acomodar eventuais alterações devidamente fundamentadas, sempre que se justificar.

1.2. Objetivos do trabalho

O presente trabalho tem como objetivo geral a **elaboração da ELH de Sesimbra**, enquanto instrumento estratégico para a identificação e priorização das soluções habitacionais que se pretendem implementar, contribuindo, deste modo, para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral definem-se os seguintes objetivos específicos:

- Análise do contexto social e habitacional no Concelho, de forma a identificar os principais fatores e as tendências que influenciam e condicionam as dinâmicas de acesso e oferta habitacional;
- Identificação das carências habitacionais existentes, com a quantificação e caracterização das situações de pessoas e agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, bem como das situações específicas, nomeadamente das pessoas em situação de vulnerabilidade e dos núcleos precários e dos núcleos degradados existentes;
- Identificação e caracterização dos recursos habitacionais disponíveis, assim como dos recursos que podem ser mobilizados para resposta às carências habitacionais;
- Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito;
- Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado;
- Elaboração da estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

A ELH é entendida como um «instrumento chapéu» no domínio da política da habitação municipal, podendo dar resposta a outras necessidades habitacionais para além das enquadradas no Programa 1.º Direito, bem como potenciar programas municipais já existentes neste domínio, constituindo igualmente um importante referencial para a posterior elaboração da Carta Municipal de Habitação, prevista na LBH.

1.3. Metodologia de trabalho e estrutura do documento

A ELH do Município de Sesimbra é um **instrumento de iniciativa municipal**, elaborado à **escala local**. Possui um âmbito setorial focado na política habitacional, mas integrado com outras políticas públicas. A metodologia adotada para a sua elaboração, descrita com maior detalhe no R1. Planeamento detalhado do trabalho, tem em consideração os instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais, assim como a NGPH, que reconhece o importante papel dos municípios na realização do diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes e na elaboração de estratégias integradas para lhes dar resposta (Figura 1).

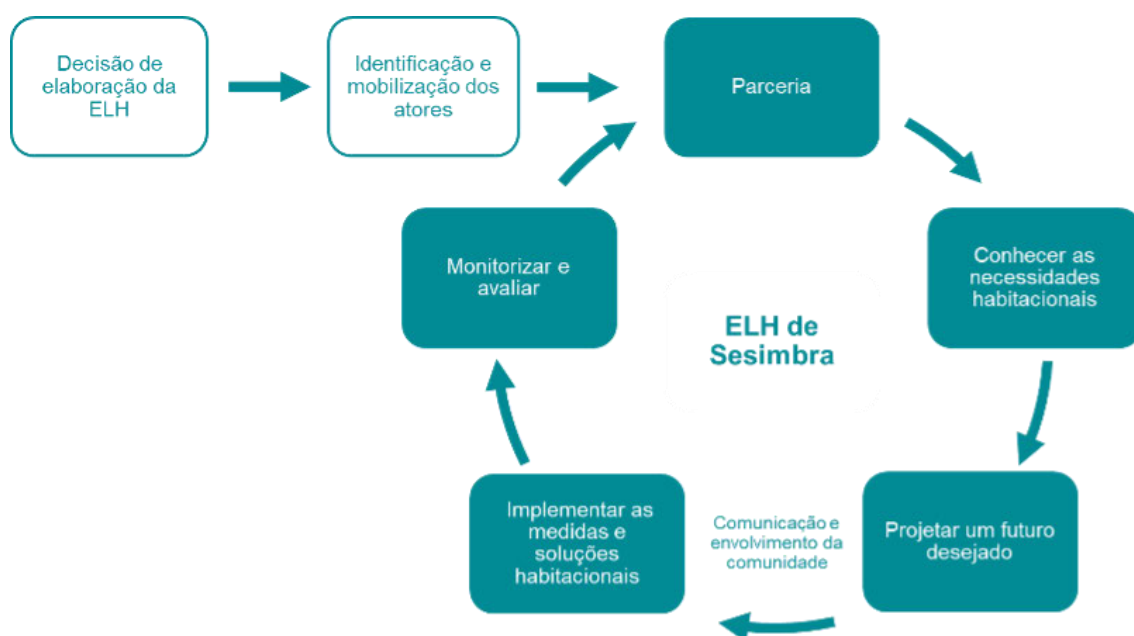


Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU

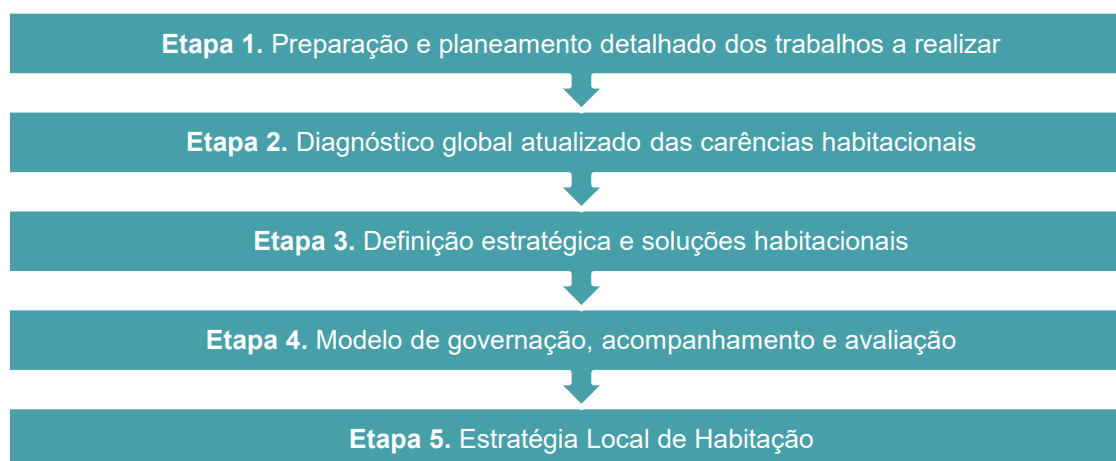
Fonte: IHRU

A ELH é orientada para a ação **concertada dos atores públicos e privados**, num quadro de partilha de recursos e compromissos, fixa objetivos mensuráveis e integra um modelo de intervenção com base numa visão partilhada. Neste sentido, o desenvolvimento da ELH de Sesimbra tem subjacente uma **estreita e permanente articulação entre a Câmara Municipal de Sesimbra (CMS) e os atores locais** com maior relevância no domínio da habitação e ação social, designadamente as juntas de freguesia e um conjunto de entidades que integram o Conselho Local de Ação Social (CLAS). Com este envolvimento alargado, a ELH visa:

- Conhecer as necessidades habitacionais, designadamente as carências habitacionais e as dificuldades de acesso à habitação, tendo presente as dinâmicas de procura e oferta;

- Projetar o futuro desejado, definindo uma visão partilhada assente em objetivos mensuráveis;
- Planear a intervenção pública no âmbito da política de habitação, propondo medidas e soluções habitacionais concretas;
- Projetar um modelo para avaliar e monitorizar, de forma a corrigir problemas e assimilar as boas práticas.

Este trabalho organiza-se em **cinco etapas**, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminam na elaboração da ELH do Município de Sesimbra.



O presente documento constitui o corolário da Etapa 5 do trabalho, correspondendo ao terceiro e último relatório “R3. ELH de Sesimbra”. Encontra-se estruturado em cinco capítulos, sendo o primeiro (o presente) dedicado à apresentação genérica da ELH, do processo e contexto que conduziu à sua elaboração, dos seus objetivos e dos principais aspetos metodológicos.

O segundo capítulo, intitulado **Quadro de referência no domínio da habitação**, é dedicado à contextualização das políticas nacionais de habitação, que enquadram um conjunto de instrumentos e medidas de apoio destinadas a intervir na valorização da habitação e do *habitat*, através de respostas ajustadas à atual realidade, com destaque para a ENH, a NGPH, a LBH e as ELH.

O terceiro capítulo de **diagnóstico do território** conta com uma análise do contexto sociodemográfico e habitacional no concelho de Sesimbra, suportado sobretudo nas estatísticas oficiais mais recentes disponíveis. O capítulo contém igualmente uma análise dos principais programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação, abordando as iniciativas desenvolvidas pela Rede Social, os instrumentos e medidas de apoio à habitação existentes, assim como as principais intervenções no âmbito da reabilitação urbana. Este capítulo culmina

na análise dos **levantamentos das carências e recursos habitacionais** efetuado no âmbito do presente trabalho, identificando as pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, assim como dos recursos habitacionais disponíveis e mobilizáveis no Concelho. São analisados os pedidos de apoio à habitação efetuados junto dos serviços municipais de ação social e outras situações de carências habitacionais identificadas que não resultaram em pedidos de apoio, tendo como base a informação disponibilizada pelos serviços técnicos da autarquia, pelas juntas de freguesia e pelas demais entidades envolvidas, aferidos e complementados, sempre que se justifique, através do cruzamento com a informação disponibilizada por fontes secundárias. Por fim, é ainda elaborada uma **síntese do diagnóstico**, apresentando a sistematização das principais conclusões alcançadas, incluindo o balanço entre as carências e os recursos habitacionais identificados no levantamento, estruturando as linhas orientadoras para a definição da estratégia a adotar.

No seguimento do diagnóstico e da análise do levantamento efetuado, surge o quarto capítulo, onde é definida a **Estratégia de intervenção**, que inclui a visão de futuro, as linhas estratégicas de intervenção, os objetivos e as metas, assim como as medidas e soluções habitacionais. Esta definição estratégica é acompanhada pela programação da implementação das soluções no período de vigência da ELH, definido o seu grau de prioridade; assim como pela estimativa de investimento prevista para as mesmas, com identificação das potenciais fontes de financiamento; e ainda pela demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do 1.º Direito.

O quinto capítulo apresenta o **Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da ELH**, definindo o modo de coordenação entre as entidades envolvidas e os procedimentos associado à sua implementação, incluindo o acompanhamento necessário para a otimização dos resultados a alcançar.

O documento integra ainda um conjunto de anexos que complementam a informação apresentada nos diversos capítulos, nomeadamente: o Anexo I, que integra a descrição dos diferentes programas de financiamento que poderão ter aplicação no âmbito da ELH; o Anexo II, que apresenta, em detalhe, os pressupostos adotados na elaboração da estimativa de investimentos para as soluções habitacionais e medidas complementares adotadas; e, por fim, o Anexo III, onde é apresentado um modelo de carta de compromisso destinada a formalizar o envolvimento das entidades parceiras no processo de implementação da ELH de Sesimbra.



QUADRO DE REFERÊNCIA NO
DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

02.

2. QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

2.1. Políticas de habitação em Portugal

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. As Nações Unidas relembram também as diferentes dimensões que indispensavelmente devem estar presentes no conceito de alojamento adequado, o qual deverá ser disponível de todos a um custo acessível⁴. Com efeito, a qualidade e dignidade da habitação possui um impacto direto nas condições de vida da população, nomeadamente ao nível da saúde física e mental, da economia e integração social e da educação, com repercussão no percurso de vida de cada indivíduo.

Também em Portugal, o acesso à habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado⁵. É a partir da habitação, a qual deve assegurar as condições adequadas, que se consolidam os laços dos indivíduos com o território e a comunidade, que desenvolvem as suas vivências e o seu plano de vida, nomeadamente no acesso a domínios fundamentais como a educação, a saúde e o emprego. Para assegurar este direito, essencial numa sociedade que se pretende equilibrada, justa e coesa, cabe ao Estado:

- “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento;
- Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

⁴ “... um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturas básicas adequadas; qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível” (Nações Unidas, citadas no Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018).

⁵ Artigo 65.º Habitação e Urbanismo, da Constituição da República Portuguesa.

- Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

A Constituição Portuguesa prevê ainda, no mesmo artigo, que o Estado deverá adotar “uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

No entanto, o direito à habitação pode assumir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, apesar de constituir um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por parte de uma proporção significativa da sociedade, incapaz de aceder a uma habitação adequada por via do mercado. É neste contexto que se evidencia como necessária a adoção de políticas públicas que garantam a equidade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com a intervenção direta do Estado, através dos seus vários níveis de Administração, surgindo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida em que é o que melhor responde à necessária proximidade às situações críticas e ao desenho e concretização de soluções adequadas.

Apesar de quer a habitação quer a reabilitação urbana, hoje reconhecidas como áreas estratégicas de atuação, assumirem um particular destaque e prioridade no quadro das políticas públicas, o setor da habitação em Portugal debate-se ainda com uma situação antagónica, em que o elevado número de fogos devolutos contrasta com uma dificuldade crescente de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Embora muitas das necessidades mais críticas de habitação tenham sido supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social, que contribuíram para a erradicação de grande parte das construções clandestinas e precárias, subsistem problemas crónicos de acesso à habitação. Estes problemas são mais evidentes nos estratos mais vulneráveis da população, mas também numa população com rendimentos intermédios que se debate com dificuldades para acompanhar o aumento dos custos da habitação, sobretudo nos principais centros urbanos.

A degradação do parque habitacional nos centros urbanos mais antigos, mas também nas periferias, as necessidades de mobilidade das famílias num contexto de mudança da economia e das formas de trabalho, e os custos elevados de acesso à habitação, especialmente ao nível do arrendamento, são aspetos que os diagnósticos nacionais realizados ao setor da habitação evidenciam como problemáticos.

Os problemas de acesso à habitação, agudizados nos últimos anos pela transformação sociodemográfica da população, pelas alterações dos modos de vida, pela crise económica e financeira, por novas dinâmicas urbanas, como também pela escassez de oferta para

determinados segmentos e estratos da população, entre outros aspetos, reforçaram a consciência coletiva e política de que é necessário intervir na melhoria do acesso à habitação e na valorização das condições habitacionais e do *habitat*, através de respostas ajustadas a estas realidades.

Estratégia Nacional para a Habitação

Em 2015, com a aprovação da ENH através da RCM n.º 48/2015, de 15 de julho, iniciou-se uma nova etapa na resposta aos problemas de acesso à habitação. A ENH, estabelecida para o período 2015-2031, constitui uma resposta às profundas alterações socioeconómicas e ao desfazamento entre o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação.

Com efeito, a ENH veio estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, em concordância com soluções urbanas sustentáveis. Estas medidas assentam em três pilares: a **Reabilitação Urbana**; o **Arrendamento Habitacional** e a **Qualificação dos Alojamentos**, aos quais se associam desafios concretos (Tabela 1).

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031

Fonte: RCM n.º 48/2015

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

A ENH vinca a necessidade de se alterar a forma tradicional de conceção e implementação da política de habitação, para uma nova abordagem que visa promover a integração da política da habitação com outras políticas setoriais, as diferentes escalas territoriais e atores.

Nova Geração de Políticas de Habitação

É neste quadro que, em 2018, através da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é aprovada a NGPH, com o intuito de estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação, tendo por base uma missão assente em duas opções claras:

- **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 urbana passem de exceção a regra** e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas, nomeadamente:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Trata-se de uma **nova abordagem que implica uma reorientação da política de habitação, antes centrada no objeto - a «casa» - e agora focada no objetivo essencial, do «acesso à habitação»**, segundo um modelo que privilegia o acesso universal a uma habitação adequada, que dá prioridade à reabilitação e ao arrendamento, e que promove uma maior proximidade aos cidadãos, alicerçando-se numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado.

A cada objetivo estratégico associam-se diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios (Tabela 2).

Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, entidades públicas ou do terceiro setor, e diretamente aos próprios agregados familiares que cumpram os critérios de elegibilidade do programa, apoiando financeiramente um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários. <i>[DL n.º 37/2018, de 4 de junho, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo DL n.º 84/2019, de 28 de junho; pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e pela Lei n.º 12/2021, de 10 de março; Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro; Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho]</i>
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais. <i>[DL n.º 29/2018, de 4 de maio, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro]</i>
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Programa de Arrendamento Acessível	Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.

	<i>[DL n.º 68/2019, de 22 de maio, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro; Portaria n.º 40/2021, de 22 de fevereiro e Portaria n.º 42/2021, de 22 de fevereiro]</i>
Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Instrumentos de captação de oferta	Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. <i>[DL n.º 150/2017, de 6 de dezembro]</i>
Programa Porta 65 Jovem	Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. <i>[Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro]</i>
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	
Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. <i>[RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro]</i>

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. <i>[Portaria n.º 176/2019, de 06 de junho; DL n.º 68/2019, de 22 de maio; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto; DL n.º 53/2014, de 18 de abril, alterado pelo DL n.º 194/2015, de 14 de setembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo DL n.º 136/2014, de 09 de setembro e pelo DL n.º 88/2017, de 27 de julho]</i>
Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). <i>[RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, alterada pela RCM n.º 84-O/2016, de 30 de dezembro]</i>
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	
Da Habitação ao Habitat	Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas,

	de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa. <i>[Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]</i>
Programa Porta ao Lado	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.
Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade. <i>[RCM n.º 57/2018, de 8 de maio]</i>

Lei de Bases da Habitação

Mais recentemente, a LBH veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, da importância do papel do Estado e das políticas públicas, assim como das iniciativas privadas, cooperativa e social, na garantia deste direito. Esta Lei vinca a função social da habitação, em que “os imóveis ou frações habitacionais detidas por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna”. Neste sentido, o Estado deve promover o uso de habitações devolutas públicas, colocando os imóveis em programas destinados ao arrendamento e incentivar a ocupação das habitações devolutas privadas.

Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- Criação do **Programa Nacional de Habitação**, que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação.
- Criação da **Carta Municipal de Habitação**, apresentada como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”.
- **Medidas de proteção** em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, assim como a pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade.
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem **medidas de intervenção** como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto.

2.2. Estratégia Local de Habitação

A NGPH reconhece “o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito (...). A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”.

Neste âmbito, a **ELH assume-se como instrumentos chave na identificação e resposta às carências estruturais no acesso à habitação** e aos desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta e procura habitacional, assim como na identificação de contextos específicos de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. Corresponde a um instrumento fundamental de planeamento local, que **valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social**, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes domínios.

Enquadrada legal e regularmente pelo Programa 1.º Direito, a ELH encontra neste programa plasmados o seu âmbito e alcance, os objetivos e os conteúdos, bem como o **conjunto de princípios a que a ELH está subordinada** (Figura 2).



Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação
Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Seguidamente, descrevem-se sucintamente os **12 princípios basilares** que presidem à elaboração da ELH. Na definição da Estratégia será demonstrado o enquadramento da ELH de Sesimbra com estes princípios.

Tabela 3. Descrição dos princípios que presidem à ELH
Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Princípio da acessibilidade habitacional	Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas.
Princípio do planeamento estratégico local	As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos.
Princípio da integração social	O apoio ao acesso à habitação não deve significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial.
Princípio da estabilidade	Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, para que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito.
Princípio da cooperação	Todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.
Princípio da participação	Deve ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo.

Princípio da equidade	Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna.
Princípio da perequação	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito.
Princípio da reabilitação do edificado	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos.
Princípio do incentivo ao arrendamento	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento.
Princípio das acessibilidades	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.
Princípio da sustentabilidade ambiental	Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Não obstante ao referido anteriormente, os municípios podem optar por elaborar uma ELH mais abrangente, que tenha em consideração todas as carências habitacionais com que os territórios se deparam, mesmo fora do âmbito de atuação do Programa 1º Direito, e que defina quais os restantes instrumentos da NGPH com aplicabilidade no seu território. A elaboração da ELH é obrigatória para acesso ao Programa 1º Direito.

Seguindo os pressupostos da ENH e da NGPH, e tendo em conta o enquadramento e os princípios antes expostos, a ELH deve ser sustentada num diagnóstico das realidades concretas

do seu território e das comunidades nele presentes, contendo uma estratégia de intervenção ao nível da habitação, devidamente articulada com outros domínios de atuação municipal, que se interrelacionam, como o ordenamento do território e o urbanismo, a promoção do emprego e formação profissional, a educação e saúde, e a ação social (Figura 3).



Figura 3. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação
Fonte: SPI



CONTEXTUALIZAÇÃO DO
TERRITÓRIO

03.

3. DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

3.1. Enquadramento territorial e urbanístico

Localização, acessibilidade e povoamento

Localizado no extremo sul da Península de Setúbal, o concelho de Sesimbra integra a Área Metropolitana de Lisboa (AML). Banhado a oeste e a sul pelo oceano Atlântico, estabelece fronteira terrestre com os municípios de Almada e do Seixal, a norte, do Barreiro, a nordeste, e de Setúbal, a leste (Figura 4).

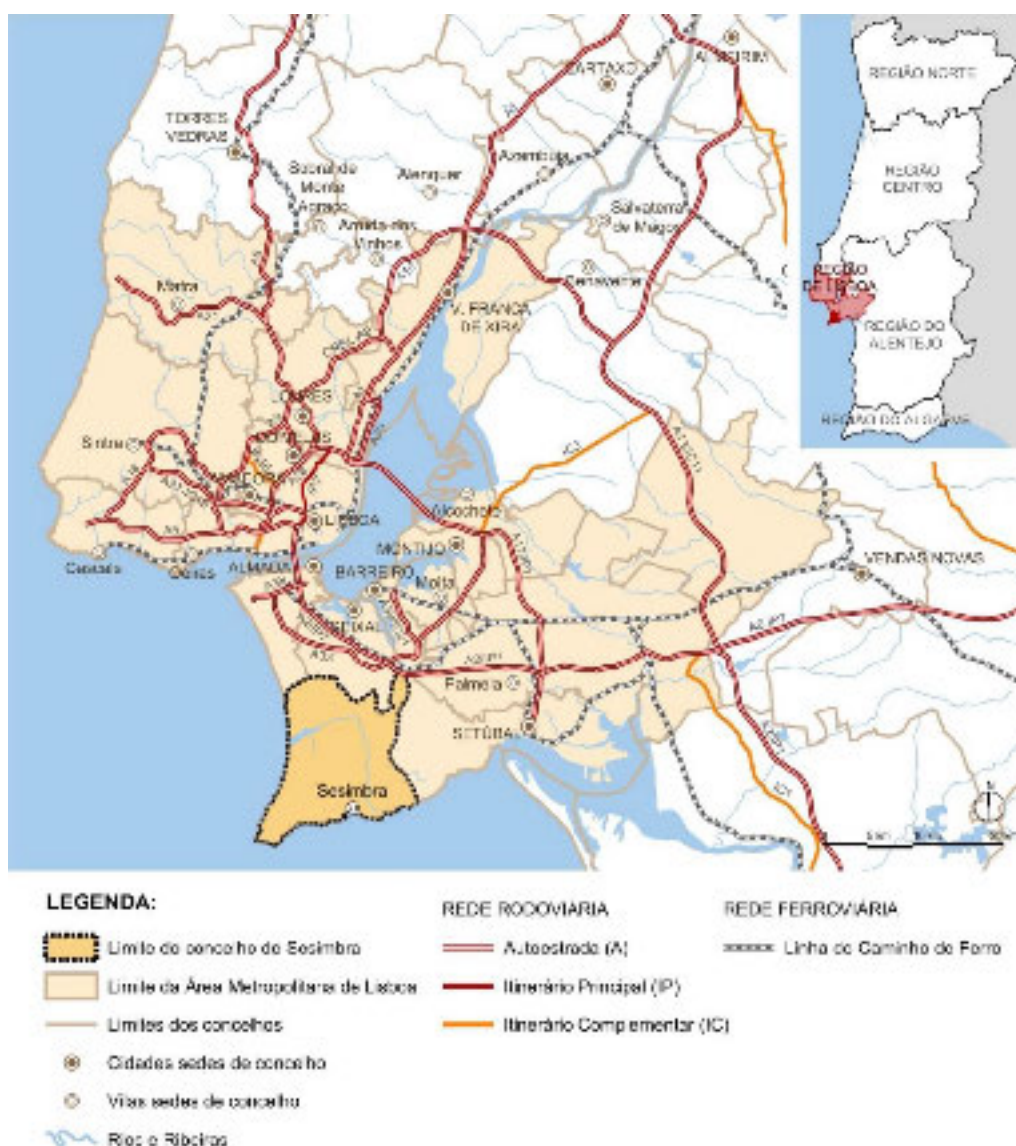


Figura 4. Localização e enquadramento regional do concelho de Sesimbra

Fonte: SPI

O concelho de Sesimbra está integrado no âmbito territorial de intervenção do Plano Regional de Ordenamento do Território da AML (PROT-AML), no contexto da NUTS III Grande Lisboa e Península de Setúbal. Sendo parte integrante da periferia metropolitana⁶ e do sistema urbano polinucleado e hierarquizado da região de Lisboa e Vale do Tejo, nos estudos técnicos para a alteração do PROT-AML, de 2010⁷, a vila de Sesimbra é identificada como uma centralidade, que deverá ser reforçada, ao nível de emprego e da oferta de bens e serviços.

Neste contexto, a vila de Sesimbra, juntamente com a aglomeração da Quinta do Conde – também considerada uma centralidade para os cenários prospetivos do PROT-AML – são identificadas como aglomerações urbanas de nível estruturante (nível 3). Nestes estudos, a vila de Sesimbra, nomeadamente a área urbana de Sesimbra/Santana (área dinâmica periférica), é entendida como um pequeno centro urbano definido por dinâmicas turísticas e de lazer – caracterizadas por áreas preferenciais para o turismo da natureza, polos turísticos, e locais e estruturas de apoio para o turismo náutico - que coexistem com grandes restrições físicas e urbanísticas.

Sendo o concelho de Sesimbra parte integrante dos processos de litoralização da AML, que se explicam na valorização fundiária e densificação da Orla Costeira, o relatório do PROT-AML (de 2010) aponta também para uma situação complexa em termos de ordenamento do território. Em particular, no Diagnóstico Setorial sobre o Sistema Urbano, Habitação e Equipamentos, este território vem definido como sendo caracterizado por processos de descontinuidade construtiva que se revelam em tecidos urbanos dispersos e fragmentados. Ao longo das décadas, estes processos foram afirmando-se como consequência de dinâmicas residenciais específicas, designadamente a procura de habitações por uso secundário e os processos de loteamento clandestino no setor setentrional do Concelho, de natureza diferenciada, nomeadamente na Quinta do Conde, no Casal do Sapo, e ainda na Lagoa de Albufeira.

A costa atlântica, com mais de 40 km de extensão compreendidos entre a Lagoa de Albufeira, na costa ocidental, e a serra da Arrábida, na costa sul, marca profundamente o concelho de Sesimbra. Esta estreita ligação ao mar tem reflexos na identidade e cultura locais, assim como na base económica local, onde o turismo assume uma forte relevância. A sua costa marítima, combina-se com a presença das regiões hidrográficas do Sado e Mira, a sul, e do Tejo e Ribeiros Oeste, a norte, e, em conjunto, concedem-lhe um excecional património natural e paisagístico,

⁶ O PROT-AML de 2002 define como “periferia metropolitana” o território que integra a estrutura urbana polinucleada, descontinua, fortemente interdependente, com uma estreita relação entre espaços urbanos e espaços rurais, na qual se destaca um conjunto de centros pela dimensão demográfica, dinâmica económica e relativa autonomia funcional em relação à Área Metropolitana Central.

⁷ A alteração do PROT AML (em vigor desde 2002) foi deliberada pela RCM n.º 92/2008, de 5 de junho, tendo sido elaborada uma proposta de PROT AML, submetida a discussão pública entre 2010 e 2011, mas nunca foi aprovada por alteração do contexto macroeconómico nacional e internacional e suspensão da concretização das infraestruturas de transportes.

que cruza igualmente a presença de importantes recursos florestais e geológicos. A Mata de Sesimbra integra-se, juntamente com a Área Florestal de Almada, na maior mancha florestal da AML, na qual o pinheiro bravo é a espécie dominante, enquanto o Parque Natural da Arrábida, que enquadra a vila de Sesimbra a nascente, ocupa uma parte relevante da costa sul do concelho, ocupando cerca de 30% da área total.

O principal eixo de ligação ao exterior é a A2, que toca o concelho de Sesimbra no topo noroeste, na freguesia de Quinta do Conde, ao qual se acede a partir da EN378, via que liga ao nó do Fogueteiro. A A2 garante a articulação com a capital, através da Ponte 25 de Abril (a uma distância-tempo de cerca de 30 a 40 min), assim como ao interior e ao sul do País, através da A6, uma via estruturante com a qual intersesta no nó da Marateca. Por sua vez, a cidade de Setúbal encontra-se acessível por via da EN379 e pela EN10, localizando-se a cerca de 30 km de Sesimbra, percorridos em cerca de 40 minutos.

Administrativamente, o território concelhio, com uma superfície total de 196 km², organiza-se em três freguesias, com características diferenciadas: Santiago, Castelo e Quinta do Conde (Figura 5).

A freguesia de Santiago corresponde, grosso modo, à vila de Sesimbra, possuindo apenas cerca de 2 km². Este centro urbano, que se espraia sobre uma baía, possui uma forte tradição piscatória. Tendo uma origem que remonta aos primeiros séculos de fundação de Portugal, a vila de Sesimbra é a sede de Concelho e atualmente é o seu principal centro turístico, tendo existido um forte crescimento das atividades turísticas. A vila de Sesimbra possui grandes restrições físicas à expansão urbanística, fator que contribui para que a vila continue a ser um centro urbano de dimensão contida.

A norte encontra-se a freguesia da Quinta do Conde, a mais recente das três, onde se encontra a localidade mais populosa do Concelho – com o mesmo nome da freguesia –, que supera largamente em dimensão populacional da sede de Concelho. Quinta do Conde possui igualmente o estatuto de vila e, embora seja constituído por um tecido construtivo em extensão, predominantemente assente na tipologia unifamiliar com envolvimento de terreno, resultando numa baixa densidade construtiva, vem afirmando-se como uma centralidade urbana emergente na Península de Setúbal. Integra, juntamente com Fernão Ferro (concelho do Seixal), uma mancha urbana com grande dimensão e capacidade de atração de pessoas e de funções, que se estende em direção a Azeitão.

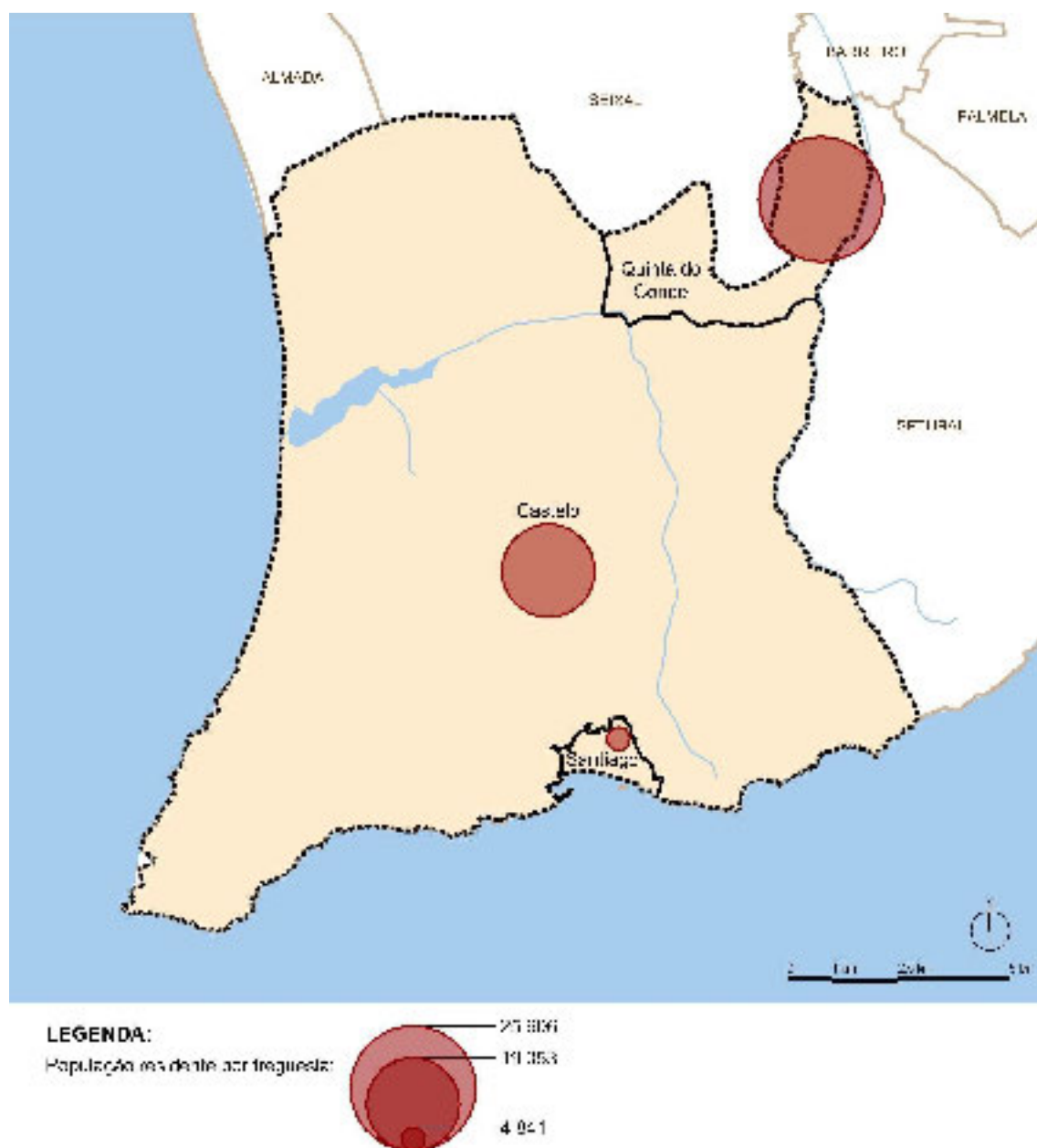


Figura 5. Enquadramento local do concelho de Sesimbra, em 2011
Fonte: SPI, INE, Censos 2011

Por último, a freguesia do Castelo agrega cerca de 90% do território concelhio, no qual existe uma ocupação com forte presença agroflorestal e um povoamento disperso por algumas dezenas de lugares de pequena dimensão. Aqui encontram-se alguns dos locais mais emblemáticos do Concelho, como os extensos areais da praia do Meco, a lagoa de Albufeira ou o Cabo Espichel e o conjunto do Santuário de Nossa Senhora do Cabo Espichel. Estes locais são parte integrante de um território de elevada diversidade de estruturas biofísicas e de grande

valor paisagístico⁸, embora sujeito à pressão urbana e turística, que colocam o Concelho como território chave da articulação turística regional, nomeadamente no Plano Estratégico de Desenvolvimento da Península de Setúbal (PEDES).

No que diz respeito à estrutura do povoamento, os dados dos Censos de 2011 (ficheiro síntese por lugar) identificam mais de cinquenta lugares estatísticos⁹ no concelho de Sesimbra, evidenciando que 63,5% da população do Concelho habitava em lugares com mais de 2000 habitantes, 36,3% em lugares com menos de 200 habitantes, e identificando-se também 85 pessoas classificadas como população isolada (Tabela 4).

Tabela 4. População residente em lugares, segundo o escalão de dimensão populacional, 2011

Fonte: INE, Censos 2011 (ficheiro síntese por lugar)

Unidade Territorial	Total		População isolada		Menos de 2.000 habitantes		2.000 e mais habitantes	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
AML	2.821.876	100,0	13.606	0,5	329.167	11,7	2.479.103	87,9
Sesimbra	49.500	100,0	85	0,1	17.976	36,3	31.439	63,5

⁸ Algumas zonas específicas do concelho de Sesimbra se encontram abrangidas por planos intermunicipais que visam garantir o correto ordenamento e a proteção destes territórios dotados de maior vulnerabilidade e sensibilidade ambiental. São estes o Programa da Orla Costeira de Alcobaça - Cabo Espichel (POC-ACE), publicado em 2019, e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra – Sado, de 2003, que abrangem toda a orla costeira do concelho de Sesimbra; o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida; o Plano de Ordenamento da Área de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, e os Planos de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira, e da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste.

⁹ Nos Censos 2011, o lugar é definido como um aglomerado populacional com dez ou mais alojamentos destinados à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias.

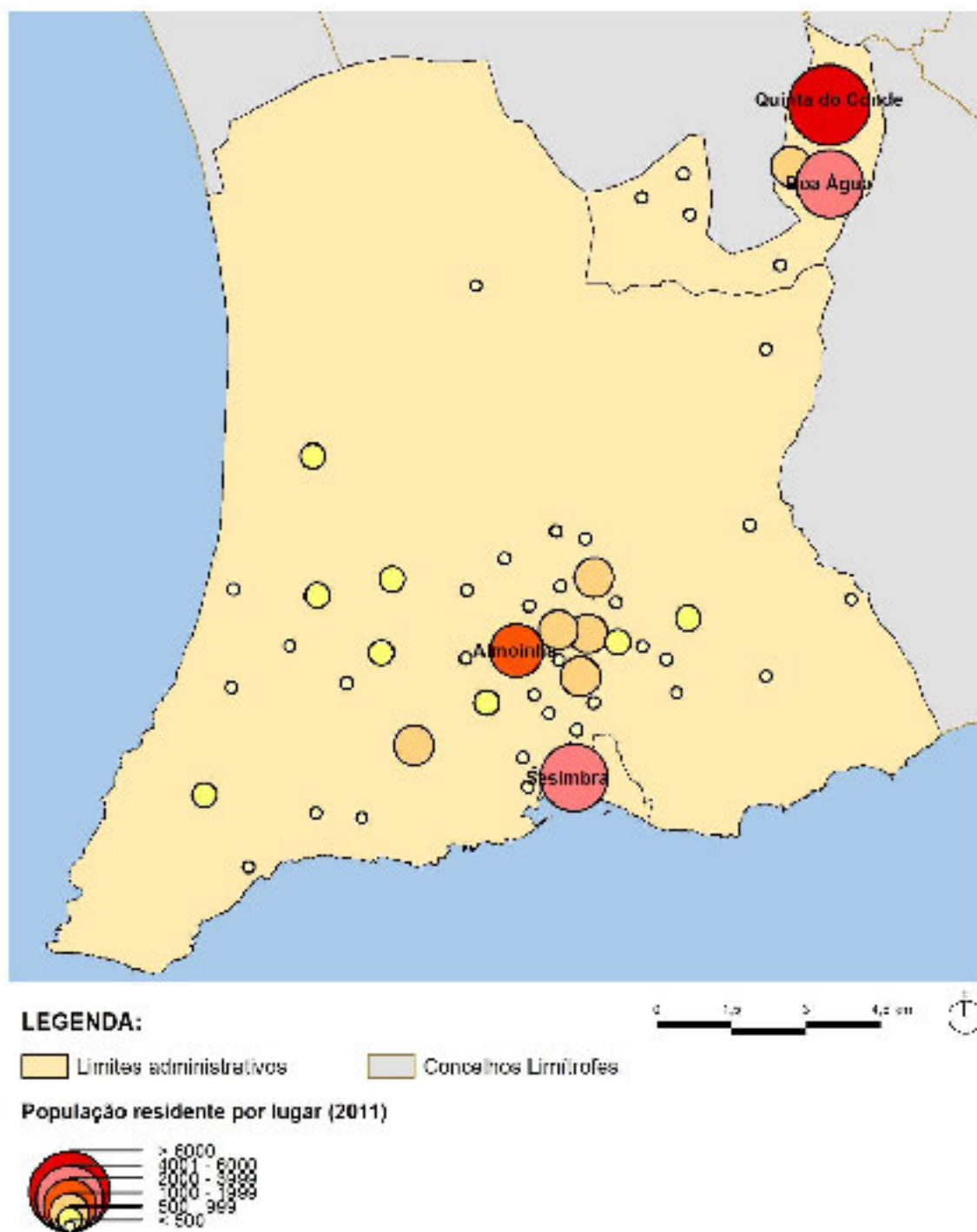


Figura 6. Enquadramento local do concelho de Sesimbra

Fonte: SPI, INE, Censos 2011 (ficheiro síntese por lugar)

Entre os 52 lugares estatísticos do concelho de Sesimbra, a localidade de Quinta do Conde emerge pela maior dimensão populacional, sendo que em 2011 residiam aqui 17.376 indivíduos. As localidades de Boa-Água e Sesimbra, que eram o local de residência de, respetivamente,

5.618 e 4.813 pessoas, são os segundo e terceiro maiores centros urbanos do Concelho, em termos de população residente. Entre os restantes lugares, Almoinha é a única localidade que possuía, à data, mais de 2.000 habitantes (2.015), seguida por Zambujal de Cima (1.909), Pinhal do General (1.617), Quintinha (1.355), Charneca da Cotovia (1.167), Santana (1.146) e Cotovia (1.112). A categoria abaixo dos 1.000 habitantes agrega um elevado número de localidades, com 8 localidades entre os 500 e os 1.000 habitantes (Lagoa de Albufeira, Alfirim, Azóia, Caxias, Maçã, Sampaio, Ajana e Zambujal de Baixo) e 37 local localidades com até 499 habitantes.

Instrumentos de Gestão Territorial

Os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal estabelecem as regras de uso, ocupação e transformação do solo no Concelho, fornecendo, neste sentido, o enquadramento geral para a ocupação urbana e para a habitação. Entre estes, o Plano Diretor Municipal (PDM) assume-se como o instrumento de definição da estratégia municipal, transpondo para o nível local as orientações de desenvolvimento territorial estabelecidas nos programas de âmbito superior (nacional, regional e sub-regional) e expressando, com este enquadramento, as opções de desenvolvimento e ordenamento do território assumidas pelo Município.

O PDM do concelho de Sesimbra, atualmente em vigor, resulta de sucessivas revisitações da primeira versão, que entrou em vigor a 2 de fevereiro de 1998, tendo o seu processo de revisão sido iniciado com deliberação pública de 10 de janeiro de 2007¹⁰. O relatório de fundamentação de revisão do PDM de Sesimbra (2007)¹¹, confirmava a estratégia geral do Modelo de Ordenamento definido no âmbito da versão do PDM de 1998, assente na “Valorização da especificidade de Sesimbra relativamente à Área Metropolitana” e na “Exigência de Qualidade para a futura ocupação”¹². Complementarmente, reconfirmava um conjunto de 6 objetivos estratégicos. A saber:

- A “proteção e valorização dos recursos naturais e paisagísticos”;
- A “diversificação da estrutura produtiva local”;
- A “defesa da identidade cultural”;

¹⁰ Publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 3873-AQ/2007, de 28 de fevereiro.

¹¹ Disponível no seguinte link: <https://www.sesimbra.pt/viver/urbanismo/planos-e-programas-territoriais/pdm/revisao>

¹² Importa referir que o PDM divide o território concelhio em 5 unidade territoriais: Costa da Caparica/Praia do Meco; Matas de Sesimbra/Lagoa de Albufeira; Santana/Meco; Espichel/Arrábida; Coia/Quinta do Conde/Quinta do Anjo.

- A “qualidade residencial”;
- A “construção das grandes redes de infraestruturas”;
- A “adoção da estratégia adequada aos cinco objetivos anteriores”.

Não obstante a validade destes objetivos, a revisão do PDM justificava-se em virtude das mudanças entretanto ocorridas na realidade demográfica e económica do Concelho, designadamente no que diz respeito as relações de dependência com o exterior, que determinaram alterações na estrutura do povoamento, com um aumento significativo da população das freguesias da Quinta do Conde e do Castelo (sobretudo a primeira, que reúne população que trabalha maioritariamente fora do Concelho), e numa diminuição sistemática de população na freguesia de Santiago. Entre as alterações ao PDM mais relevantes para o efeito da elaboração da presente ELH, preconizadas no Relatório de Fundamentação da Revisão, importa referir a necessidade de rever os conceitos urbanísticos e as respetivas regras, designadamente no que diz respeito aos parâmetros para a ocupação do solo em espaços “urbanos”, “urbanizáveis” e “de transição”, bem como a introdução do conceito de “população radicada”. Complementarmente, o mesmo relatório apontava para a necessidade de rever os padrões de ocupação territorial, através de “uma maior coesão socio-espacial articulada com a sustentabilidade ambiental”, assegurando assim a “qualidade residencial” associada ao “crescimento da 1ª habitação e fixação da população”. Para este fim, prospetava-se a redução da “dependência das áreas residenciais dos centros cada vez mais distantes”, assegurando um acesso igual aos serviços e bens coletivos.

Até a data, o PDM foi ainda sujeito a 6 alterações, que incluem alterações de pormenor¹³, por regime simplificado e por adaptação, com a última alteração a ser publicada em 17 de outubro de 2019¹⁴, por força da entrada em vigor do Programa da Orla Costeira Alcobaça – Cabo Espichel (POC-ACE)¹⁵.

Nesta última alteração são mantidas as 11 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)¹⁶ definidas na primeira versão de 1998, sendo definidas 14 classes de espaço¹⁷, e

¹³ Publicado em Diário da República, Declaração n.º 1/99 (2.ª série), de 6 de janeiro e Declaração n.º 307/99 (2.ª série), de 24 setembro.

¹⁴ Publicado em Diário da República, Aviso n.º 16637/2019, de 17 de outubro.

¹⁵ Publicado em Diário da República, Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril, o POC-ACE qual identificou as disposições do PDM incompatíveis com o programa.

¹⁶ Costa de Sesimbra, Concha de Sesimbra, Parque Natural da Arrábida, Santana, Zambujal, Azóia, Alfarim, Lagoa, Mata de Sesimbra, Quinta do Conde, e Casal do Sapo.

¹⁷ Espaços-canais, Espaços urbanos/urbanizáveis, Espaços turísticos, Espaços para equipamentos, Espaços industriais, Espaços para serviços, Espaço portuário, Espaços para indústrias extrativas, Espaços

condicionantes específicas, nomeadamente associadas à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e à Reserva Ecológica Nacional (REN). Das UOPG, para o efeito da presente ELH, importa destacar a UOPG 8 (Lagoa), a UOPG 10 (Quinta do Conde), e a UOPG 11 (Casal do Sapo), na medida em que coincidem com áreas de loteamento e construção clandestinos e representam espaços urbanos/urbanizáveis a recuperar. Entre estas, a Quinta do Conde encontra-se em processo avançado de reconversão e constitui uma área estratégica de desenvolvimento futuro. Em termos de tipificações do modelo de ordenamento, para o efeito da presente ELH, importa relevar que para os “espaços de transição” é permitido um aumento do índice de construção por forma a “facilitar a resolução das carências habitacionais da população do concelho de Sesimbra”¹⁸.

Entre os IGT em vigor existem 4 Planos de Urbanização (PU), que enquadram áreas com desafios específicos na dimensão habitacional, precedentemente referidos: Fontainhas, Casal do Sapo e Courelas da Brava (1999), Quinta do Conde (2008), Ribeira do Marchante (2009) e Lagoa da Albufeira (2019). Também, existem 6 Planos de Pormenor (PP) que incidem em áreas residenciais que concentram carências habitacionais. A saber:

- o PP da AUGI n.º24 da Ribeira do Marchante, aprovado a 29 de novembro de 2002 e publicado em 2005¹⁹, integrado na área urbana da Quinta do Conde, e desenvolvido com o objetivo de reconversão de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI);
- o PP do Parque Empresarial e Tecnológico da Carrasqueira, aprovado a 21 de junho de 2013 e publicado no mesmo ano²⁰, com objetivo de concretizar um modelo de estruturação do espaço das atividades económicas.
- o PP do Pinhal do General, aprovado a 28 de fevereiro de 2000 e publicado no mesmo ano²¹, ao qual seguiu uma alteração simplificada e uma correção material, respetivamente em 2002 e 2012. Este PP integrava a área do PU da Quinta do Conde e incidia na AUGI 18, incluindo por isso as normas de legalização de lotes e construções e os critérios de comparticipação nos encargos em habitação.

de transição (agrícolas/residenciais dispersas e residuais), Espaços agrícolas, Espaços florestais, Espaços agrícolas/florestais, Espaços naturais, Espaços militares.

¹⁸ Para efeito de elegibilidade, a população potencialmente interessada tem que responder os seguintes critérios: ser residente há pelo menos 10 anos, ser proprietária do terreno onde pretenda erigir habitação própria, e não ser proprietária de outra habitação.

¹⁹ Publicado em Diário da República, Resolução do Conselho de Ministros n.º10/2005, de 17 de janeiro.

²⁰ Publicado em Diário da República, Aviso n.º11033/2013.

²¹ Publicado em Diário da República, Declaração n.º318/2000 (2ª série), de 3 de outubro, e sucessiva alteração por regime simplificado em 2002 e correção material em 2012.

- o PP de Reconversão da AUGI 9 da Lagoa da Albufeira, aprovado a 17 de junho de 2011 e publicado no mesmo ano²², com o intuito da reconversão urbanística deste território.
- o PP da Zona Norte da Mata de Sesimbra, aprovado a 30 de abril de 2012²³ e alterado 2019 por adaptação ao POC-ACE. Este PP define as regras de ocupação, uso e transformação dos solos para esta zona, que integra também as UOPG n.º 1 Costa de Sesimbra (que inclui a Lagoa de Albufeira) e n.º 9 Mata de Sesimbra.
- o PP da Zona Sul da Mata de Sesimbra, aprovado a 07 de abril de 2008²⁴, retificado em 2009 e alterado em 2019 por adaptação ao PO-ACE. Este PP define as regras de ocupação, uso e transformação dos solos para esta zona, concretizando também o Plano de Acessibilidades e o Plano de Gestão Ambiental a nível municipal.

Áreas Urbanas de Génese Ilegal

As AUGI colocam desafios significativos nas dimensões do ordenamento do território, das políticas habitacionais, e das políticas urbanísticas. De acordo com a proposta de alteração do PROT-AML de 2010, precedentemente referido, estas são áreas urbanas urbanisticamente desordenadas e que carecem de infraestruturas qualificadas, resultado de um processo de urbanização em parte de origem ilegal.

Em 2019, de acordo com o documento “Relatório com o Diagnóstico dos Processos de Reconversão das AUGI” (2020)²⁵, produzido pela Direção-Geral do Território (DGT), existiam 44 AUGI com processos de reconversão ativos no concelho de Sesimbra, a maioria destas (37) com área totalmente classificada como espaço urbano ou urbanizável, nos respetivos planos territoriais.

De acordo com o mesmo Relatório, no que diz respeito às modalidades de reconversão, o Município de Sesimbra é o único da AML cujas AUGI se encontram fixadas nas quatro modalidades previstas: (i) operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários; (ii) operação de loteamento da iniciativa municipal (com apoio da Administração conjunta); (iii) operação de loteamento da iniciativa municipal (sem apoio da Administração conjunta); e, (iv) PP de reconversão (municipal ou intermunicipal). Assim, a

²² Publicado em Diário da República, Anúncio n.º15876/2011.

²³ Publicado em Diário da República, Aviso n.º6004/2012.

²⁴ Publicado em Diário da República, Aviso n.º1012/2008.

²⁵ Este Relatório retrata os processos de reconversão em curso, excluindo as AUGI que já se encontram reconvertidas ou que não foram delimitadas no quadro do regime legal aplicável (n.º 3 do artigo 56.º - A da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho. O Relatório encontra-se disponível no seguinte link: <https://www.anmp.pt/file-viewer/?pstad=24417>

reconversão de 16 destas AUGI encontra-se dependente da entrada em vigor dos PU ou PP, 7 encontram-se abrangidas por Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) e em 4 a sua reconversão implicou a desafetação das SRUP, associadas à RAN ou à REN (para uma destas, a AUGI 9, o processo de desafetação depende do respetivo PP de reconversão).

No seu conjunto, estas AUGI, com processos de reconversão ativos, correspondem a 387,75 ha do território concelhio, o que representa uma das maiores superfícies no contexto nacional identificadas pelo levantamento conduzido em 2019.

Importa ainda referir que do total de AUGI com processos de reconversão ativos, 5 estavam enquadradas em modalidades de reconversão urbanística diferente da modalidade inicialmente fixada. A estas, juntavam-se outras 3 com PP de reconversão por iniciativa do Município, 3 AUGI com alvará de loteamento de iniciativa dos proprietários (com lotes vagos entre 50% até 82,43%), e, ainda, uma AUGI com modalidade de reconversão através de PP (2005), com lotes totalmente vagos à data (2020).

Por fim, importa salientar que, do total das AUGI em processo de reconversão no Concelho, 4 comportaram a alteração dos índices urbanísticos e da classificação e qualificação do uso do solo nos respetivos instrumentos de gestão territorial, designadamente as 3 AUGI abrangidas pelo PU da Lagoa de Albufeira (PULA), e 1 AUGI abrangida pelo PU da Quinta do Conde.

Elementos-chave

- O concelho de Sesimbra encontra-se localizado no extremo sul da Península de Setúbal, estando integrado na periferia metropolitana da AML. As vilas de Sesimbra, sede de concelho e conhecido polo de turismo e lazer, e de Quinta do Conde, são centralidades relevantes e consideradas para os cenários prospetivos do PROT-AML.
- Do ponto de vista administrativo, o território concelhio encontra-se dividido por três freguesias, com características diferenciadas: a freguesia de Santiago, correspondente à vila de Sesimbra, é o principal centro turístico do Concelho; a Quinta do Conde, onde se encontra a localidade mais populosa do concelho (a vila da Quinta do Conde) apresenta uma ocupação predominantemente urbana; e, por último, a freguesia do Castelo, que abarca cerca de 90% do território concelhio e que engloba alguns dos locais mais emblemáticos do Concelho, como o Cabo Espichel.
- Na dimensão do ordenamento do território, salienta-se o facto do PDM se encontrar presentemente em processo de revisão. O PDM evidencia os importantes desafios que o concelho de Sesimbra enfrenta do ponto de vista da proteção e salvaguarda ambiental, nomeadamente na Orla Costeira, tendo que procurar o equilíbrio e articulação entre as trajetórias habitacionais, o desenvolvimento das atividades económicas, sobretudo de base turística, e as políticas públicas locais de habitação.
- O histórico de ocupação urbana no Concelho foi caracterizado por processos de descontinuidade construtiva, que se revelaram em tecidos urbanos dispersos e fragmentados, definidos pela procura de habitações por uso secundário e por processos de loteamento clandestino no setor setentrional, designadamente na Quinta do Conde, Casal do Sapo e Lagoa de Albufeira. Em 2019, existia um elevado número de AUGI em diferentes fases do processo de reconversão.

3.2. Contexto demográfico e socioeconómico

A análise das dinâmicas demográficas e socioeconómicas observadas no concelho de Sesimbra tem por base os dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), designadamente na informação dos recenseamentos gerais da população, sempre que possível atualizada, sobretudo com recurso aos dados compilados no Anuário Estatístico da AML de 2018, e nas estimativas anuais da população residente, de 2019. Complementarmente, a análise aqui apresentada tem também por base outros documentos mais recentes produzidos pelo Município.

Dinâmicas demográficas

De acordo com o Estudo Demográfico, desenvolvido em novembro de 2020 pelo Município de Sesimbra no âmbito do processo de revisão do PDM, o concelho de Sesimbra conheceu, a partir da década de 70 do séc. XX, um crescimento demográfico significativo, sendo o território com a maior taxa de crescimento populacional efetiva da AML entre 1991 e 2011 (81,7%). Em 2011, os resultados definitivos dos censos 2011 indicavam uma população residente no Concelho de 49.500 habitantes (Figura 7).

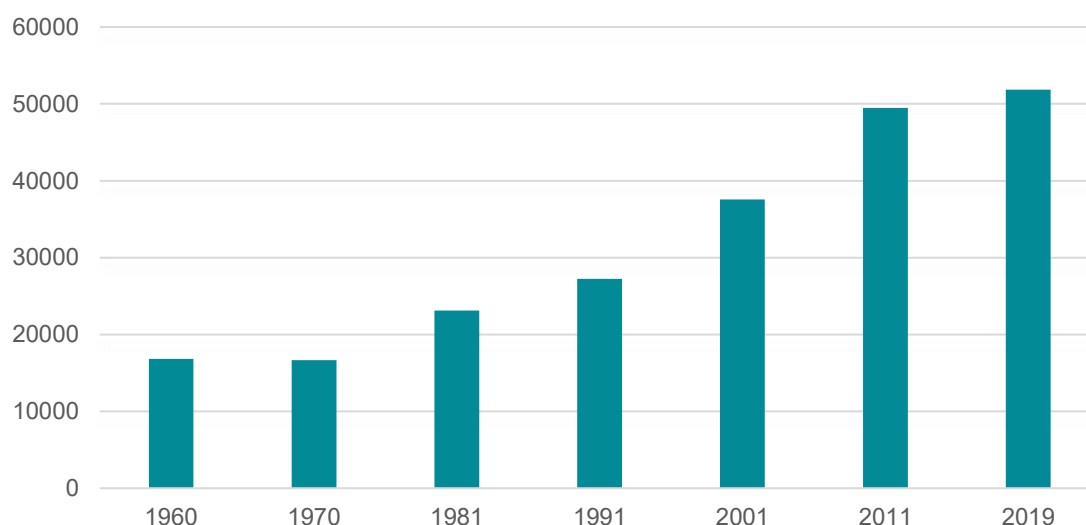


Figura 7. Evolução da população residente no concelho da Sesimbra, 1960-2019

Fonte: INE, Recenseamentos gerais da população e Estimativas anuais da população residente

De acordo com os dados mais recentes do INE, em 2019, o concelho de Sesimbra apresentava uma população residente estimada de 51.858 habitantes, representando 1,8% da população residente na AML. A sua taxa anual de crescimento efetivo foi de 0,58%, em 2019. Esta variação é superior ao registado a nível nacional (0,19%) e semelhante à registada ao nível da AML, onde a taxa de crescimento, em igual período, foi de 0,59%.

Acrescente-se, no entanto, que não obstante esta capacidade de atração populacional, o concelho de Sesimbra possui uma taxa de crescimento natural anual negativa (-0,06%), que vem sendo compensada pela taxa de crescimento migratório (0,64%) (Figura 8). Também importa relevar que nas últimas duas décadas, de acordo com os Censos 2011 e as estimativas para 2019, a taxa de crescimento efetivo estimada para o ano de 2019 (0,59%) é menor à registada em 2011 (0,93), e maior do que a de 2013 (0,24%) e 2015 (0,26%), os dois momentos de menor crescimento populacional na última década.

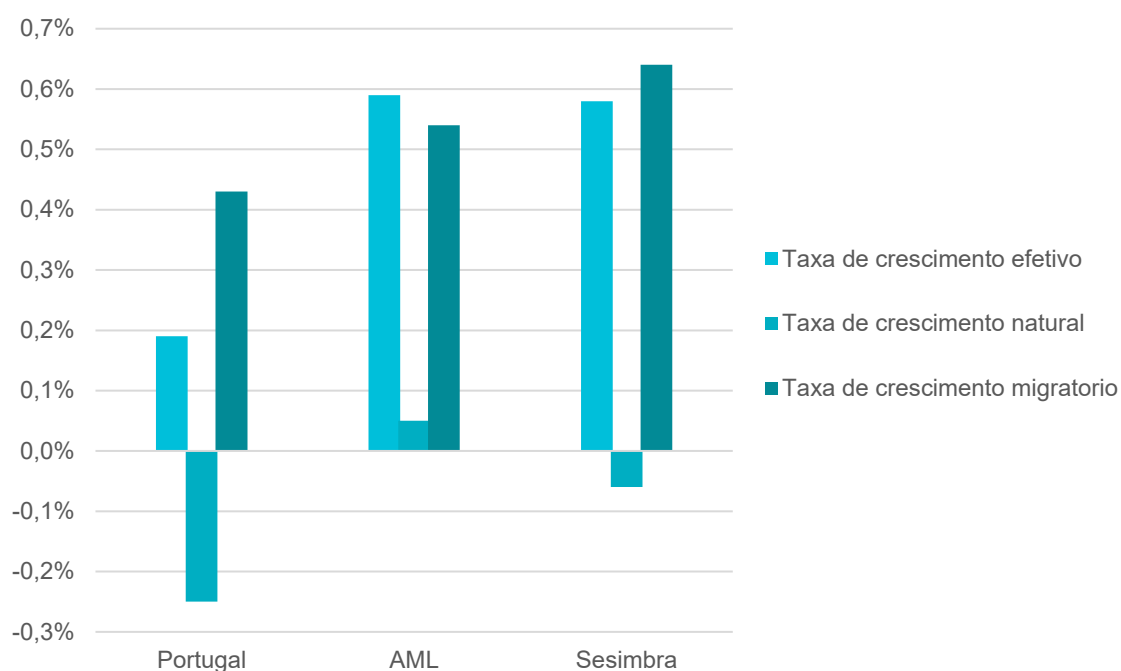


Figura 8. Taxas anuais de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2019

Fonte: INE, Indicadores demográficos

A semelhança do que se verifica no conjunto do País, também a população residente no concelho de Sesimbra tem vindo a ser afetada por uma tendência progressiva de envelhecimento que, todavia, detém algumas especificidades. De acordo com os Censos e com as estimativas populacionais produzidas pelo INE, o processo de envelhecimento tinha estabilizado na década entre 2001 e 2011, voltando a aumentar entre 2011 e 2019 (Figura 9).

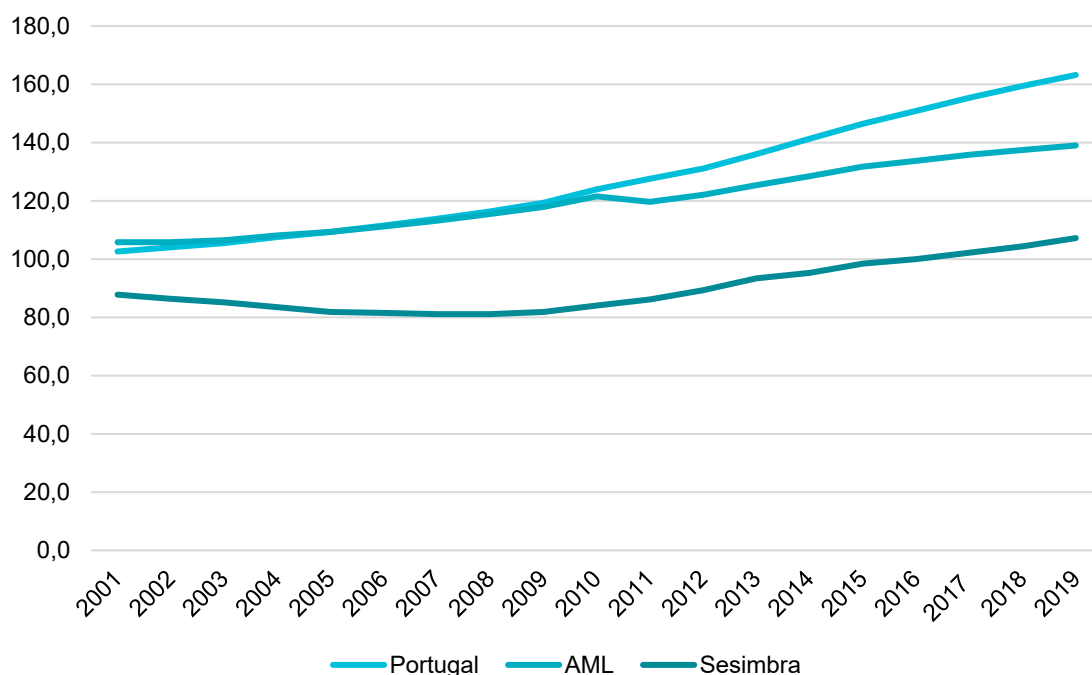


Figura 9. Evolução do índice de envelhecimento, 2001-2019

Fonte: INE, Recenseamentos gerais da população e Estimativas anuais da população residente

De uma forma geral, o índice de envelhecimento estimado para o Concelho para o ano de 2019 corresponde a 107,2, sendo este valor muito inferior ao apontado para a AML (139) e para o País (163,2) (Tabela 5).

Tabela 5. Indicadores demográficos em 2019 – Idade da população residente

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2019

Unidade Territorial	População residente					Índice de envelhecimento
	Total	0-14	15-24	25-64	65 e mais	2019
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Portugal	10 295 909	1 396 985	1 095 766	5 522 734	2 280 424	163,2
Área Metropolitana de Lisboa	2 863 272	454 715	292 615	1 483 818	632 124	139,0
Sesimbra	51 858	8 316	6 198	28 430	8 914	107,2

Embora o processo de envelhecimento tenha tido um aumento expressivo entre 2011 e 2019, sendo neste último ano o peso do grupo etário dos 65 e mais anos superior ao dos jovens, o maior equilíbrio demográfico patente no Concelho, quando comparado com a AML e o País, tem

sido determinado por dois fenómenos complementares. Por um lado, pelo aumento da taxa de natalidade (embora esta tenha abrandado, passando de 11,9% em 2011 para 8,8% em 2019). Por outro, pelo crescimento dos fluxos migratórios em entrada de indivíduos e agregados que terá determinado o incremento dos grupos etários mais jovens com idades compreendidas entre os 20-24 e os 25-29 em 2001, tendo-se acentuado em 2011, progredindo no grupo etário seguinte, dos 30-34, e na década sucessiva, nos 35-39 (Figura 10).

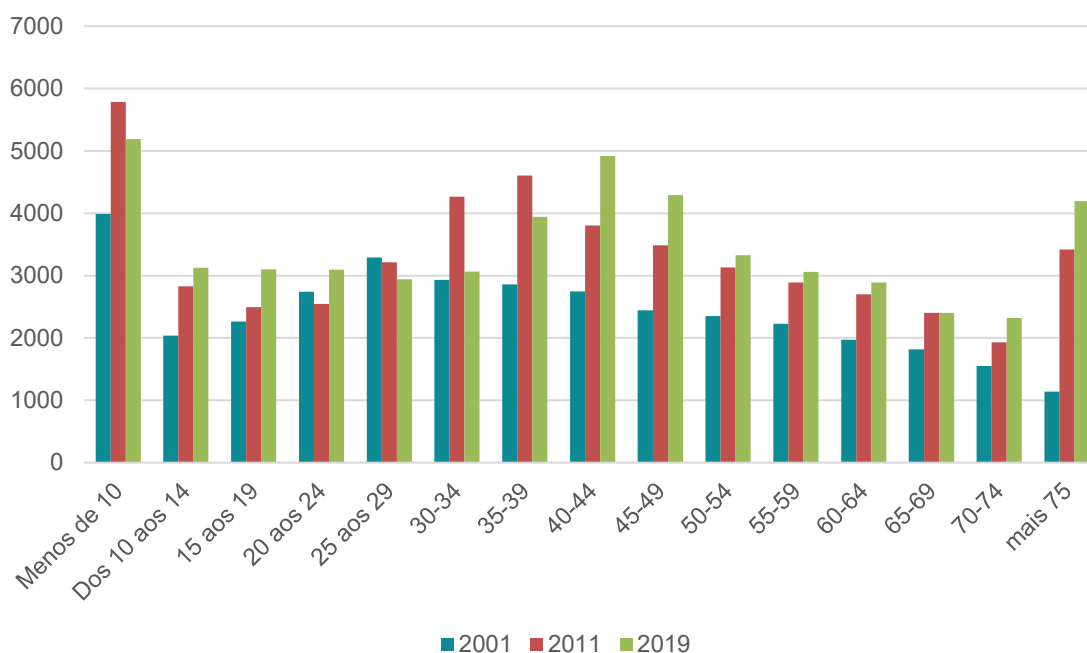


Figura 10. Evolução da população residente no concelho da Sesimbra, por grupo etário, 1991-2019

Fonte: INE, Recenseamentos gerais da população e Estimativas anuais da população residente

Importa também analisar o crescimento demográfico no concelho de Sesimbra, no contexto metropolitano, nas últimas duas décadas. De acordo com os Censos de 2001 e as Estimativas anuais para 2019 (INE), a variação de população residente regista um aumento de mais de 30% entre 2001 e 2019, valor que demonstra explicitamente as mudanças nos padrões das trajetórias residenciais de população na AML, configurando o concelho de Sesimbra, juntamente com outros concelhos limítrofes da Península de Setúbal, como um dos polos residenciais da periferia metropolitana da AML (Figura 11).

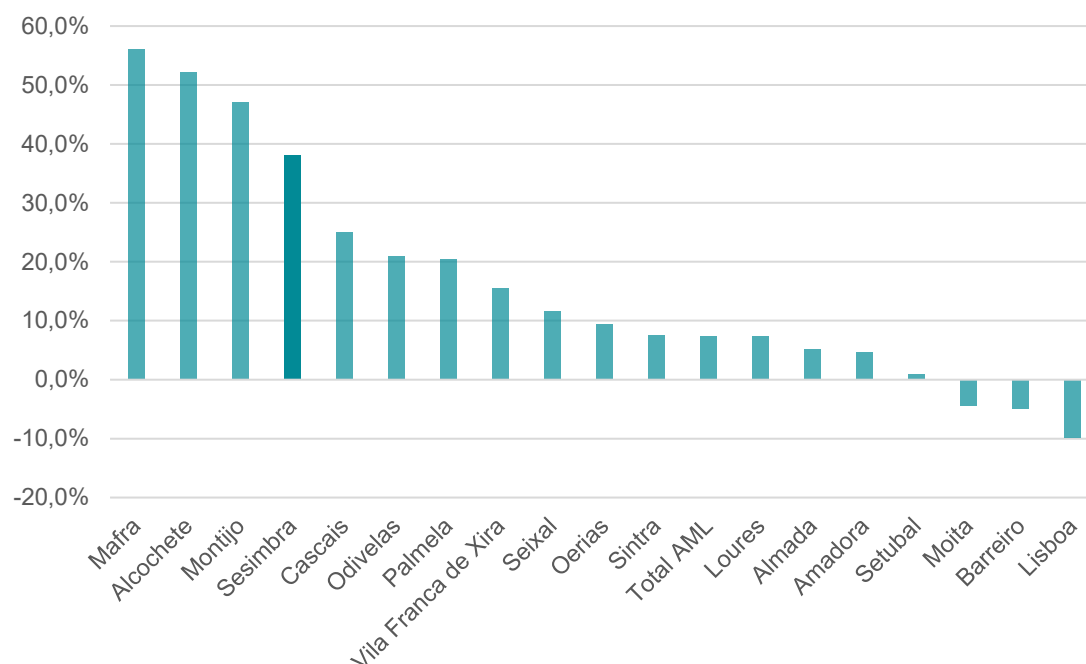


Figura 11. Variação da população residente

Fonte: INE, Censos 2001 e INE, Estimativas da Taxa de Variação 2019

De acordo com o Estudo Demográfico desenvolvido no âmbito da revisão do PDM, o aumento de população, designadamente nos grupos etários mais jovens, deve-se em larga medida a ligação do Concelho à rede de transportes ferroviários e ao sistema das acessibilidades rodoviárias entre os concelhos do Arco Ribeirinho, e entre estes e o concelho de Lisboa.

No que diz respeito ao sistema de povoamento e à variação da população nas freguesias do concelho de Sesimbra, de acordo com os Censos de 2011, a Quinta do Conde é a freguesia do concelho mais populosa, acolhendo mais de metade do total da população residente no Concelho (25.606), seguida por Castelo (19.053) e Santiago (4.841). A freguesia da Quinta do Conde foi aquela que, nos períodos intercensitários 1991/2001 e 2001/2011, conheceu um maior incremento da população residente (108,1% em 2001 e 54,6% em 2011), seguida por Castelo (27% em 2001 e 25,29% em 2011). A taxa de variação da população residente registada no Concelho em 2001 foi de 37, 8% e, em 2011, de 31,76% (Figura 12).

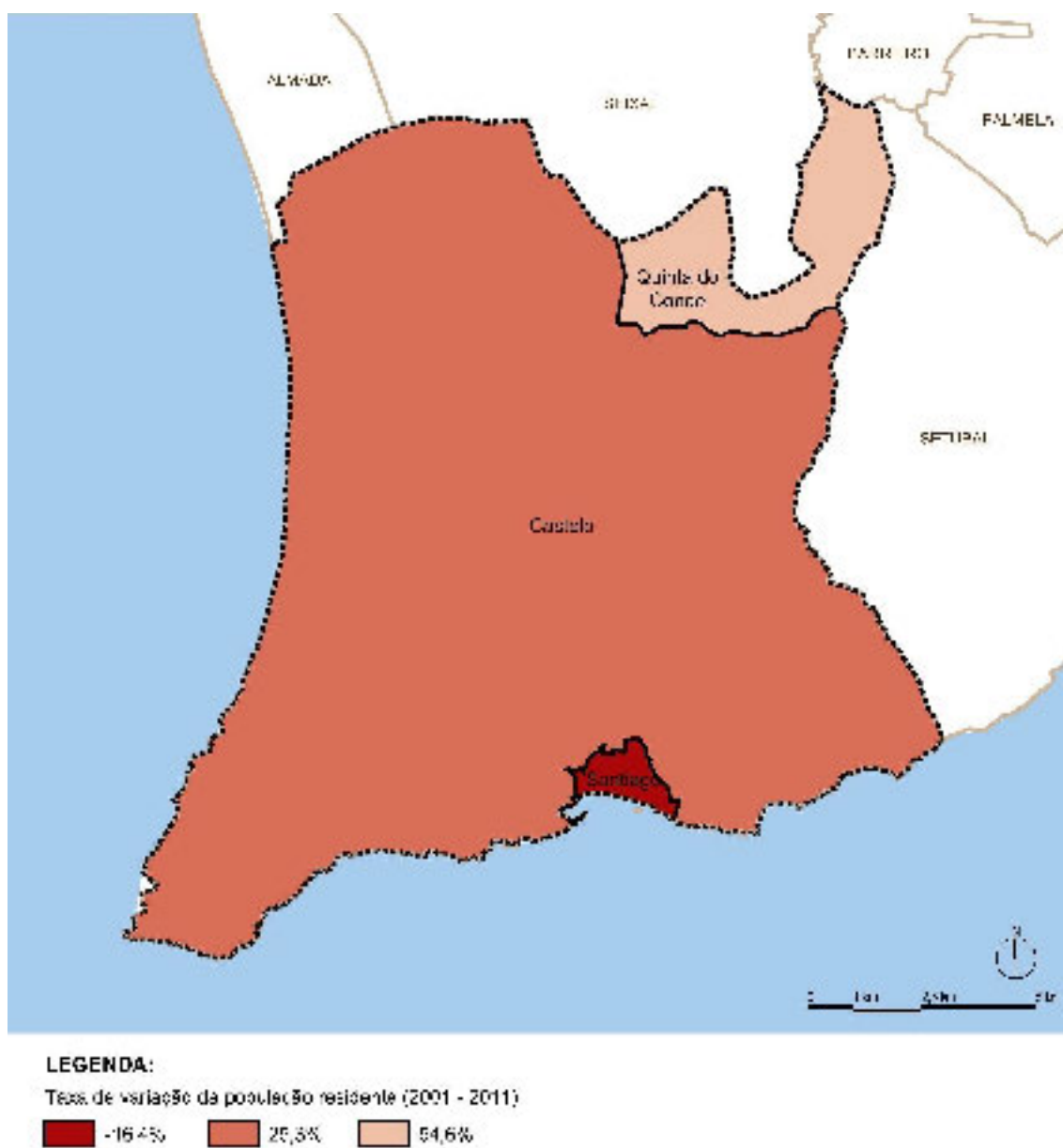


Figura 12. Taxa de variação da população residente por freguesia no concelho de Sesimbra, 2001-11

Fonte: INE, Censos 2001, 2011 e INE, Estimativas da Taxa de Variação 2019

No mesmo período censitário, a freguesia de Santiago registou uma perda significativa de população (-20,8% em 2001 e -16,4% em 2011). De acordo com o Estudo Demográfico (2020), elaborado no âmbito da Revisão do PDM, o incremento da população nas freguesias da Quinta do Conde e do Castelo, nestes períodos intercensitários, deveu-se maioritariamente com a “oferta de alojamento numa área predominantemente urbana com boa relação custo/qualidade e acessibilidades privilegiadas a Lisboa e Setúbal (polos de emprego). A confirmar este fenómeno, os Censos de 2011 registavam uma proporção de população residente no Concelho

que trabalha ou estuda em outro município de 43,46%, sendo a Quinta do Conde a freguesia que mais se destaca neste sentido (57,61%).

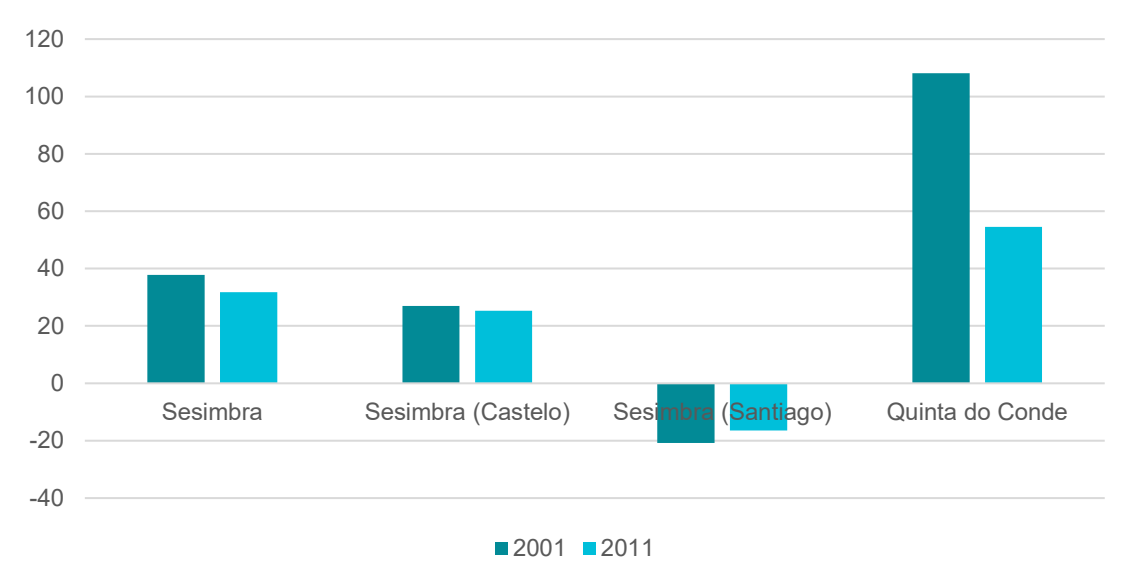


Figura 13. Variação da população residente por freguesia no concelho de Sesimbra

Fonte: INE, Censos 2001, 2011 e INE, Estimativas da Taxa de Variação 2019

De acordo com o mesmo Estudo, este processo ocorreu em contraponto com o decréscimo da população na vila de Sesimbra, por força dos custos mais elevados do solo e dos alojamentos. Neste Estudo são ainda salientados os seguintes aspetos relativos à estrutura do povoamento: as freguesias de Santiago e do Castelo são as que acolhem maior proporção de naturais de Sesimbra, assim como aquelas onde a segunda residência tem maior expressão; a Vila de Sesimbra diferencia-se por trajetórias populacionais associadas a oferta turística, tendo mais de um terço da população com mais de 65 anos, enquanto a freguesia de Castelo apresenta o maior equilíbrio entre crianças e jovens; é na freguesia da Quinta do Conde que é maior o peso dos residentes oriundos de outros concelhos, sendo igualmente esta a freguesia com maior proporção de crianças e jovens no Concelho.

A Figura 14 e a Tabela 6 refletem estas questões, apresentando a freguesia de Santiago como a mais envelhecida, em oposição à freguesia da Quinta do Conde, onde a percentagem de população com idade inferior aos 14 anos é mais do dobro da registada na freguesia de Santiago, e o peso da população com mais de 65 anos de idade menos da metade.

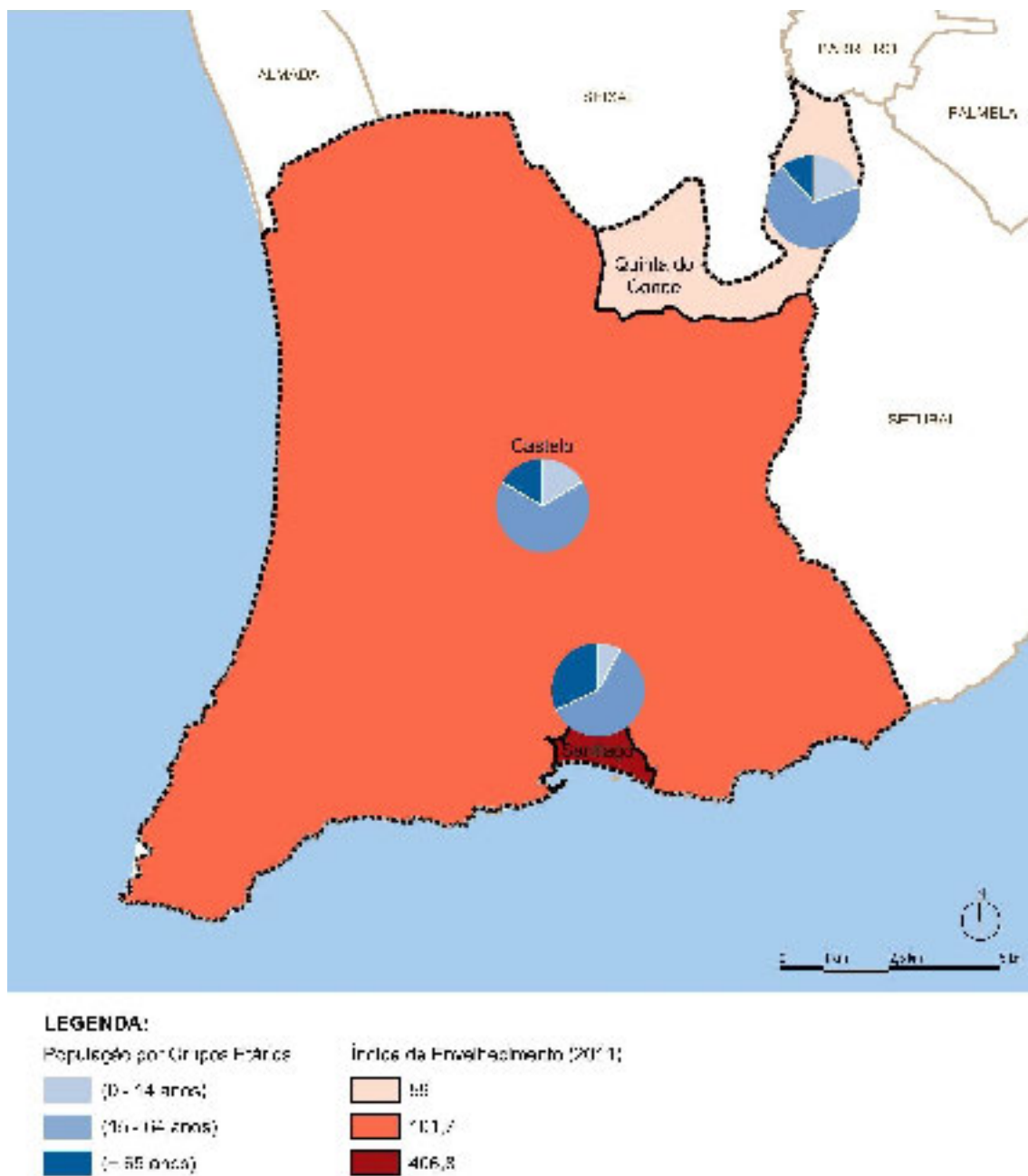


Figura 14. Estrutura etária e índice de envelhecimento da população residente

Fonte: INE, Censos 2011

Tabela 6. População residente em 2011, por freguesia e grupo etário

Fonte: INE, 2011

Unidade Territorial	População residente				
	Total	0-14	15-24	25-64	65 e mais
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Sesimbra (Concelho)	49 500	8 615	5 042	28 092	7 751
Castelo	19 053	3 150	1 924	10 775	3 204
Santiago	4 841	381	415	2 495	1 550
Quinta do Conde	25 606	5 084	2 703	14 822	2 997

Por último, importa analisar a densidade populacional, um indicador que distingue o Concelho no contexto da AML. Em 2019, a densidade populacional estimada para o concelho de Sesimbra era de 265 hab./Km², um valor consideravelmente inferior ao observado na NUTS II (949,6 hab./km²). Com efeito, quando comparado com os outros concelhos da AML, o concelho de Sesimbra apresenta-se, juntamente como os concelhos de Mafra (290,8), Alcochete (154,1), Montijo (165,3) e Palmela (138,2), como um dos menos densamente povoados da AML, em larga medida, pela presença de áreas protegidas com elevado valor natural e paisagístico e manchas florestais como a mata de Sesimbra, que foram analisadas no contexto territorial e urbanístico.

De acordo com os Censos de 2011, verifica-se ainda que a freguesia que apresenta a maior densidade populacional é Santiago, embora esta seja a menos populosa das três freguesias em termos percentuais (Tabela 7).

Tabela 7. Indicadores demográficos

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas anuais da população residente

Unidade Territorial	Ano	Densidade populacional
		Hab/Km ²
Portugal	2019	111,6
AML	2019	949,6
Sesimbra (Concelho)	2019	265,0
Sesimbra (Concelho)	2011	255,6
Castelo	2011	106,3
Santiago	2011	2 401,4
Quinta do Conde	2011	1 808,1

Famílias

Considerando os dados censitários de 2011, no concelho de Sesimbra residiam 19 274 famílias clássicas, as quais representavam um acréscimo de 44,96% relativamente às famílias residentes em 2001 (Tabela 8). A dimensão média destas famílias era, em 2011, de 2,55 elementos, valor semelhante ao registado na AML. Consequentemente, a taxa de variação do número de famílias clássicas registada no Concelho é três vezes superior à observada, no mesmo período, para o total da AML (14,1%).

O aumento do número de famílias foi especialmente acentuado na freguesia da Quinta do Conde, onde a taxa de variação quase duplicou a observada no total do Concelho (75,20%). Pelo contrário, a freguesia de Santiago foi a única que conheceu um decréscimo, ainda que não muito acentuado, no número de famílias clássicas residentes (-3,8%). Considerando os dados desta mesma fonte, Sesimbra era, em 2011, um dos concelhos da região onde a dimensão média da família era mais elevada (2,55, valor aproximado ao observado no total do País).

A data dos Censos de 2011 (Tabela 8), Sesimbra registava uma proporção de famílias unipessoais (21,08%) aproximada à do País (21,44%) e equivalente a cerca de metade da observada na AML (39,37). Também a proporção de famílias clássicas unipessoais constituídas por pessoas com 65 ou mais anos de idade (8,29%) é muito menor no Concelho do que sua envolvente regional.

Tabela 8. Indicadores das estruturas familiares

Fonte: INE, Recenseamento da população – Censos 2011

Unidade Territorial	Famílias clássicas	Taxa de variação do número de famílias clássicas	Dimensão média das famílias clássicas	Proporção de famílias clássicas unipessoais	Proporção de famílias clássicas unipessoais de pessoas idosas (>65 anos)
	Total (2011)	2001-2011	2011	2011	2011
	N.º	%	N.º	%	%
Portugal	4 043 726	10,8	2,58	21,44	10,06
AML	1 330 892	14,1	2,43	49,37	20,00
Sesimbra	19 274	44,96	2,55	21,08	8,29
Castelo	7 271	33,39	2,60	19,41	8,88
Santiago	2 120	-3,81	2,25	27,31	16,46
Quinta do Conde	9 883	75,20	2,57	20,97	6,10

Por fim, relativamente aos núcleos familiares monoparentais, é de salientar o predomínio das famílias monoparentais femininas, agregando a freguesia da Quinta do Conde cerca de metade dos núcleos familiares monoparentais (Figura 12)

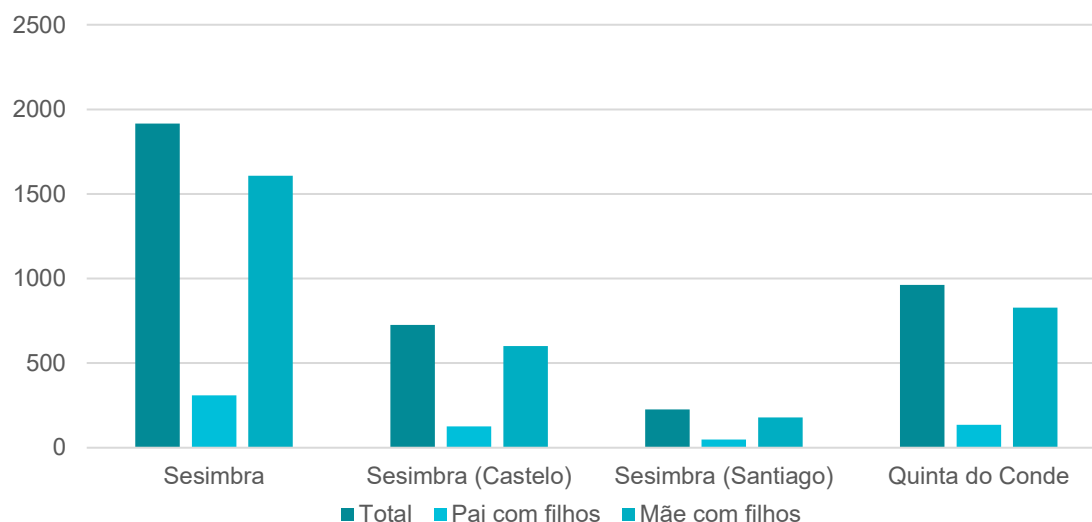


Figura 15. Núcleos familiares monoparentais por tipo e local de residência

Fonte: INE, Censos 2011

Escolaridade e emprego

As dinâmicas socioeconómicas, designadamente o nível de escolaridade e formação, bem como a situação face ao emprego, condicionam a capacidade das famílias em aceder a uma habitação digna. Apesar dos dados censitários de 2011 já não traduzirem um retrato fiel da atual situação concelhia, estes representam uma fonte estatística a ter em conta.

No que diz respeito ao perfil de escolaridade, de acordo com os Censos, em 2011, verifica-se, atendendo à proporção de população residente, com 21 e mais anos, com ensino superior completo, que os valores percentuais registados para o concelho de Sesimbra (13,8%) são próximos dos registados para o País (15,1%), embora significativamente inferiores aos registados ao nível regional (21,4%). Internamente, era na freguesia de Santiago onde este valor era mais baixo (7,8%).

De acordo com esta fonte, no concelho de Sesimbra, em 2011, 18,7% do total de população residente não era detentora de nenhum nível de escolaridade, 53,6% da população tinha como nível de escolaridade completo mais elevado o ensino básico, 16,2% era detentora de ensino secundário, pouco mais de 1% de ensino pós-secundário e 10,4% de ensino superior (Figura 16). Assim, a população residente no Concelho em 2011, embora apresente uma evolução positiva dos

indicadores de sucesso escolar relativamente ao período intercensitário precedente, possui um perfil de escolaridade menos favorável do que a média regional, aproximando-se do encontrado para o total da população residente em território nacional.

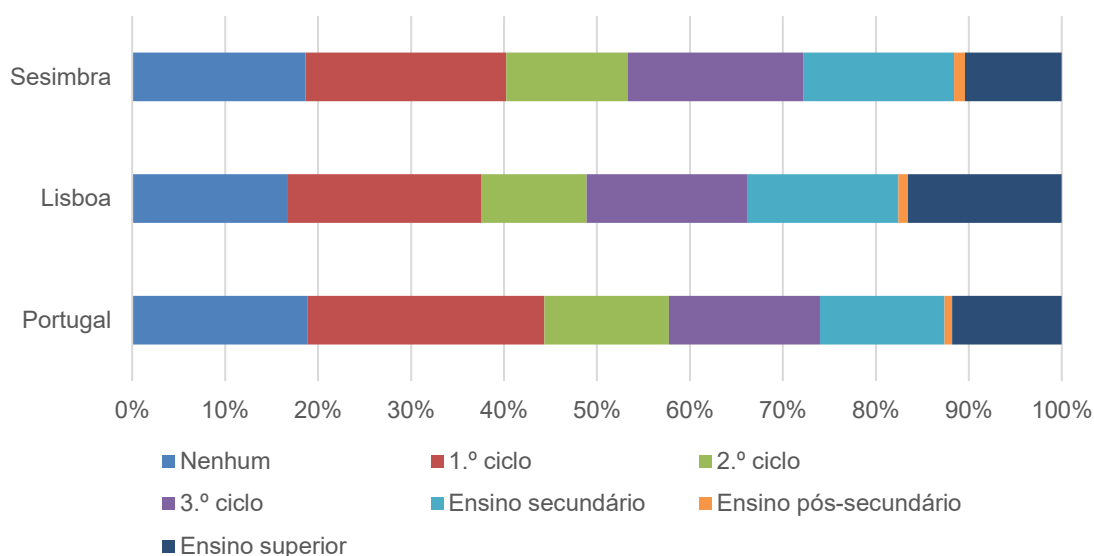


Figura 16. População residente por local de residência por nível de escolaridade completo mais elevado, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

A aproximação dos perfis de escolaridade encontrados para a população de Sesimbra e para a população nacional é confirmada pela taxa de abandono escolar, também disponibilizada pelos Censos de 2011 (1,62% em Sesimbra e 1,70% no País). Este indicador é, por sua vez, significativamente mais favorável no concelho de Sesimbra do que na Península de Setúbal (2,03%).

Relativamente à taxa de analfabetismo, verificamos que esta diminuiu cerca de metade no último período intercensitário no concelho de Sesimbra, passando de 7,8% em 2001 para 3,6% em 2011, sendo neste último ano um pouco superior ao valor registado a nível regional (3,2%), mas francamente mais positiva do que no País (5,2%). Este indicador era particularmente elevado na freguesia de Santiago (7,2%), comparativamente com a freguesia da Quinta do Conde (2,46%) (Tabela 9).

De acordo com a caracterização sociodemográfica desenvolvida em 2014 pelo Município de Sesimbra, no contexto da atualização da sua Carta Educativa, a redução da taxa de analfabetismo registada a nível concelhio terá tido como principais causas, “para além do trabalho da escola no processo de alfabetização e educação, também o fluxo migratório para o Concelho que conduziu a um aumento de residentes com níveis de ensino mais elevados”.

Os indicadores de sucesso escolar educação mais recentes, publicados no Anuário Estatístico da AML 2018, para o ano letivo de 2018/2019, indiciam uma tendência de melhoria do posicionamento de Sesimbra no contexto regional, no que respeita ao sucesso escolar. O Concelho apresenta, para este ano letivo, uma taxa de retenção e desistência no ensino básico e uma taxa de transição/conclusão no ensino secundário inferior à da AML (Tabela 9).

Tabela 9. Indicadores de educação

Fonte: INE, Censos 2011 e Anuário Estatístico da Área Metropolitana de Lisboa 2019

Unidade Territorial	Taxa de analfabetismo	Taxa de retenção e desistência no ensino básico	Taxa de transição/conclusão no ens. secundário
	2011	2018/2019	2018/2019
	%	%	%
Portugal	5,22	3,8	86,9
AML	3,22	4,9	83,4
Sesimbra (Concelho)	3,68	4,2	83,3
Castelo	4,30	-	-
Santiago	7,25	-	-
Quinta do Conde	2,46	-	-

De acordo com a caracterização sociodemográfica desenvolvida em 2014 no âmbito da Carta Educativa do Município, as dinâmicas e estrutura económica, que durante várias décadas estiveram historicamente associadas ao setor primário (principalmente pesca, mas também agricultura), têm conhecido uma profunda reconversão e transferência para o setor terciário, principalmente hotelaria e restauração. De acordo com a mesma fonte, esta transformação foi também suportada pela entrada no concelho de Sesimbra de populações com maiores habilitações literárias e com atividade ligada ao setor terciário.

De acordo com os Censos de 2011, no que diz respeito à população economicamente ativa, cerca de metade da população residente no concelho de Sesimbra era economicamente ativa (24 962) e 44,1% encontrava-se empregada (21 864 habitantes). Esta proporção é aproximada à registada na AML (49,8% da população empregada) (Tabela 10). A taxa de atividade do concelho de Sesimbra é ligeiramente superior (50,4%) à registada na AML.

Tabela 10. População ativa e emprego

Fonte: INE, Recenseamento da população – Censos 2011 (Unidade: milhares)

Unidade Territorial	População economicamente ativa					
	Total	Empregada				Taxa de desemprego
		Total	Primário	Secundário	Terciário (social + económico)	
		N.º	N.º	N.º	N.º	
AML	1 436,0	1 233,4	18,5	225,5	984,4	12,9
Sesimbra (Conc.)	24 962	21 864	663	4 349	16 852	12,4
Castelo	-	8 248	324	1 784	6 140	11,6
Santiago	-	1 842	308	192	1 342	12,9
Quinta do Conde	-	11 774	31	2 373	9 370	12,9

Quanto à distribuição da população empregada por setor de atividade, verifica-se ser o terciário o setor com maior representatividade, em qualquer das freguesias, abrangendo 77% da população empregada no concelho, seguido pelo setor secundário (19,8%) e pelo setor primário, com um valor residual. A Quinta do Conde era a freguesia onde o emprego no terciário atingia um peso mais elevado, empregando 9 370 habitantes, embora o setor secundário tivesse também uma expressão significativa.

Dos dados apurados é importante destacar o peso do desemprego, na medida em que este pode limitar a capacidade da população atingida em aceder à habitação ou a garantir condições dignas de habitabilidade. Analisando o desemprego a nível concelhio com recurso aos dados dos Censos 2011, verificamos que nesta data, o desemprego no Concelho era menor embora aproximado ao da região (12,4% e 12,9%). A freguesia do Castelo era aquela onde a taxa de desemprego era menor (11,6%) (Figura 17).

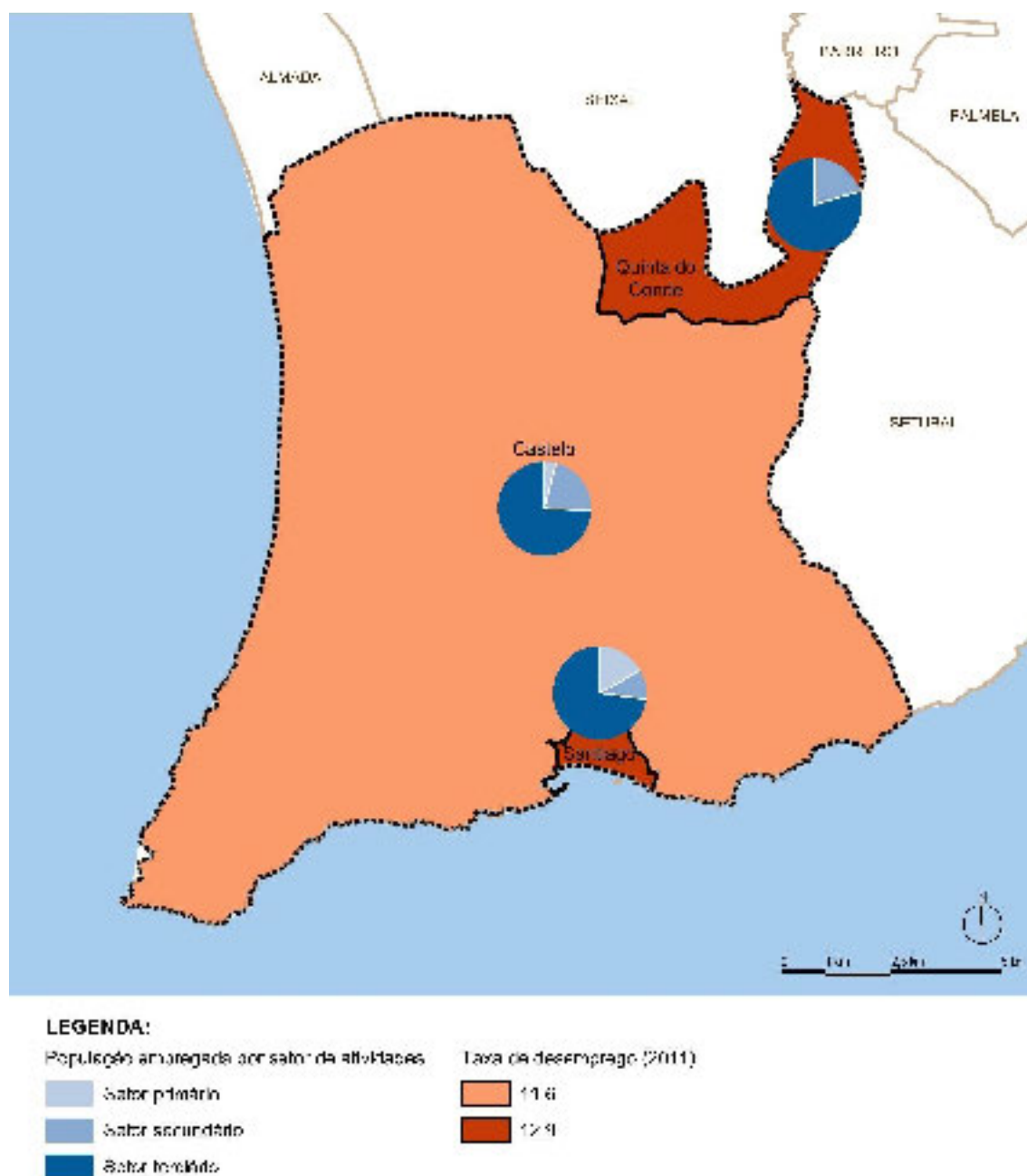


Figura 17. População empregada por setor de atividade e taxa de desemprego, 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Tendo em conta as variações rápidas dos valores do desemprego ao longo do tempo, importa analisar os dados mais recentes relativos ao número de indivíduos que procuram ativamente emprego, ou seja, os inscritos no Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP). De acordo com os dados mais recentes à data disponíveis, de março de 2021, identificavam-se 1 429 desempregados inscritos, o que significava um acréscimo de mais 261 desempregados inscritos face a dezembro de 2020, de mais 186 desempregados inscritos face a março de 2020

e de mais 307 relativamente a setembro de 2019. Esta dinâmica crescente será, com muita probabilidade, o resultado do contexto de crise pandémica e das implicações negativas desta no mercado de trabalho (Tabela 11).

De acordo com os mesmos dados, analisando os dados segundo o género, tempo de inscrição, e situação face à procura de emprego, destaca-se a prevalência da população feminina inscrita (59,5%), assim como a presença de 68,4% de indivíduos em situação de desemprego com duração inferior a 1 ano. O concelho de Sesimbra apresenta um valor muito elevado de desempregados à procura de novo emprego (94,6%).

Tabela 11. Caracterização dos desempregados residentes no concelho de Sesimbra, inscritos no IEFP

Fonte: IEFP, Estatísticas mensais por concelho (março, 2021)

Desempregados residentes no concelho de Sesimbra		Ponto da situação em março de 2021	
		N.º	%
Nº de desempregados inscritos		1 429	100
Género	Homens	578	40,4
	Mulheres	851	59,5
Tempo de inscrição	Inferior a 1 ano	993	68,4
	Superior a 1 ano	436	30,5
Situação face à procura de emprego	1º emprego	76	5,3
	Novo emprego	1 353	94,6

De acordo com os últimos dados disponíveis, o valor médio mensal do subsídio de desemprego processado por beneficiário, para o centro distrital de Setúbal, onde Sesimbra se inclui, em dezembro de 2020, situava-se nos 468,60€, valor inferior ao valor médio nacional (502,47€)²⁶.

Por fim, acrescente-se ainda que o Diagnóstico Social do Concelho de Sesimbra de 2015, identificava as seguintes problemáticas ao nível da formação e emprego:

- O aumento do número de agregados familiares em situação de carência económica e com baixa intensidade de trabalho, que se traduz num acréscimo da pobreza monetária, agravada pela dificuldade das instituições de responder a crescente procura de ajuda;

²⁶ De acordo com as estatísticas disponibilizadas pela Segurança Social, consultadas no seu site em setembro de 2020. Este valor inclui as prestações de Subsídio de Desemprego, Subsídio Social de Desemprego Inicial, Subsídio Social de Desemprego Subsequente, Prolongamento de Subsídio Social de Desemprego e Medida Extraordinária de Apoio aos Desempregados de Longa Duração.

- O aumento continuado do desemprego, exacerbado pela precariedade laboral, os baixos salários e o emprego temporário e sazonal;
- A redução da oferta de Cursos de Educação e Formação (CEF) nas Escolas da Rede Pública, e a falta de resposta educativas/formativas para o prosseguimento dos estudos de alunos que concluem o 9.º ano e que não tem perfil para integrar no regime geral ou profissional;
- O facto das escolas da rede pública não terem autorização para disponibilizar cursos de dupla certificação de forma dar resposta aos interessados, tendo assim que responder a cargo do IEFP e de outras entidades, ao qual se adiciona a pouca divulgação junto da comunidade sobre a oferta educativa/formativa existente;
- A insuficiente articulação entre organizações locais e a resistência por parte do tecido empresarial, o que coloca em causa a necessidade de reforço das parcerias, promovendo o intercâmbio entre escolas e empresas;
- O baixo nível de educação, formação e qualificação da população adulta residente no Concelho, fator este que dificulta a sua integração laboral, ao qual se adiciona a insuficiente oferta de Cursos de Educação e Formação para Adultos (EFA) nas Escolas Públicas do Concelho;
- A ausência de cursos de formação para público alvo específicos, designadamente para os beneficiários de RSI e outras prestações sociais analfabetos ou pouco qualificados, ao qual se adiciona a desadequação da formação profissional disponível, principalmente vocacionada para o setor das pescas e da restauração, deixando descobertas outras áreas potencialmente relevantes;
- A falta de adesão e participação das pessoas às ações de formação promovidas pelo Gabinete de Apoio ao Empresário (GEA) e aos cursos promovidos pelo Centro de Formação Profissional do Seixal, agravado pelo encerramento do Balcão de Atendimento do IEFP de Sesimbra, desde 2014.

Rendimentos e ação social

No seguimento da caracterização do perfil de escolaridade e emprego no concelho de Sesimbra, importa perceber também o perfil socioeconómico da população, através da análise dos dados relativos aos rendimentos médios da população, assim como dos indicadores respeitantes aos apoios e prestações sociais existentes.

Neste sentido, analisando o ganho médio mensal da população empregada por conta de outrem, verifica-se que este indicador, na última década, tem-se mantido sensivelmente idêntico no concelho de Sesimbra (variando entre 932€ em 2011 e 930,2€ em 2018), mantendo-se, todavia, ao longo de todo o período, em níveis muito inferiores ao ganho médio mensal na AML, que apresenta valores aproximados dos 1.400€ (Figura 18).

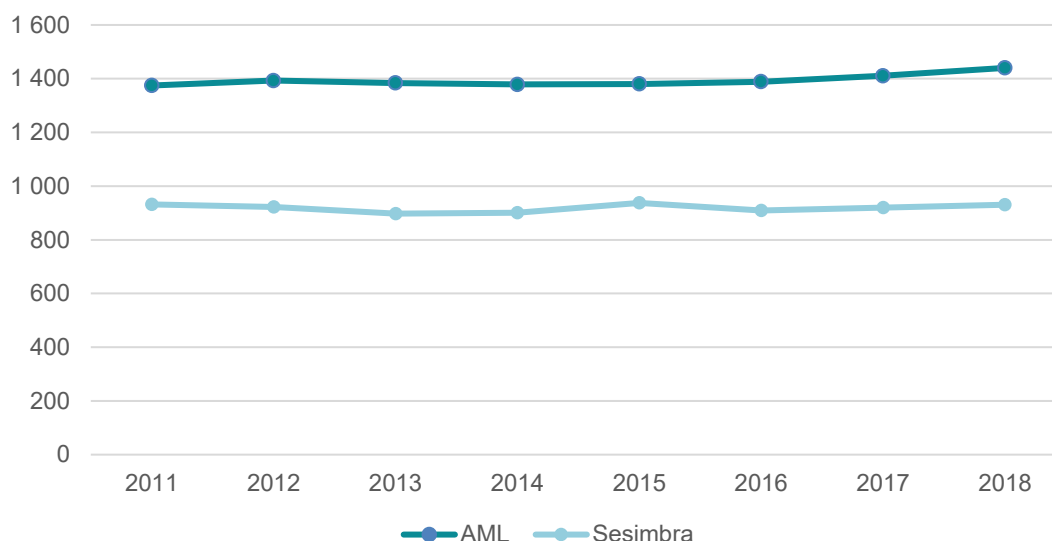


Figura 18. Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, 2011-2018

Fonte: INE, MTSSS/GEP - Quadros de pessoal

No que diz respeito ao rendimento bruto declarado, em 2018, Sesimbra apresentava um valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo ou por agregado fiscal superior à referência nacional, embora inferior ao do conjunto da AML. Estes valores para o País são 9.280€ por sujeito passivo e 18.265€ por agregado fiscal, enquanto que para Sesimbra são, respetivamente, de 9.432€ e 19.417€. Estes níveis médios de rendimento no Concelho são inferiores comparativamente com o contexto da AML, que se situa nos 11.688€ (indivíduo) e 21.778€ (agregado).

Na presente análise importa ainda considerar o poder de compra *per capita*, um indicador²⁷ que permite inferir sobre a qualidade de vida da população residente e as suas possíveis dificuldades económicas, o que, naturalmente, tem reflexo na capacidade de suportar os encargos relacionados com a habitação e outras despesas de cariz familiar (Figura 19).

²⁷ O indicador do poder de compra *per capita* resulta da correlação entre variáveis de rendimento e consumo.

Neste sentido, tendo por base o valor nacional de referência, constata-se que o poder de compra²⁸, per capita, no concelho de Sesimbra, em 2017, atingia os 90,03, valor este inferior à referência nacional (100) e, sobretudo, ao registado no contexto da AML (124,1).

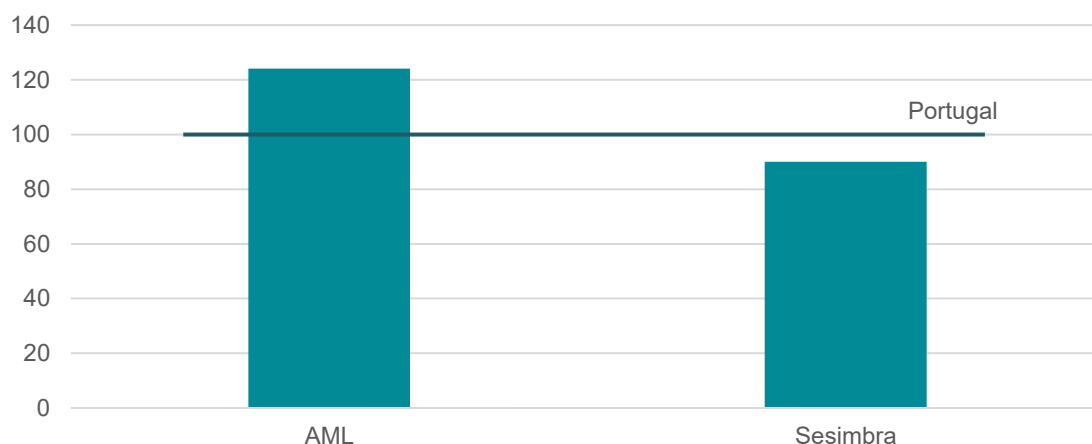


Figura 19. Poder de compra *per capita* em 2017

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

Por forma a completar o retrato da situação relativo aos rendimentos da população residente, procurou-se também analisar a dimensão das prestações sociais concedidas. Esta análise permite aprofundar o entendimento relativo às fragilidades económicas da população, assim como as carências existentes mais significativas ao nível dos rendimentos.

De acordo com os dados do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, publicados pelo INE no Anuário Estatístico da AML, constata-se que, em 2019, existiam 12.280 pensionistas no Concelho (Tabela 12), correspondendo a cerca de 23,6% da população residente estimada para o mesmo ano (51.858 habitantes).

As pensões de velhice são as que têm maior representatividade, correspondendo a 16,6% da população residente (estimada para 2019) e 70,4% dos pensionistas no Concelho, percentagem que confirma a trajetória de envelhecimento da população. No que diz respeito às restantes tipologias de pensões, existiam no Concelho, na mesma data, 638 pessoas beneficiárias da pensão de invalidez e 2.989 pessoas beneficiárias de pensão de sobrevivência. O valor médio anual das pensões de invalidez e de sobrevivência (5.563€ e 3.699€, respetivamente) era inferior ao da pensão de velhice (7.704€).

²⁸ Neste indicador o valor 100 corresponde à média do país, sendo comparado o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos per capita, nos diferentes municípios ou regiões.

Tabela 12. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), em 2019

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Área Metropolitana de Lisboa, 2019 e Estimativas da População 2019

Unidade territorial	Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência		Total	
	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual	Nº de Benef.	Valor médio anual
	Nº	€	Nº	€	Nº	€	Nº	€
Portugal	188.069	5.577	2.068.179	6.522	738.509	3.363	2.994.757	5.684
AML	32.567	6.372	516.794	8.384	169.148	4.247	718.509	7.301
Sesimbra	638	5.563	8.653	7.704	2.989	3.669	12.280	6.593

Complementarmente, importa analisar o número de pessoas e agregados familiares em situação de grande fragilidade social e económica, através dos dados relativos aos beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI)²⁹. De acordo com os dados do INE, em 2019, o número de beneficiários deste rendimento era de 1201 (2,3% da população residente estimada), verificando-se um incremento desde 2011 (1093). Os valores mais reduzidos foram registados em 2014 (913 beneficiários) e 2015 (992) (Figura 20).

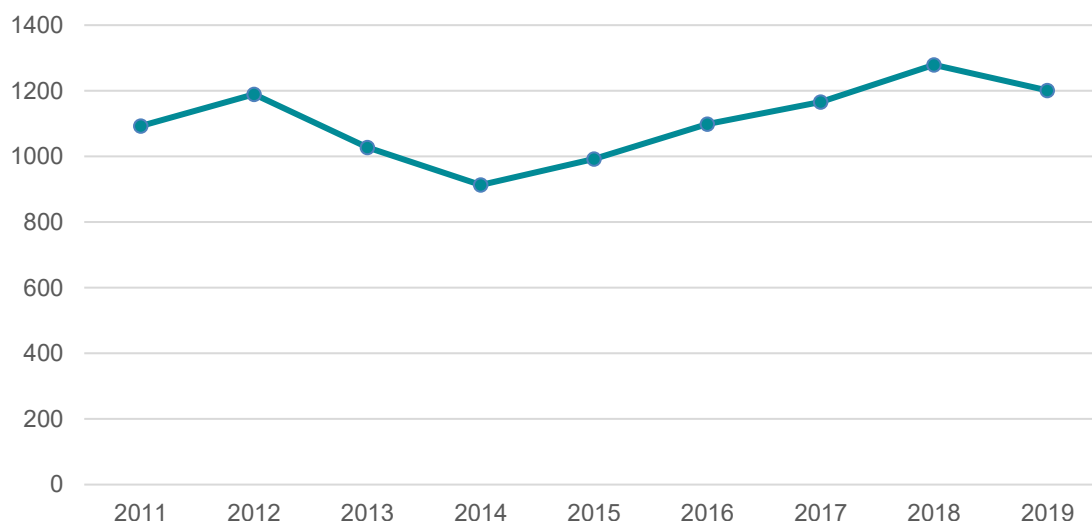


Figura 20. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Sesimbra

Fonte: INE, Instituto de Informática (2019)

²⁹ O RSI, criado pela Lei n.º 13/2003 de 21 de maio, consiste num apoio destinado a proteger as pessoas que se encontrem em situação de pobreza extrema, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

Como dado adicional refira-se que o valor médio processado de prestação de RSI no Centro Distrital de Setúbal, em dezembro de 2019, foi de 117,98€ por beneficiário e de 274,85€ por família. Em 2020, o valor de referência deste apoio era de 189,66€ para o titular, de 132,76€ para os restantes adultos e de 94,83€ por cada criança ou jovem menor de 18 anos.

Estes dados revelam um estrato de população que enfrenta manifestas fragilidades ao nível socioeconómico, com potenciais repercussões na forma de dificuldades de acesso e manutenção de uma habitação adequada. É muito provável que, com os efeitos decorrentes do atual estado pandémico associado ao COVID-19, este contexto de fragilidade socioeconómica se acentue e se alargue a outras famílias, sobretudo entre a população mais vulnerável e com maior precariedade laboral.

Elementos-chave

- O concelho de Sesimbra conheceu um crescimento demográfico que o definiu como o território com a maior taxa de crescimento populacional efetiva da AML, nas últimas duas décadas censitárias. Apesar de algum abrandamento neste crescimento demográfico, o Concelho mantém a capacidade de atrair nova população, sobretudo de população oriunda de outros concelhos limítrofes. Esta dinâmica contrasta com a tendência progressiva de envelhecimento registada, embora a estrutura etária da população continue jovem quando comparada com a AML e o País.
- A freguesia de Santiago perdeu população, embora apresente a maior densidade populacional. A vila de Sesimbra também conheceu um decréscimo da população, sendo a Quinta do Conde a freguesia que reúne mais residentes oriundos de outros concelhos, e que tem a maior concentração de crianças e jovens no Concelho.
- A taxa de variação do número de famílias clássicas registada no Concelho é três vezes superior à observada para o total da AML, sendo especialmente acentuada na freguesia da Quinta do Conde. A dimensão média das famílias apresenta uma progressiva diminuição, enquanto a proporção de famílias unipessoais está em linha com a tendência registada no País e é cerca de metade da registada ao nível da AML.
- Ao nível de educação, a população residente no Concelho em 2011 apresenta uma evolução positiva dos indicadores de sucesso escolar face ao período intercensitário precedente, embora possua um perfil de escolaridade menos favorável do que a média da AML. O Concelho regista uma taxa de abandono escolar significativamente mais favorável do que a registada na Península de Setúbal, sendo também observável uma diminuição da taxa de analfabetismo.
- O Concelho tem conhecido uma profunda reconversão económica e uma substituição de atividades associadas ao setor primário pelo o setor terciário, principalmente hotelaria e restauração, configurando este último como o setor atualmente com maior representatividade no emprego. O Concelho apresenta um valor expressivo de desempregados à procura de novo emprego, situação esta agravada pelas características sazonais do mercado do trabalho.
- As características de emprego e importância de população beneficiária de prestações sociais, agravada pelo aumento dos beneficiários do RSI, revelam a existência de um estrato de população que se encontra em condição socioeconómica frágil, com potenciais repercussões negativas nas condições de acesso e manutenção de uma habitação adequada. É provável que esta fragilidade socioeconómica se acentue com os efeitos decorrentes do atual estado pandémico associado ao COVID-19.
- Os rendimentos médios do trabalho, os valores das prestações da Segurança Social e o poder de compra da população residente no concelho de Sesimbra são, em qualquer dos casos, inferiores aos praticados no conjunto da AML.

3.3. Contexto habitacional

Parque edificado

À data do último recenseamento da habitação, em 2011, o parque edificado do concelho de Sesimbra ascendia a 20.433 edifícios. Este total de edifícios clássicos traduz uma variação positiva de 29,7% relativamente a 2001, taxa de crescimento que o distinguiu como o concelho da AML com maior crescimento de edifícios entre os dois últimos censos. Internamente, esta taxa de variação do edificado, apesar de extensível às três freguesias, assumiu valores particularmente elevados na freguesia da Quinta do Conde. Ainda assim, esta tendência de crescimento no parque edificado fica ligeiramente aquém da trajetória de crescimento populacional, ainda mais marcada, anteriormente evidenciada para o mesmo período (Tabela 13).

Tabela 13. Edifícios clássicos

Fonte: INE, Censos 2011

Unidade Territorial	Edifícios clássicos	
	2011	Variação 2001-11
	Nº	%
AML (NUT III)	448.957	13,8
Sesimbra (Concelho)	20.433	29,7
Castelo	10.567	27,7
Santiago	1.467	19,3
Quinta do Conde	8.399	34,2

O crescimento do número de edifícios terá, nos anos mais recentes, sofrido um abrandamento. Segundo as Estatísticas das Obras Concluídas, publicadas pelo INE (Figura 21), verificou-se um decréscimo acentuado do número de edifícios concluídos entre 2011 e 2012, que se prolongou até 2015, ano que marcou o mínimo (9 edifícios) registado no período compreendido entre 2011 e 2019. Após 2015, este indicador vem registando aumentos progressivos, embora em 2019, último ano para o qual é disponibilizada informação, os valores do total de construção se mantenham longe dos observados em 2011 (78 e 144 edifícios, respetivamente).

Ao longo de todo o período em análise, as obras de ampliação, alteração e reconstrução apresentam um valor residual, sendo os edifícios concluídos respeitantes essencialmente a nova construção. Acrescente-se ainda que os edifícios concluídos se destinavam predominantemente a uso habitacional (em 2019, 77 das 78 obras de edificação concluídas eram destinadas a habitação familiar).

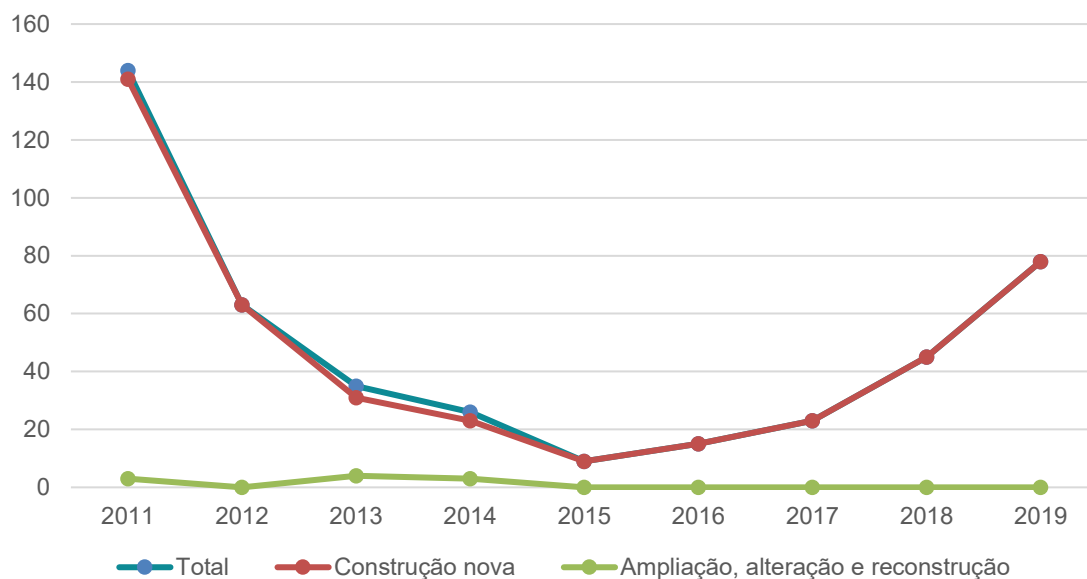


Figura 21. Edifícios concluídos por tipo de obra, no concelho de Sesimbra (2011-2019)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

A relação entre o número de edifícios e o número de alojamentos – um rácio que, em 2011, era 1,56 no Concelho e 3,31 na Região – evidencia uma forte presença da habitação unifamiliar no Concelho, com exceção da freguesia de Santiago, onde se localiza a vila de Sesimbra. O rácio do número de pisos por edifício reflete igualmente esta característica do edificado, apresentando o Concelho, em 2011, um número médio de pisos por edifício muito inferior ao da AML (1,77 pisos em Sesimbra e 2,46 pisos na AML) (Tabela 14).

Tabela 14. Pisos por edifício e Alojamentos por edifício

Fonte: INE, Censos 2011

Unidade Territorial	Pisos por edifício	Alojamentos por edifício
	2011	2011
	-	-
AML (NUT III)	2,46	3,31
Sesimbra (concelho)	1,77	1,56
Castelo	1,54	1,29
Santiago	2,32	4,12
Quinta do Conde	1,97	1,45

Com exceção do parque edificado da vila de Sesimbra (freguesia de Santiago), o edificado existente no Concelho é, em média, mais recente do que na região metropolitana. A idade média dos edifícios do Concelho era, em 2011, de 24,4 anos, enquanto na AML se situava nos 37,2 anos. Na freguesia de Santiago, mais consolidada e de ocupação mais antiga, este indicador

era, nesta data, de 52,1 anos, enquanto na freguesia de Quinta do Conde, com ocupações mais recentes e com maior dinâmica construtiva, era de apenas 18,5 anos.

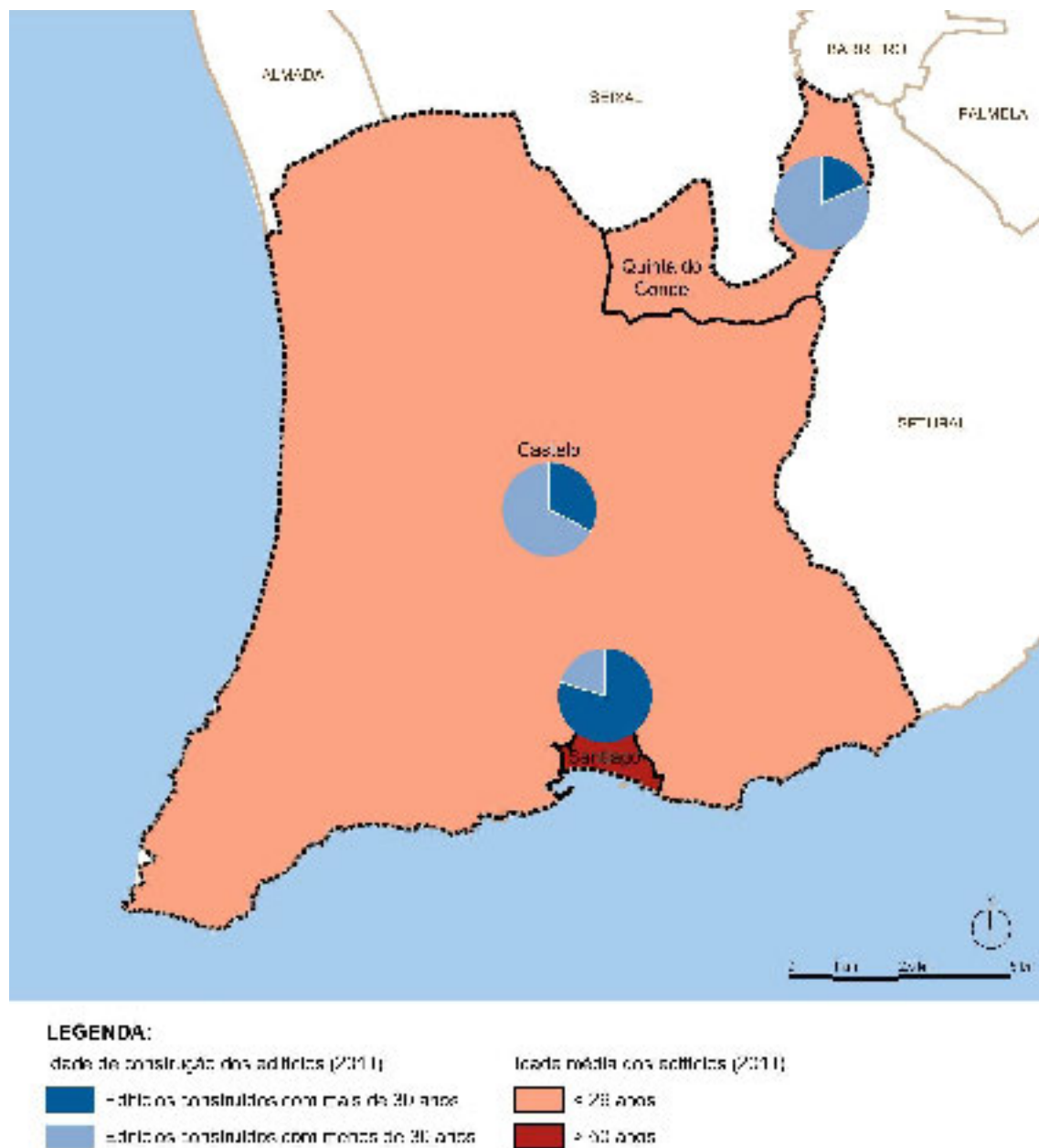


Figura 22. Idade média dos edifícios, 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Os dados dos Censos relativos ao estado de conservação dos edifícios revelam que 16,8% dos edifícios existentes no Concelho apresentavam necessidade de reparações para melhorar as suas condições de habitabilidade, o que, apesar de ser um número com algum significado, era o valor mais baixo registado entre os municípios da AML. Entre estes edifícios, apenas 1,8%

apresentava necessidade de grandes reparações (213 edifícios) ou encontravam-se muito degradado (146 edifícios). Santiago, a freguesia onde, como antes salientado, a idade média do edificado é mais elevada, é também aquela onde a proporção de edifícios a necessitarem de algum tipo de intervenção é maior, atingindo os 44%. Já nas duas restantes freguesias são claramente maioritários os edifícios sem necessidade de reparação, rondando a sua importância relativa, em qualquer dos casos, os 85%.

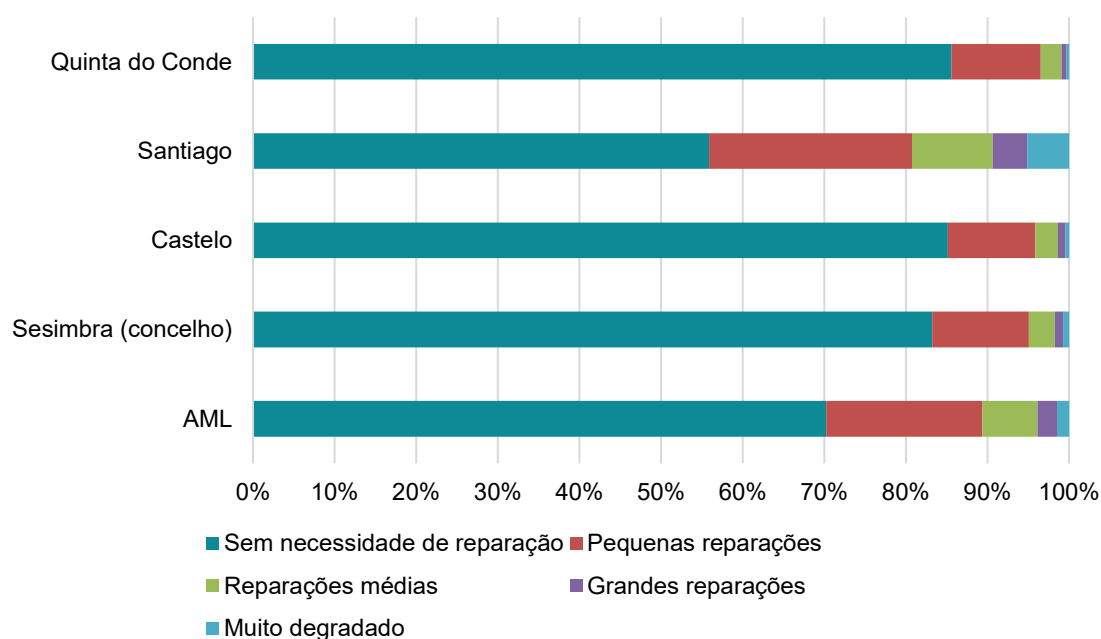


Figura 23. Necessidade de reparações dos edifícios, 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Alojamentos

À semelhança do número de edifícios, também o número de alojamentos familiares sofreu, naturalmente, um relevante crescimento entre o último período censitário, tendo sido cerca de duas vezes superior no Concelho comparativamente com o observado no conjunto da AML. O incremento do número de alojamentos familiares foi de cerca de 30%, sendo Santiago a freguesia onde este incremento foi menos acentuado (20%) e a Quinta do Conde aquela onde o acréscimo foi maior (quase 38%).

Segundo os Censos de 2011, o Concelho apresentava, nessa data, um total de 31.792 alojamentos familiares clássicos, 31 alojamentos familiares não clássicos³⁰ (onde, à data, residiam 64 pessoas, que integravam 33 famílias clássicas) e 45 alojamentos coletivos (entre os quais se encontram 24 estruturas residenciais de apoio social e 14 estabelecimentos hoteleiros ou similares) (Tabela 15).

De acrescentar, ainda, que o “Levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional”, conduzido pelo IHRU em 2018, identificava no concelho de Sesimbra um núcleo com 20 famílias presentes que careciam de realojamento. Este núcleo correspondia ao Bloco da Mata, sito na Rua 2 de Abril, um edifício municipal de habitação social em estado de degradação particularmente acentuado, que foi, entretanto, demolido e as 20 famílias aí residentes realojadas³¹.

Tabela 15. Alojamentos familiares

Unidade Territorial	Alojamentos familiares		Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares não clássicos	Alojamentos coletivos
	2011	Variação 2001-11	2011	2011	2011
	N.º	%	N.º	N.º	N.º
AML (NUT III)	1.485.795	14,8	1.483.717	2.078	2.063
Sesimbra (conc.)	31.792	29,9	31.761	31	45
Castelo	13.567	27,9	13.554	13	14
Santiago	6.038	20,0	6 032	6	12
Quinta do Conde	12.187	37,8	12.175	12	19

As estimativas mais recentes do parque habitacional publicadas pelo INE (Estatísticas das obras concluídas) apontam para um crescimento de cerca de 1,4% no número de alojamentos familiares clássicos no Concelho, entre 2011 e 2019, estimando a existência de 32.349 alojamentos familiares clássicos, nesta última data.

³⁰ O INE define como 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.).

³¹ Este conjunto habitacional de promoção municipal, ocupado desde 1980, era constituído por 25 fogos municipais, dos quais 15 tinham sido alienados aos ocupantes. O estado de degradação do edifício e instabilidade estrutural associada ditou a sua demolição e o consequente realojamento das respetivas famílias noutras habitações. Neste local está em curso a construção de um novo conjunto habitacional, constituído por 20 fogos, cuja conclusão está prevista para 2022-23.

No contexto regional, e no que respeita às formas de ocupação dos alojamentos clássicos, o Concelho destaca-se pela forte relevância dos alojamentos de residência secundária (32,8% no Município e 11,5% na AML) e pela reduzida proporção de alojamentos vagos (8,9% no Município e 12,4% na AML), o que tem forte impacto nas vivências e dinâmicas locais (Figura 24). A relevância da residência secundária e/ou das flutuações da intensidade de ocupação em períodos sazonais, ligadas ao turismo balnear, aliada a um aumento dos preços do mercado imobiliário, conduz a um contexto de dificuldade acrescida no acesso à habitação por parte da população, particularmente para aquisição, aspeto salientado no Diagnóstico Social (2015)³².

Internamente, detetam-se fortes distinções entre as três freguesias nesta matéria: na freguesia de Santiago, a proporção de alojamentos de residência secundária supera em muito a de alojamentos de residência habitual; por outro lado, na freguesia de Quinta do Conde, de carácter marcadamente suburbano, cerca de $\frac{3}{4}$ dos alojamentos encontravam-se ocupados como residência familiar na maior parte do ano. Não obstante, importa salientar que em qualquer das três freguesias, a importância dos alojamentos vagos é muito reduzida, representando em qualquer dos casos menos de 10% dos alojamentos familiares clássicos.

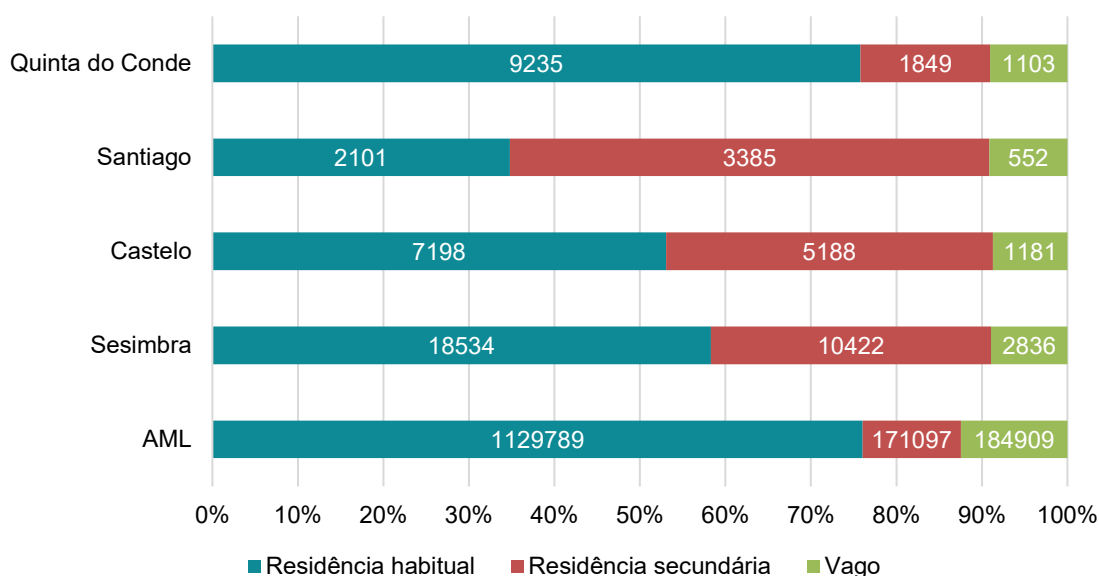


Figura 24. Forma de ocupação dos alojamentos familiares, 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Esta reduzida expressão de alojamentos vagos torna-se ainda mais evidente através da análise daqueles que, entre estes, integravam o mercado de venda ou arrendamento, à data censitária

³² Este documento, desenvolvido no âmbito do trabalho da Rede Social, será brevemente apresentado no subcapítulo 3.4.

(Tabela 16). No concelho de Sesimbra, encontravam-se para venda 42,5% dos alojamentos familiares clássicos vagos e para aluguer apenas 10,9%. A proporção de alojamentos para venda era de ligeiramente superior nas freguesias do Castelo e de Santiago, e de apenas 33,9% na freguesia da Quinta do Conde. Nesta última freguesia, a disponibilidade de alojamentos para arrendamento era superior à das restantes freguesias, no entanto, situava-se nos 13%, ficando aquém da referência regional.

Tabela 16. Alojamentos familiares vagos, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos vagos				
	Total	Para venda	Para aluguer	Para demolir	Outros
	N.º	%	%	%	%
AML (NUT III)	184909	23,5	17,4	2,1	57,0
Sesimbra (concelho)	2836	42,5	10,9	1,3	45,3
Castelo	1181	48,5	9,9	1,5	40,1
Santiago	552	46,7	8,9	2,4	42,0
Quinta do Conde	1103	33,9	13,0	0,6	52,5

Os dados censitários revelam ainda, no que respeita ao regime de propriedade dos alojamentos, que, em 2011, uma forte prevalência no Concelho dos alojamentos familiares ocupados pelos proprietários, em detrimento dos alojamentos arrendados. Estes representam 78,0% (incluindo os proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação) em contraponto com os 15,5% de alojamentos arrendados (Tabela 17).

Tabela 17. Regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual			
	Total	Proprietário ou coproprietário ³³	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%	%	%
AML (NUT III)	1.127.711	66,8	27,3	5,9
Sesimbra (concelho)	18.503	78,0	15,5	6,5
Castelo	7.185	78,6	13,2	8,2
Santiago	2.095	52,6	41,9	5,5
Quinta do Conde	9.223	83,2	11,4	5,4

³³ Inclui os proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação.

Também neste aspeto há relevantes distinções internas. A relevância do mercado de arrendamento é claramente superior na freguesia de Santiago, onde 41,9% dos alojamentos familiares de residência habitual são ocupados por arrendatários ou subarrendatários, e muito reduzida na freguesia de Castelo e, especialmente, na Quinta do Conde. Nesta última freguesia, a casa própria é o regime de ocupação que assume particular expressão, sendo observável em 83,2% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Crédito e endividamento

Uma outra dimensão que importa analisar corresponde aos encargos com a habitação. Neste sentido, e atendendo a que, de acordo com os dados anteriormente apresentados, se verifica que a expressão da habitação própria no Concelho é muito elevada (78% em 2011), a análise dos encargos relacionados com a aquisição de habitação reveste-se de especial importância.

A análise dos dados disponíveis sobre o crédito à habitação (Tabela 18) permite observar que, em 2019, este representava cerca de 76% do total de créditos concedidos no Concelho, valor consideravelmente superior ao registado na AML e no País (30% e 38% respetivamente), tendo aumentando ligeiramente no Concelho, tal como nas restantes escalas geográficas adotadas como referência, face ao ano anterior.

O montante médio do crédito à habitação por habitante foi, em 2019, de 6.630€, um valor que é muito inferior à referência regional (13.033€ por habitante) e mesmo à média nacional (8.259€ por habitante). Já o montante de crédito hipotecário concedido a pessoas singulares foi, também em 2019, de 938€ por habitante, superando as médias da AML e do País.

Tabela 18. Indicadores ao crédito à habitação

Fonte: INE, Censos 2011

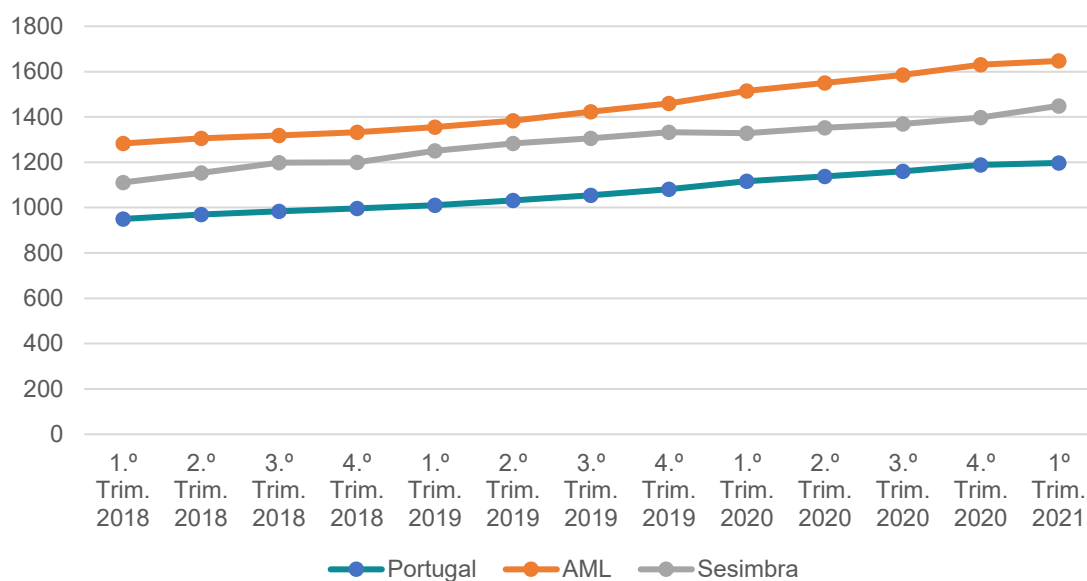
Unidade Territorial	Taxa de crédito à habitação (%)		Crédito à habitação por habitante (€)		Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Portugal	35,97	37,97	8.242	8.259	653	571
AML (NUT III)	28,44	30,00	13.228	13.033	1.006	886
Sesimbra	75,73	76,31	6.682	6.630	894	938

Em complemento a estes dados, também é de assinalar o valor e a evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos no Concelho (Figura 25). À semelhança do registado ao nível da região metropolitana e da tendência nacional, este indicador tem aumentando ao longo de todo o período escolhido para análise, atingindo no primeiro trimestre de 2021 os 1.449€/m². Este valor, ainda que seja inferior ao observado na AML (1.647€/m²), é consideravelmente superior

ao registado para o conjunto do território nacional (1.197€/m²). O valor mediano das vendas por m² no 1º trimestre de 2021, no concelho de Sesimbra, para os alojamentos familiares novos foi de 1.591€/m².

Figura 25. Valor mediano de vendas por m² de alojamentos familiares no Concelho (€)

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

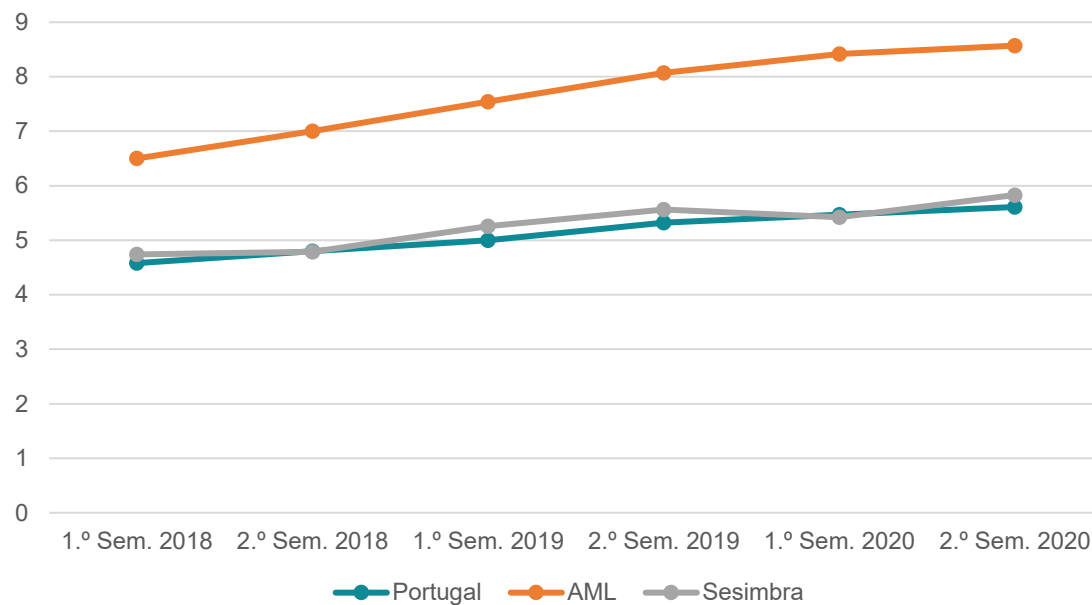


Quanto ao valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no Concelho (Figura 26), os dados disponíveis apontam para uma maior proximidade do comportamento do mercado de arrendamento local relativamente ao contexto nacional do que face ao contexto metropolitano, replicando o que acontece com os níveis de rendimento e poder de compra das famílias.

Sendo possível identificar uma tendência de crescimento generalizado dos valores medianos nas rendas, é igualmente perceptível uma estabilização do mercado a nível concelhio, afetado pela situação pandémica em curso, entre o 2º semestre de 2019 e o 1º semestre de 2020. Ainda assim, o valor mediano das rendas no 2º semestre de 2020 atingiu o máximo do período aqui em análise (5,83€/m²). Este valor supera ligeiramente o valor mediano das rendas observado a nível nacional (5,61 €/m²), sendo muito inferior ao valor mediano das rendas praticadas na AML (8,57€/m²).

Figura 26. Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no Concelho (€)

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local



Elementos-chave

- Tendência de aumento, nas últimas décadas, do número de edifícios e do número de alojamentos, embora na última década se tenha verificado uma significativa redução da nova construção. Em consequência destas dinâmicas construtivas, detete-se a presença de um parque edificado que, no contexto regional, é recente, sendo esta característica particularmente expressiva na Quinta do Conde.
- Existência de dinâmicas construtivas quase exclusivamente assentes em obras de nova construção, em detrimento das obras de ampliação, alteração e reconstrução.
- Identificação, à data dos últimos censos, de uma proporção de edifícios com necessidades de reparação que, apesar de ser inferior à dos restantes municípios da AML, assume algum significado (17% do total de edifícios), sendo, contudo, estas necessidades significativamente mais expressivas na freguesia de Santiago (44%).
- Em 2011, era ainda possível identificar cerca de três dezenas de alojamentos familiares não clássicos. O levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional, conduzido pelo IHRU em 2018, identificava a existência de um núcleo, com 20 famílias presentes que careciam de realojamento, situação que já se encontra resolvida.
- Forte importância das residências secundárias no Concelho, em particular nas freguesias de Santiago e do Castelo, associadas às relevantes dinâmicas das áreas balneares, e reduzida oferta, em todo o Concelho, de alojamentos vagos. Estes indicadores evidenciam a dificuldade acrescida de muitas famílias no acesso à habitação, em particular de estratos sociais mais desfavorecidos, menos aptas em competir com a procura de alojamentos com fins turísticos ou de lazer e com a escassez da oferta de habitação.
- Predomínio de um regime de ocupação assente na habitação própria, em detrimento do arrendamento. Este último assume maior expressão na freguesia de Santiago.
- Elevada expressão do recurso ao crédito à habitação no Concelho, o que poderá conduzir a situações de endividamento e encargos potencialmente difíceis de suportar por parte das famílias. Apesar dos valores medianos das vendas e das rendas por m² de alojamentos familiares serem consideravelmente inferiores aos praticados ao nível da AML, denotando um potencial fator de atratividade e captação de população (igualmente comprovado na análise do contexto demográfico e social), observa-se igualmente uma forte tendência de crescimento dos preços do mercado imobiliário. Neste aspeto importa ainda lembrar que também os níveis de rendimento e o poder de compra no Concelho são significativamente inferiores aos da média metropolitana.

3.4. Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação ou pessoas vulneráveis

Programas e medidas municipais de apoio à habitação

O reconhecimento pela Município da relevância da questão de acesso das famílias à habitação condigna foi assumido há longa data, designadamente através de um posicionamento marcadamente interventivo na oferta de habitação municipal destinada à população economicamente mais desfavorecida (questão analisada no capítulo 4.2). Está igualmente expressa na própria orgânica da CMS, que contempla a existência da Divisão de Habitação e Ação Social, que entre as suas competências assume a gestão do Parque de Arrendamento Habitacional Municipal, o desenvolvimento e acompanhamento dos projetos de construção de habitação a custos controlados para venda e para arrendamento, e o apoio às famílias na reabilitação do edificado.

Ao nível das medidas de apoio às famílias no âmbito da habitação, destaca-se a existência de dois regulamentos municipais no concelho de Sesimbra. O primeiro destes regulamentos é o **Regulamento Municipal de Apoio à Recuperação ou Criação de Habitabilidade (RMARH)**, que entrou em vigor em 2002, tendo sofrido duas alterações (em 2004 e, a última, em 2008).

Este regulamento visa apoiar os proprietários e arrendatários a promover a reabilitação de habitações onde residam em permanência há mais de um ano, garantindo às famílias melhores condições de habitabilidade. É condição de elegibilidade que o custo global das obras não ultrapasse o valor correspondente a 14 Salários Mínimos Nacionais (SMN) em vigor, correspondendo o valor máximo do apoio a 50% do investimento estimado para a execução da intervenção. Estes apoios poderão ser monetários ou incluir fornecimento de meios materiais.

Os beneficiários deste apoio deverão ter um rendimento total do agregado familiar em que se insiram igual ou inferior à soma dos seguintes valores:

- 110% do SMN pelo primeiro indivíduo do agregado familiar.
- 60% do SMN por cada um dos segundos e terceiros indivíduos.
- 70% do SMN por cada indivíduo a partir do quarto.

Uma condição adicional, caso se tratem de arrendatários, é que a renda mensal não ultrapasse 35% do SMN.

Desde 2015, foram aprovadas 44 candidaturas ao RMARH, sendo que as últimas 6, referentes ao ano de 2020, foram suspensas durante o Estado de Emergência, não se encontrando ainda o valor correspondente executado. Sem estas últimas candidaturas, o valor de comparticipação do RMARH, entre 2015 e 2020, foi de cerca de 70 mil euros. Neste período, os anos com maior número de candidaturas e valor de execução foram 2015 e 2019 (Tabela 19).

Tabela 19. Candidaturas e valores de comparticipação do RMARH

Fonte: CMS, 2021

Ano	Candidaturas	Valor comparticipado
	Nº	€
2015	11	18.866,61
2016/17	16	29.833,51
2018	1	3.060,00
2019	10	18.411,00
2020	6*	-
Total	44	70.171,12

* suspensas durante o Estado de Emergência

Merece ainda menção o **Regulamento Municipal de Acesso, Atribuição e Gestão das Habitações Sociais**, em vigor desde 2012³⁴, que estabelece o regime de acesso e de atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais de habitação social, em regime de renda apoiada, assim como as regras aplicáveis à gestão do parque habitacional municipal.

De acordo com este instrumento, a atribuição do direito ao arrendamento dos fogos municipais de habitação social é feita mediante concurso de classificação, que visa avaliar as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados, com base em critérios distintos, designadamente no rendimento *per capita*, nas características do atual alojamento, no motivo do pedido de habitação, no tipo e composição da família, na presença de elementos portadores de deficiência e no tempo de residência no Concelho. É estipulado como limite de rendimento mensal máximo para acesso a uma habitação social o valor de três vezes o SMN, exceto no

³⁴ Este regulamento vem revogar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal, publicado no Diário da República, 2ª. Série, em 17 de agosto de 2007. Encontra-se publicado no Edital n.º 531/2012, DR 2.ª série, n.º 105, de 30 de maio de 2012, e no Edital n.º 66/12/DHASS. Teve uma 1.ª Alteração por via da Deliberação da Câmara Municipal de 08 de maio de 2013, e deliberação da Assembleia Municipal de 16 de maio de 2013.

caso dos agregados familiares com mais de 3 elementos em que o rendimento mensal corrigido per capita seja igual ou inferior a um SMN.

Atualmente, este regulamento conta com um total de **222 candidaturas ativas a habitação municipal**, apresentadas por munícipes residentes nas 3 freguesias. Entre estas são particularmente expressivas as respeitantes a candidatos que vivem sós ou cujo agregado familiar é composto por apenas 2 pessoas. Estas situações foram consideradas, sempre que enquadradas nos critérios de elegibilidade ao Programa 1.º Direito, no levantamento das carências habitacionais apresentado no capítulo 4.1.

Está prevista para breve a atualização deste regulamento, adaptando às orientações do atual quadro de referência das políticas de habitação em Portugal, nomeadamente da LBH.

Reabilitação urbana

No que diz respeito à **reabilitação urbana**, é notório que as políticas nacionais e comunitárias têm vindo a atribuir uma crescente importância a esta área e a revitalização dos núcleos urbanos mais desqualificados, o que, entre outras manifestações, transparece na recente reforma do quadro legal da política de solos, ordenamento do território e urbanismo. Neste contexto, e em linha com as orientações nacionais e comunitárias, o Município tem desenvolvido, ao longo dos últimos anos, um conjunto de iniciativas ao nível da reabilitação urbana, apostando nesta estratégia para contribuir para o desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho.

No âmbito da estratégia municipal de reabilitação urbana é de referir o processo de delimitação da **ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra** e de elaboração da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A ARU foi delimitada em 2014³⁵ e abrangia uma área com cerca de 20 hectares, localizada na freguesia de Santiago, que inclui o núcleo urbano original da vila e parte da zona urbana envolvente a este núcleo. A ARU foi alterada duas vezes, a primeira em outubro de 2015³⁶ e a segunda em 7 de abril de 2017³⁷, com o objetivo de alargamento a outras áreas envolventes que se considerou pertinente serem incluídas (Figura 27). Após estas alterações, a ARU passou a abarcar cerca de 25 ha.

³⁵ Publicada através do Aviso n.º 1183/2015, de 2 de fevereiro.

³⁶ Publicada através do Aviso n.º 14415/2015, de 9 de dezembro.

³⁷ Publicada através do Aviso n.º 5261/2017, de 11 de março.

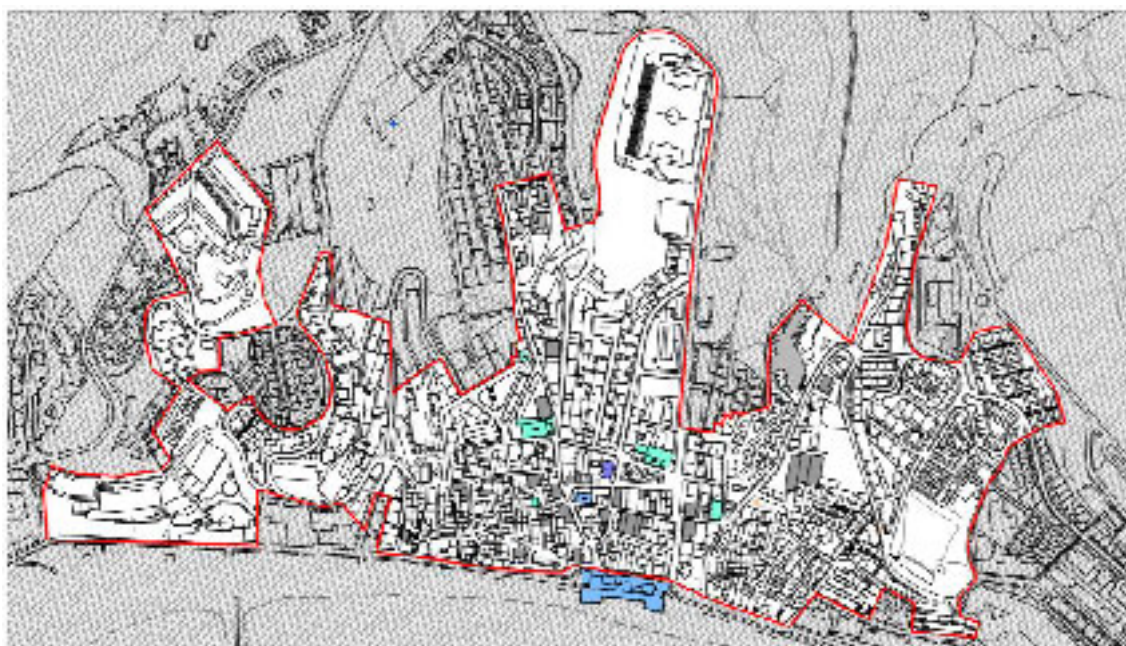


Figura 27. ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra (2ª alteração)

Fonte: CMS

A zona nuclear da ARU, com cerca de 16 ha, integra o conjunto edificado mais antigo, onde existem também edifícios construídos nas décadas 30, 40 e 50 do século passado. Inclui, entre outro edificado, alguns edifícios classificados e edifícios de várias épocas de construção, com relevância arquitetónica e histórica para a vila de Sesimbra, assim como conjuntos de edifícios construídos com uma vocação social.

A zona envolvente, mais recente, além de habitação, parte da qual com valor para a identidade cultural da vila, como sejam os bairros construídos para pescadores e para os bombeiros, inclui igualmente equipamentos e espaços públicos com necessidade de reabilitação. Encontra-se subdivida em quatro subzonas: uma a poente da zona nuclear; duas a norte; e a quarta a nordeste.

Os objetivos estratégicos assumidos pela ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra são:

- Promover e incrementar o setor do turismo e combater a sazonalidade na procura do destino “Sesimbra”, diversificando a oferta turística e libertando a economia local da dependência do modelo de turismo de “sol e praia”.
- Repovoar a vila, mantendo a população residente atual e atraindo novos residentes, melhorar a qualidade de vida da população e promover a inclusão social, a coesão territorial e a sustentabilidade.
- Incrementar e apoiar o desenvolvimento da economia local.

A ORU da ARU do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra é de natureza simples, centrando-se na reabilitação do edificado, embora inclua intervenções complementares em espaço público. Com base nos objetivos estratégicos definidos na ARU, a ORU veio estabelecer as orientações estratégicas necessárias para o processo de reabilitação urbana a promover, definindo 4 áreas de intervenção prioritária, designadamente:

- Área de Proteção da Capela do Espírito Santo dos Mareantes;
- Área de Proteção do Forte de Santiago/Fortaleza de São Tiago;
- Área de Proteção do Pelourinho;
- Áreas com espaço público recentemente requalificado.

No âmbito da reabilitação urbana, destaca-se ainda a elaboração do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)** que, por sua vez, enquadrou o desenvolvimento do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU), do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e do Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS). A elaboração do PEDU veio dar resposta ao convite dirigido aos municípios através do Aviso EIDT-99-2015-03, para a mobilização das prioridades de investimento inscritas no eixo urbano destinado aos centros urbanos de nível superior identificados no PROT AML, mobilizando para Sesimbra um valor de 4,9 milhões de euros.

O PARU do concelho de Sesimbra integrou os seguintes projetos:

- Reabilitação da Capela de São Sebastião, para utilização como equipamento sociocultural;
- Requalificação de áreas urbanas, designadamente largos e praças, dando continuidade às intervenções já executadas;
- Requalificação da “Mata da Vila Amália”; gerando um espaço verde destinado ao lazer e à prática desportiva;
- Reabilitação do edifício do “Bloco da Mata”, afeto à habitação social (que, dado o avançado estado de degradação, acabou por ser demolido, já em 2021, dando lugar à construção de um novo bloco), e reconversão urbana do Largo 2 de Abril, onde este se localizava, e promoção da sua articulação com a sua envolvente.

Por sua vez, o PAICD englobou o projeto de “Reabilitação de áreas disfuncionais para habitação social no bairro Infante D. Henrique”, que promoveu a criação de 12 novos fogos sociais, assim como o projeto de “Reabilitação de habitação social no Bloco da Mata”, que possibilitou a reconversão de um edifício de habitação social em avançado estado de degradação, num edifício de dois blocos com fins residenciais e lojas para fins associativos sociais. Em ambos os projetos, os fogos requalificados são destinados às pessoas mais carenciadas e com menor capacidade de aceder ao mercado privado de arrendamento. O PAICD integrou ainda o projeto de “Requalificação de Espaços Públicos em Bairros Sociais: Boa Água, Infante D. Henrique, Zambujal e Almoinha”.

Rede Social e Plano de Desenvolvimento Social

A Rede Social, criada pela Resolução n.º 197/97, de 18 de novembro, constitui-se como “um fórum de articulação e congregação de esforços que se baseia na adesão livre por parte das autarquias e das entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos que nela queiram participar” com vista à erradicação da pobreza e da exclusão social. Na sequência desta resolução, surgiu o DL n.º 115/2006, de 14 de junho, diploma que consagra os princípios, finalidades e objetivos da rede social, bem como a sua constituição, funcionamento e competência dos seus órgãos, sendo o seu desígnio primordial erradicar a pobreza e exclusão social, assim como promover o desenvolvimento social local.

Para a operacionalização da Rede Social, foi constituído, em junho de 2014, o Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Sesimbra, assim como a Comissão Social de Freguesia (CSF) da Quinta do Conde e as Comissão Social Intrafreguesia (CSIF) do Castelo e Santiago, que, em conjunto, estabelecem uma plataforma de congregação e articulação de esforços no âmbito do planeamento e coordenação da intervenção social ao nível local. O CLAS de Sesimbra envolve mais de seis dezenas de entidades, públicas e privadas, com intervenção social no Concelho, sendo presidido pelo presidente da Câmara Municipal ou pelo vereador com competências delegadas. O núcleo executivo, com funções técnicas operativas, integra o Centro de Emprego do Seixal, o Conselho Municipal de Educação, a CMS, o Centro de Saúde de Sesimbra, a ECOSD' ART - Associação Cultural, o Instituto de Segurança Social, I.P. - Centro Distrital da Segurança Social de Setúbal e a Santa Casa da Misericórdia de Sesimbra. A Rede Social integra ainda a Plataforma Territorial Supraconcelhia da Península de Setúbal, ao nível do âmbito territorial do NUT III, cujo Plano de Desenvolvimento Social supraconcelhio foi aprovado em 2009 para o triénio 2008-2010. Este plano é constituído por 7 prioridades de intervenção que correspondem a áreas temáticas de ação (Objetivos Gerais), integrando um conjunto de medidas, de entre as quais importa destacar o “Incentivo à Habitação” (1.1.3.1) no âmbito do OG

“Promover a melhoria das condições de vida das famílias”, que visa a “apoiar soluções para famílias com carências habitacionais, em todos os concelhos do PSC”.

O Diagnóstico Social do Concelho de Sesimbra (2015), para o triénio 2014-2017, vem atualizar a base informativa do planeamento estratégico de intervenção social e local, em particular do 1º (2008-2010) e 2º (2011-2013) Planos de Desenvolvimento Social e respetivos planos de ação.

Elementos-chave

- Reconhecimento pelo Município da relevância da questão de acesso das famílias à habitação condigna, expressa na própria orgânica da CMS, através da existência da Divisão de Habitação e Ação Social.
- Existência de iniciativas e medidas municipais no domínio da habitação, destinadas a apoiar nesta matéria as famílias mais carenciadas, quer por via da atribuição de habitações sociais em regime de arrendamento apoiado, quer por via do apoio financeiro e/ou material na reabilitação do edificado e incremento das condições de habitabilidade dos alojamentos.
- Reconhecimento da relevância da reabilitação urbana para o desenvolvimento do território e a qualidade de vida da população, tendo sido dado passos importantes na sua promoção, salientando-se, entre estes, o processo de delimitação de ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra e de elaboração da correspondente ORU.
- Desenvolvimento do PEDU do Município de Sesimbra que assegurou o acesso a financiamento comunitário nos domínios da reabilitação urbana, mobilidade sustentável e comunidades desfavorecidas, que integra, entre os seus planos de ação, o PARU, cuja área de intervenção é a ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra e que inclui um conjunto de ações de reabilitação urbana, bem como o PAICD, que inscreveu um conjunto de ações, nomeadamente ao nível do incremento da oferta de habitação municipal para a população mais desfavorecida..
- Adesão do Município ao programa Rede Social, uma rede alargada de entidades que desenvolve trabalho social no Concelho, contribuindo para a erradicação da pobreza e da exclusão social. Para além do estabelecimento de uma plataforma de articulação entre as entidades com atuação no domínio social, esta rede desenvolveu um diagnóstico social e enquadra diversas iniciativas destinadas a combater as diferentes problemáticas sociais e constrangimentos.

3.5. Carências habitacionais

A ELH, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local e em consonância com os diplomas legais que enquadram o Programa 1.º Direito, deve suportar-se num diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território concelhio. Este diagnóstico deve contabilizar e caraterizar as pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e em situação de carência financeira.

Com base nestas premissas e tendo presente o diagnóstico do território apresentado no capítulo anterior, desenvolvido a partir dos dados disponibilizados por fontes estatísticas oficiais e complementado pela informação constante nos documentos oficiais do Município, procedeu-se ao **levantamento das situações habitacionais indignas presentes no concelho de Sesimbra**. Esta identificação das situações de carência habitacional envolveu um trabalho de proximidade entre o grupo de trabalho municipal e os parceiros sociais, considerando o cruzamento das listagens de pedidos de habitação social efetuados ao Município nos anos mais recentes, com as situações sinalizadas pelas juntas de freguesia e parceiros da rede social.

Procurou-se que este levantamento fosse o mais completo possível, sendo, no entanto, de salientar a dificuldade na identificação direta e objetiva das situações críticas que não configurem pedidos aos serviços sociais presentes no Concelho, designadamente de população que resida em situação de indignidade, enquadrada em fenómenos menos evidentes e não revelados de “pobreza envergonhada”. Para minimizar esta situação, foi efetuada divulgação no *site* do Município e nas redes sociais sobre a elaboração da ELH de Sesimbra e disponibilizado um **formulário online** (que teve forte adesão) para sinalização de situações isoladas, que não estivessem já identificadas pelos serviços municipais e pelas entidades sociais (Figura 28).



Figura 28. Formulário online para identificação das carências habitacionais

Fonte: CMS

O levantamento das carências habitacionais procurou ainda tipificar e caracterizar o universo das carências habitacionais presentes no Concelho, definindo perfis de população com necessidades específicas relacionadas com as suas atuais condições habitacionais. Deste modo, para cada um dos agregados habitacionais identificados no levantamento, procedeu-se à sistematização, numa base de dados, de um conjunto de elementos de caracterização das famílias e das condições de habitabilidade que justificam a sua consideração nesta análise. Os dados analisados são os seguintes:

- Local de residência (freguesia/lugar/rua);
- Dimensão do agregado habitacional;
- Composição do agregado habitacional;
- Nº de menores, de idosos e de pessoas com deficiência no agregado habitacional;
- Principal fonte de rendimento do agregado habitacional;
- Rendimento anual bruto do agregado habitacional;
- Residência em núcleo precário ou em núcleo degradado;
- Tipologia de condição indigna (precariedade; insalubridade e segurança; sobrelotação; inadequação);
- Regime de ocupação da atual habitação;
- Tipo de apoio pretendido.

Como critérios de referência para a realização do levantamento, foram tidas em consideração as condições de carência habitacional indignas³⁸, de acordo com as condições de acesso ao Programa 1.º Direito. São elas:

- **Situação de precariedade:** engloba as situações de pessoas sem-abrigo³⁹, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a

³⁸ De acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que define o conceito de condições indignas.

³⁹ A pessoa em situação de “sem-abrigo” é aquela que se encontre: a) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou; b) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados⁴⁰, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

- **Situação de insalubridade e insegurança:** engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- **Situação de sobrelotação:** engloba as situações em que, 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;
- **Situação de inadequação:** engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

De acordo com o levantamento efetuado, foram identificados **523 agregados em condição habitacional indigna e em carência financeira**, não possuindo meios que lhes permita, por si próprios, suportar os custos de acesso a uma habitação adequada. Estes agregados cumprem os critérios de elegibilidade ao Programa 1.º Direito e abrangem um **total de 1272 pessoas**.

Além destes agregados habitacionais foram identificados **outras 87 famílias, que integram um total de 181 pessoas**, que enfrentam outras dificuldades no acesso ou manutenção de uma habitação adequada. Estas situações correspondem, na sua maioria, a famílias que residem em casas arrendadas sem uma condição indigna associada, mas com grandes dificuldades no pagamento da prestação de arrendamento e das despesas associadas à habitação, face aos limitados rendimentos auferidos e aos valores de rendas praticadas. Entre estas encontram-se

⁴⁰ O agregado unititulado é definido como o agregado habitacional constituído por um único adulto não dependente e um ou mais dependentes.

também alguns casos de arrendamento de casas sem as devidas condições de salubridade e conforto, situações em que caberá aos respetivos senhorios a responsabilidade de garantir as devidas condições de habitabilidade. Saliente-se, todavia, que, nestes últimos casos, a capacidade dos senhorios para realizar as obras necessárias é, muitas vezes, muito limitada, dado a sua também frágil capacidade económica e os reduzidos valores de renda praticados. Por último, detetaram-se igualmente algumas situações de jovens que residem com os pais e que, face aos seus baixos rendimentos e aos valores médios de arrendamento, não conseguem autonomizar-se e garantir o acesso à sua própria habitação.

Apesar de, no momento presente, estas famílias não possuírem enquadramento no Programa 1º Direito, elas encontram-se numa situação de elevada vulnerabilidade social e afiguram-se como situações que, num futuro próximo, e caso não recebam outro tipo de apoio, tenderão a agravar-se, podendo então passar a reunir as condições de acesso ao apoio do 1º Direito.

Seguidamente, apresenta-se uma análise das mais detalhada das características das pessoas e agregados habitacionais, assim como das respetivas atuais condições de habitação, apenas para as 523 situações que se considera cumprirem, no presente, os critérios de elegibilidade para acesso aos apoios do Programa 1º Direito.

A distribuição dos agregados habitacionais com enquadramento no Programa 1.º Direito pelas freguesias do Concelho (Tabela 20) revela ser a freguesia do Castelo aquela que atualmente acolhe um maior número de situações de carência habitacional (cerca de 40% dos agregados habitacionais e das pessoas aí presentes). A freguesia de Santiago é a que se segue em número de famílias, no entanto, dada a menor dimensão média destas, não é a segunda freguesia mais representada considerando o total de pessoas nestas famílias, passando este estatuto para a Quinta do Conde, onde as famílias tendem a ser mais numerosas.

Tabela 20. Agregados habitacionais e pessoas em situação de carência habitacional por freguesia

Fonte: CMS, 2021

Unidade Territorial	Agregados habitacionais		Pessoas nos agregados habitacionais	
	N.º	%	N.º	%
Castelo	207	39,6	514	40,4
Quinta do Conde	157	30,0	419	32,9
Santiago	159	30,4	339	26,7
Sesimbra (concelho)	523	100,0	1272	100,0

A Figura 29 traduz uma análise mais fina, por lugar, da distribuição geográfica das situações abrangidas pelo levantamento. Revela uma importante concentração na vila de Sesimbra, assim

como nos lugares da Quinta do Conde, Boa-Água e de Almoinha. Revela igualmente que as situações de carência habitacional identificadas na freguesia do Castelo são pautadas por uma acentuada dispersão territorial, repartindo-se por um elevado número de pequenos lugares.

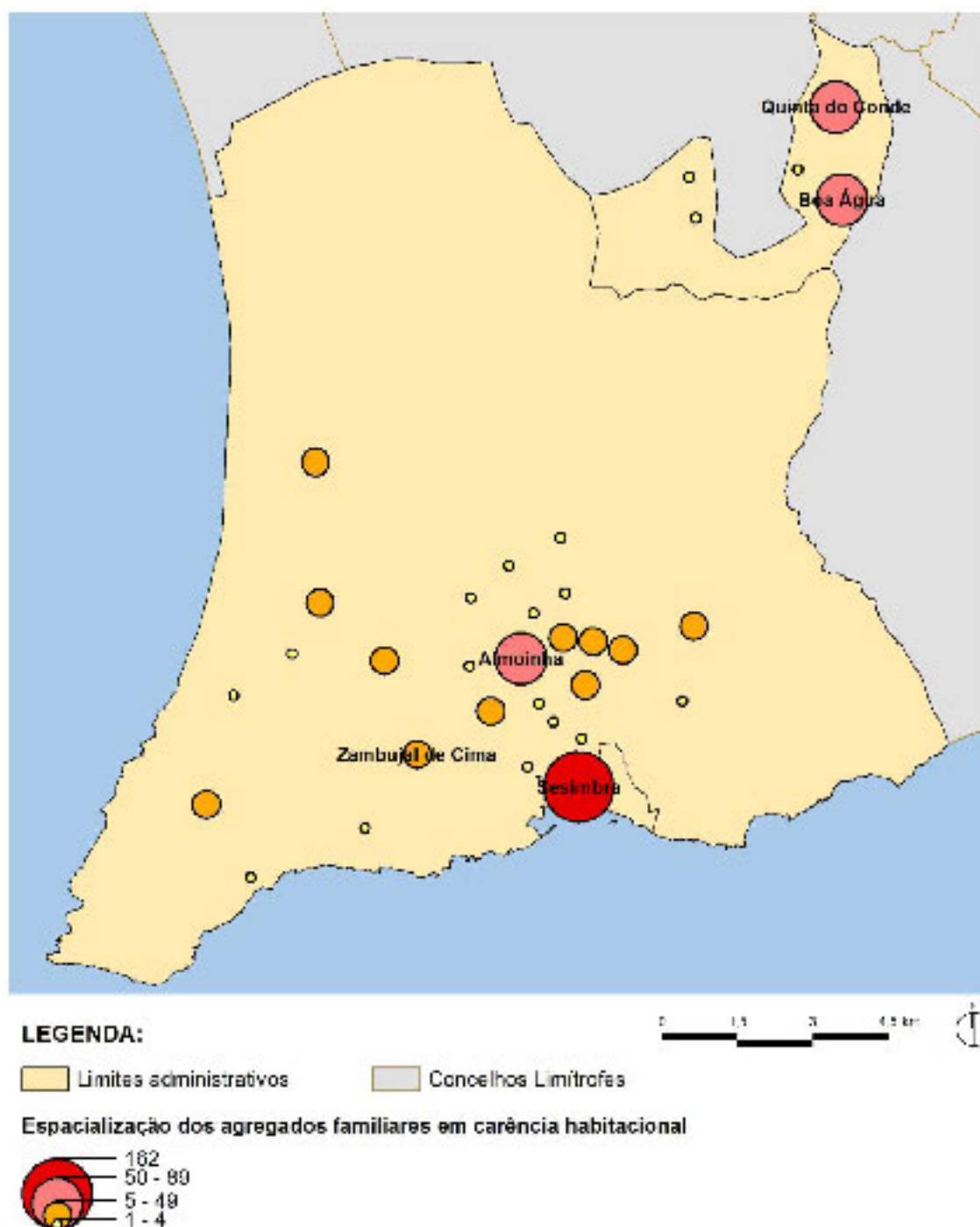


Figura 29. Distribuição geográfica dos agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito

Fonte: CMS

Entre as situações identificadas predominam as famílias de menor dimensão (Tabela 21), verificando-se que os agregados com uma ou duas pessoas perfazem cerca de 61% das famílias identificadas (318 famílias). Os agregados habitacionais compostos por três pessoas também têm alguma representatividade (97 agregados, correspondendo a 18,5% das situações), enquanto que os agregados com 4 pessoas ou mais chegam, em conjunto, aos 20,7% (108 agregados) do universo de famílias elegíveis ao 1º Direito.

Tabela 21. Situações de carência habitacional por dimensão do agregado habitacional

Fonte: CMS, 2021

Dimensão dos agregados	Agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito	
	N.º	%
1 pessoa	161	30,8
2 pessoas	157	30,0
3 pessoas	97	18,5
4 pessoas	57	10,9
5 ou mais pessoas	51	9,8
Total	523	100,0

No que diz respeito à composição dos agregados habitacionais, indicador que estabelece uma estreita relação com a dimensão das famílias, verifica-se que as tipologias de agregados mais comuns são as pessoas que vivem sozinhas, as famílias monoparentais e os casais com filhos, correspondendo, cada uma destas tipologias de famílias, respetivamente, a 30,8%, 24,9% e 20,3% das situações identificadas. Seguem-se os casais sem filhos, com cerca de 13,0% das situações referenciadas, e com uma importância relativa não muito distante (11,1%, correspondendo a um total de 58 famílias) uma categoria de situações muito diversificadas, que integra, por exemplo, famílias alargadas, avós e netos, irmãos em coabitação, entre outras (Tabela 22).

Tabela 22. Situações de carência habitacional por composição do agregado habitacional

Fonte: CMS, 2021

Composição da família	Agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito	
	N.º	%
Pessoa isolada (só)	161	30,8
Monoparental	130	24,9
Casal com filhos	106	20,3
Casal sem filhos	68	13,0
Outras situações	58	11,1
Total	523	100,0

Entre estas categorias destacam-se as situações que, potencialmente, podem representar contextos de vulnerabilidade acrescida, nomeadamente as famílias monoparentais ou as pessoas que vivem sós. Também a presença de menores, de idosos ou de pessoas portadoras de deficiência nas famílias podem configurar situações de especial vulnerabilidade ou dependência. Uma análise mais detalhada destes fatores (Tabela 23) permite identificar uma prevalência de famílias que integram menores (40,3% ou 211 famílias, onde estão presentes um total de 359 crianças e jovens). Os agregados habitacionais que integram idosos representam cerca de um quarto do universo de situações de carência habitacional (135 famílias com um total de 163 idosos) e os que integram pelo menos uma pessoa portadora de deficiência representam 16,3% (85 famílias com um total de 97 pessoas com deficiência).

Acrescente-se ainda que das 160 pessoas que residem sós, 84 são idosos e ou pessoas portadoras de deficiência (58 pessoas idosas e 26 pessoas portadoras de deficiência).

Tabela 23. Situações de carência habitacional com menores, idosos e pessoas portadoras de deficiência

Fonte: CMS, 2021

Situações potencialmente vulneráveis	Agregados habitacionais		Pessoas	
	N.º	%	N.º	%
Com menores	211	40,3	359	28,2
Com idosos	135	25,8	163	12,8
Com pessoas portadoras de deficiência	85	16,3	97	7,6
Sem menores, idosos ou pessoas com deficiência	150	28,7	256	20,1
Total *	523	100,0	1272	100,0

* O total não corresponde ao somatório das situações potencialmente vulneráveis, na medida em que alguns agregados habitacionais integram pessoas incluídas em mais do que uma categoria. As percentagens foram calculadas relativamente ao total de agregados habitacionais, ou de pessoas nos agregados habitacionais, elegíveis ao Programa 1º Direito.

A análise da principal fonte de rendimento (Tabela 24) revela um quadro de forte dependência e vulnerabilidade social e económica das famílias em análise, na medida em que apenas 39% dos agregados habitacionais têm como principal fonte de rendimento o trabalho. A maioria das famílias tem como principal fonte de rendimento uma reforma ou pensão ou encontra-se dependente, para a sua subsistência, de outra prestação social, como o RSI, o subsídio de desemprego ou algum outro subsídio.

Tabela 24. Situações de carência habitacional por principal fonte de rendimento

Fonte: CMS, 2021

Principal fonte de rendimento	Agregados habitacionais elegíveis ao 1º Direito	
	N.º	%
Trabalho	203	38,8
Reforma ou pensão	164	31,4
RSI	106	20,3
Subsídio de desemprego	17	3,3
Outro subsídio	13	2,5
Sem rendimentos	3	0,6
Sem informação	16	3,1
A cargo da família	1	0,2
Total	523	100,0

O levantamento efetuado incluiu também a identificação das condições indignas dos agregados habitacionais, especificando as dificuldades habitacionais destas famílias. Em muitas das situações identificadas foi possível observar a existência de mais de uma condição indigna, no entanto, e para facilitar a análise e definir as tendências gerais, foi definida, para cada um dos casos, uma condição indigna predominante. Esta análise encontra-se sistematizada na Tabela 25 que contabiliza o número de agregados em carência habitacional e de pessoas envolvidas por condição indigna predominante.

Tabela 25. Situações de carência habitacional por condição indigna predominante

Fonte: CMS, 2021

Condição indigna predominante	Agregados habitacionais		Pessoas	
	N.º	%	N.º	%
Insalubridade e insegurança	267	51,1	627	49,3
Precariedade	118	22,6	257	20,2
Sobrelotação	106	20,3	324	25,5
Inadequação	32	6,1	64	5,0
Total	523	100,0	1272	100,0

Verifica-se, assim, que a insalubridade e insegurança é a condição indigna que mais se destaca no universo de agregados familiares referenciados, estando presente, como condição predominante, em cerca de metade das famílias (267 agregados, num total de 627 pessoas).

Seguem-se as famílias que se encontram em situação de precariedade, sendo esta a condição indigna prevalecente para 118 das situações identificadas (22,6% do total de famílias sinalizadas). Estas situações de precariedade associada à habitação são muito diversificadas, abrangendo os seguintes contextos:

- 39 situações, abrangendo um total de 64 pessoas, são enquadráveis no conceito de **pessoas vulneráveis** de acordo com o disposto no artigo 10.º do D.L n.º 37/2018, de 4 de junho. Estas situações correspondem a um caso de violência doméstica (1 situação; 2 pessoas), e as restantes a situações de pessoas que vivem no espaço público (4 situações; 5 pessoas – sem-teto) ou em locais muito precários ou improvisados, como sejam barracas, automóveis, autocaravanas, anexos, armazéns ou garagens (28 situações; 45 pessoas), ocupações indevidas de casas devolutas com condições precárias (3 situações; 9 pessoas), ou ainda a de pessoas que vão pernoitando em casa de amigos, sem terem morada fixa (3 situações; 3 pessoas).
- 34 situações, abrangendo um total de 99 pessoas, correspondem a casos de despejo iminente sem alternativa de local de residência e ou de não renovação do contrato de arrendamento, sendo arrendatários idosos, agregados unititulados e famílias com pessoas com deficiência.
- 2 situações, abrangendo um total de 6 pessoas, são situações de proprietários que têm de abandonar a sua habitação na sequência de processos de insolvência;
- 43 situações, abrangendo um total de 88 pessoas, de residência temporária em casa de familiares ou amigos com os próprios ou em casas cedidas por terceiros, sem que exista qualquer título de usufruto sobre essa habitação, nem capacidade de acesso a habitação alternativa.

A sobrelotação é a terceira condição indigna predominante mais frequente, estando afeta a mais de uma centena de situações (106 dos agregados familiares em análise, num total de 324 pessoas). Por sua vez, a inadequação, correspondendo a situações em que a habitação não apresenta condições compatíveis com as características específicas das pessoas que nelas habitam, afeta 32 agregados habitacionais (6,1% das situações).

Outro aspeto que, associado à condição indigna, é determinante para o acesso às soluções habitacionais a definir na ELH, prende-se com o regime de ocupação das habitações (Tabela 26). Entre as famílias que constam do levantamento das carências habitacionais constata-se existir, ao nível do regime de ocupação, uma forte representatividade das famílias que residem em habitação de cariz social (217 agregados), em insalubridade e insegurança, incluindo-se aqui famílias

arrendatárias do parque de habitação municipal (150 agregados habitacionais; 365 pessoas), do Bairro Calouste Gulbenkian, propriedade da SCMS (51 agregados habitacionais; 119 pessoas) e em fogos propriedade do IGFSS (16 agregados habitacionais; 39 pessoas).

O arrendamento livre é a segunda categoria de regime de ocupação mais frequente, incluindo 111 famílias (21% das famílias sinalizadas) que residem em condição de inadequação, de sobrelotação e ou de precariedade. Também as situações de famílias que residem em casas cedidas ou emprestadas temporariamente por terceiros (76 casos) ou em casa de familiares com os próprios (63 agregados), são frequentes, representando em conjunto mais de um quarto das situações incluídas neste levantamento.

Tabela 26. Situações de carência habitacional por regime de ocupação

Fonte: CMS, 2021

Regime de ocupação	Agregados habitacionais		Pessoas	
	N.º	%	N.º	%
Habitação de cariz social	217	41,5	523	41,1
Arrendamento (mercado livre)	111	21,2	342	26,9
Cedência	76	14,5	170	13,4
Casa de familiares ou amigos com os próprios	63	12,0	131	10,3
Local ou estrutura precária	28	5,4	45	3,5
Casa própria	14	2,7	36	2,8
Herdeiros	5	1,0	7	0,6
Ocupação de casa devoluta	3	0,6	9	0,7
Sem-teto	4	0,8	5	0,4
Comodato	1	0,2	2	0,2
Outra situação	1	0,2	2	0,2
Total	523	100,0	1272	100,0

Os restantes 11% de agregados habitacionais sinalizados no levantamento distribuem-se por 7 outras categorias consideravelmente diversificadas. Aqui encontram-se a generalidade das situações de precariedade enquadradas como pessoas vulneráveis, assim como as famílias a residir em casa própria (14 situações), com necessidade de obras de reabilitação ou adequação, ou as situações de herança (outras 5 famílias).

Elementos-chave

- Identificação, pelos serviços municipais e parceiros sociais, de um volume alargado e diversificado de pessoas e agregados habitacionais a residir em condições indignas, cuja situação de carência económica não lhes confere capacidade para colmatar as suas necessidades habitacionais (523 agregados, num total de 1272 pessoas).
- Identificação de um conjunto de famílias que carece de apoio no domínio da habitação, embora não cumpram presentemente todos os critérios de elegibilidade ao Programa 1º Direito. A fragilidade social e financeira destas famílias, que por vezes compromete a capacidade em suportar as despesas associadas à habitação, torna-os a curto prazo, e caso não sejam alvo deste apoio, em potenciais famílias em condição indigna.
- Presença de situações de carência habitacional em todas as freguesias e num grande número de localidades do Concelho.
- Predomínio de famílias de menor dimensão, sobretudo das constituídas por apenas uma ou duas pessoas, e forte representatividade de situações de pessoas que residem sós e das famílias monoparentais. Muitas das famílias integram menores, idosos ou pessoas portadoras de deficiência, constituindo situações de potencial vulnerabilidade acrescida, especialmente se associadas à monoparentalidade (no caso dos menores) ou aos agregados unipessoais (para os idosos ou pessoas com deficiência).
- Expressiva dependência das prestações sociais como principal fonte de rendimento e prevalência de famílias que não são proprietárias das habitações onde residem.
- As condições indignas predominantes prendem-se sobretudo com a insalubridade e insegurança, sendo seguidas das situações de precariedade e de sobrelotação. As situações de inadequação, apesar de menos frequentes, abrangem mais de três dezenas de famílias.
- Identificação de 39 situações enquadradas no conceito de pessoas vulneráveis, correspondentes a situações variadas de especial fragilidade social, que incluem 1 situação de violência doméstica, 4 situações de pessoas sem-teto, 28 casos de pessoas ou famílias que ocupam locais muito precários ou improvisados, 3 situações de ocupações indevidas de casas devolutas com condições precárias e outras tantas de pessoas sem morada fixa que habitualmente pernoitam em casa de amigos.

3.6. Recursos habitacionais

Face às necessidades de habitação, importa simultaneamente identificar e caracterizar os recursos habitacionais que podem constituir uma resposta às mesmas. Neste sentido, procedeu-se ao levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, assim como de outros recursos potenciais que poderão ser equacionados pelo Município, no sentido de promover soluções adequadas de acesso à habitação.

Entende-se por recurso habitacional a disponibilidade de património habitacional que possa constituir uma resposta adequada às carências habitacionais da população residente identificadas no Concelho, designadamente:

- Oferta habitacional do Município ou habitação social promovida por outras entidades;
- Terrenos urbanos e edifícios ou frações que, não estando afetos a habitação municipal e/ou social, poderão ser mobilizados para ampliar a oferta atualmente existente.

Em termos de oferta habitacional existente, importa relembrar que a habitação é um domínio de atuação a que o Município de Sesimbra tem, desde há muito, procurado dar resposta. Neste sentido, tem procurado garantir a existência de um parque municipal de habitação destinado ao arrendamento às famílias socialmente mais desfavorecidas.

A atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais de habitação social está sujeita ao Regulamento Municipal de Acesso, Atribuição e Gestão das Habitações Sociais, em vigor desde 2012, definido em conformidade com a legislação em vigor mediante concurso de classificação, que visa avaliar as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.

O parque habitacional social gerido pelo Município encontra-se distribuído pelas três freguesias e, à data de março de 2021, abrangia um **total de 298 fogos**, com tipologias que variam entre o T0 e o T4. Destes, **285 são fogos municipais localizados em bairros ou conjuntos de habitação social e 6 são fogos em edifícios dispersos**, também de propriedade municipal, que não foram construídos especificamente para habitação social. Os restantes **7 fogos são alojamentos arrendados no mercado privado para realojamento provisório** de outras tantas famílias que viviam no Bloco da Mata, entretanto demolido (ver capítulos 3.3. e 3.4.).

Esta oferta de habitação municipal representa cerca 0,9% dos alojamentos existentes no Concelho (relembra-se que, em 2011, o total de alojamentos familiares clássicos no Município era de 31.792), uma proporção ainda pouco expressiva, aquém da média nacional (2%) e mais

ainda dos objetivos fixados na NGPH, que apontam para que o parque de habitação com apoio público, a nível nacional, atinga futuramente os 5%⁴¹.

A Tabela 27 sistematiza a oferta de habitação municipal atualmente existente, organizada quanto à sua distribuição geográfica e propriedade. O parque habitacional do Município distribui-se pelas três freguesias, destacando-se a freguesia de Santiago pelo maior número de fogos municipais, que surgem distribuídos por um elevado número de conjuntos habitacionais. A freguesia de Quinta do Conde é, pelo contrário, aquela onde a oferta de habitação municipal é mais reduzida. De referir ainda que dois destes conjuntos, com graves problemas construtivos, deverão ser demolidos para dar origem a nova habitação municipal mais adequada, segura e confortável.

Tabela 27. Parque habitacional do município de Sesimbra, em março de 2021

Fonte: CMS

Bairro / Conjunto habitacional	Freguesia	Nº de fogos municipais
Bairro da Boa-Água	Quinta do Conde	47
Bairro Municipal da Almoinha	Castelo	60
Bairro Municipal do Zambujal	Castelo	32
Bairro Municipal Argéis	Santiago	25
Rua da Cruz	Santiago	9
Rua Dr. Manuel de Arriaga	Santiago	6
Rua General Humberto Delgado	Santiago	7
Largo Almirante Gago Coutinho	Santiago	9
Rua Padre Honório Ferreira	Santiago	12
Bairro Infante D. Henrique	Santiago	58
Bairro Infante D. Henrique (antigo)	Santiago	8 (a demolir)
Rua Conselheiro Ramada Curto	Santiago	12 (a demolir)
Total		285
Fogos municipais dispersos (não foram construídos especificamente para habitação social)		6
Total de fogos de propriedade municipal		291
Fogos arrendados para subarrendamento		7
Total de fogos geridos pelo Município		298

⁴¹ Fogos destinados a famílias carenciadas ou em situação de sobrecarga de custos habitacionais de propriedade pública ou de outras entidades, sempre que disponibilizados no regime de arrendamento apoiado, no regime de renda condicionada, no regime de propriedade resolúvel ou ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.

Em seguida apresenta-se, para cada bairro ou conjunto habitacional onde existe habitação municipal, uma ficha de caracterização que sistematiza a informação mais relevante de relativa a cada um destes locais.

Bairro da Boa Água



Freguesia	Quinta do Conde
Ano de construção	1999
Descrição	Este conjunto habitacional de iniciativa municipal, construído ao abrigo do programa PER, é o único localizado na freguesia da Quinta do Conde. É composto por 8 edifícios de 4 pisos, dispostos em duas bandas, agrega um total de 64 fogos. Destes, 15 fogos foram construídos para venda a custos controlados e os restantes 49 para arrendamento pelo Município em regime de renda apoiada. Dois destes últimos fogos foram entretanto alienados às famílias que os ocupavam.
Fogos municipais	47
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 7 T2: 22 T3: 18
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (47 fogos ocupados)
Estado de conservação	Estado de conservação razoável /mau

Bairro Municipal da Almoinha



Localização	Castelo
Ano de construção	1996-98
Descrição	Este conjunto habitacional foi construído por privados sem fins sociais, tendo sido, posteriormente, adquiridos 59 fogos pelo Município ao abrigo do PER. É composto por 3 conjuntos de 3 blocos (2 de 4 pisos e 1 de 3 pisos), que corresponderam a três fases de construção (1996, 1997 e 1998), intervalados por um espaço público que é utilizado habitualmente pelos moradores para convívio, apesar de, tal como os edifícios, carecer de beneficiação. Dois destes fogos foram entretanto alienados aos seus ocupantes, no entanto, um deles voltou à posse da Autarquia usando o Direito de Preferência. Em 2000, foram criados dois novos fogos neste bairro, de tipologia T2, através da reconversão de espaços comerciais em habitação.
Fogos municipais	60
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 1 T2: 35 T3: 24
Taxa de ocupação dos fogos municipais	94,7% (54 fogos ocupados, 6 vagos: 5 T2 e 1 T3)
Estado de conservação	Mau estado de conservação dos fogos ocupados, ineficiência energética (os 6 fogos vagos estão em bom estado)

Bairro Municipal do Zambujal



Localização	Castelo
Ano de construção	1996
Descrição	O Bairro Municipal do Zambujal é um dos dois bairros com habitação municipal existentes na freguesia do Castelo. Este conjunto habitacional de iniciativa municipal possui um total de 32 fogos, todos de propriedade municipal. É composto 8 blocos de 2 pisos, dispostos em 2 bandas.
Fogos municipais	32
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 8 T2: 16 T3: 8
Taxa de ocupação dos fogos municipais	96,9% (31 fogos ocupados, 1 T3 vago com obra de reabilitação em curso)
Estado de conservação	Mau estado de conservação e ineficiência energética

Bairro Municipal Argéis



Localização	Santiago
Ano de construção	1979
Descrição	Conjunto habitacional de iniciativa municipal, com um total de 96 fogos, destinados ao alojamento das famílias dos pescadores. A maioria das habitações (71 fogos) foi alienada aos inquilinos, mantendo-se atualmente apenas 25 fogos na posse do Município.
Fogos municipais	25
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 3 T2: 5 T3: 14 T4: 3
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (25 fogos ocupados)
Estado de conservação	Estado de conservação bom

Agrupamento habitacional da Rua da Cruz



Localização	Santiago
Ano de construção	2001
Descrição	Conjunto habitacional de iniciativa municipal, com um total de 24 fogos. Três destes fogos foram construídos para venda a custos controlados. Dos restantes 21 fogos que na origem se destinavam ao arrendamento a famílias carenciadas, apenas 9 permanecem na posse do Município, pois 10 foram permutados e 2 alienados às famílias arrendatárias.
Fogos municipais	9
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 4 T2: 5
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (9 fogos ocupados)
Estado de conservação	Bom estado de conservação

Agrupamento habitacional da Rua Dr. Manuel de Arriaga



Localização	Santiago
Ano de construção	2005
Descrição	Este conjunto habitacional de iniciativa municipal corresponde ao último conjunto contruído no âmbito do programa PER em Sesimbra. Abarca um total de 12 fogos, tendo sido permutados 4 fogos e alienados 2 às famílias arrendatárias. Presentemente, 6 fogos permanecem arrendados pelo Município a famílias carenciadas (arrendamento apoiado).
Fogos municipais	6
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 5 T2: 1
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (6 fogos ocupados)
Estado de conservação	Bom estado de conservação

Agrupamento habitacional da Rua General Humberto Delgado



Localização	Santiago
Ano de construção	1972
Descrição	Conjunto habitacional de iniciativa municipal, que integra 3 edifícios, com 15 fogos construídos para arrendamento social, dos quais 8 foram alienados aos seus ocupantes. Um dos edifícios, com 6 fogos, 2 dos quais municipais, encontra-se muito degradado e com problemas estruturais, sendo envolvido por um espaço público que se encontra igualmente em mau estado de conservação e que apresenta barreiras e contrangimentos ao nível da mobilidade universal. Os restantes 2 edifícios, alinhados com a estrada, apresentam um bom estado de conservação e os respetivos fogos possuem as condições de habitabilidade adequadas.
Fogos municipais	7
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 6 T2: 1
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (7 fogos ocupados)
Estado de conservação	Mau estado de conservação e problemas estruturais num dos edifícios (onde se localizam 2 fogos municipais), bom estado de conservação dos restantes edifícios e fogos.

Agrupamento habitacional do Largo Almirante Gago Coutinho



Localização	Santiago
Ano de construção	1945
Descrição	Este é um dos conjuntos habitacionais mais antigos que integra o parque habitacional do Município. Com uma localização junto ao núcleo central da vila de Sesimbra, este conjunto integra 36 fogos, em edifícios de 4 pisos, construídos para arrendamento social no anos 40 do século passado. Tendo a maior parte destes fogos sido alienados aos inquilinos, atualmente apenas 9 fogos permanecem na posse do Município.
Fogos municipais	9
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 2 T2: 7
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (9 fogos ocupados)
Estado de conservação	Bom estado de conservação

Agrupamento habitacional da Rua Padre Honório Ferreira



Localização	Santiago
Ano de construção	2017
Descrição	Este corresponde ao mais recente conjunto habitacional de iniciativa municipal, encontrando-se integrado no Bairro Infante D. Henrique. Integra 12 fogos criados para arrendamento social, que se mantêm na propriedade do Município.
Fogos municipais	12
Tipologias dos fogos municipais atuais	T0: 12
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (12 fogos ocupados)
Estado de conservação	Bom estado de conservação

Bairro Infante D. Henrique (novo)



Localização	Santiago
Ano de construção	Anos 40 e 50 (bairro original), 2013 (novo bairro)
Descrição	A história do bairro Infante D. Henrique inicia-se com a construção, nos anos 50, de um conjunto habitacional, composto por 31 habitações destinadas ao alojamento da população piscatória. Estes fogos foram demolidos pelo seu avançado estado de degradação e no seu lugar, em 2013, foi erigido um novo conjunto habitacional com 58 fogos.
Fogos municipais	58
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 20 T2: 22 T3: 16
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100% (58 fogos ocupados)
Estado de conservação	Bom estado de conservação

Bairro Infante D. Henrique (antigo)



Localização	Santiago
Ano de construção	Anos 50
Descrição	Construção datada dos anos 50 do século passado, composta por 30 habitações destinadas ao alojamento de famílias de pescadores. A maioria destes fogos, que entretanto se tornaram desajustados às atuais necessidades das famílias, foram demolidos, apenas restando 8 dos fogos originais. É intenção do Município proceder à demolição destas construções e ao realojamento das famílias aqui residentes, em continuidade com o projeto que deu origem ao conjunto habitacional apresentado na ficha anterior.
Fogos municipais	8
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 8
Taxa de ocupação dos fogos municipais	62,5% (5 fogos ocupados, 3 fogos vagos)
Estado de conservação	Mau estado de conservação

Agrupamento habitacional da Rua Conselheiro Ramada Curto



Localização	Santiago
Ano de construção	1968
Descrição	Conjunto habitacional de iniciativa municipal, que integra 12 fogos construídos para arrendamento social, em edifícios de 3 pisos. Mais tarde, em 1982, o Município construiu nas imediações do primeiro agrupamento habitacional (Rua Conselheiro Ramada Curto / Rua da Juventude) 36 fogos destinados a venda a custos controlados. Em 2013, na mesma rua, foram construídos numa parceria entre a autarquia e privados outros 30 fogos também para venda a custos controlados. Os edifícios que integram este conjunto habitacional apresentam graves problemas infraestruturais que comprometem as condições de habitabilidade dos alojamentos, de dimensões exíguas, pelo que é intenção do Município demolir e reconstruir, no seu lugar, 12 fogos de tipologia T1.
Fogos municipais	12
Tipologias dos fogos municipais atuais	T2: 12
Taxa de ocupação dos fogos municipais	83,3% (10 fogos ocupados; 2 fogos devolutos)
Estado de conservação	Mau estado de conservação.

Acrescente-se, como nota adicional, que além dos fogos supramencionados que, estando integrados nos conjuntos habitacionais caracterizados, foram construídos para venda a custos controlados, foram ainda criados, em 1989, 68 fogos na Rua Major Joaquim Preto Chagas, em 1994, 24 fogos na Quintinha e, por último, em 2005, 26 fogos na Charneca Cotovia.

No que diz respeito aos **fogos municipais dispersos**, estes apresentam um bom estado de conservação e encontram-se ocupados em regime de arrendamento apoiado, com exceção de dois fogos, os quais apresentam um mau estado de conservação (Figura 30). Estes **dois fogos integram uma moradia geminada**, de piso térreo, localizada na **Fonte de Sesimbra**, construída nos anos de 1940. Inicialmente e durante três décadas, estas habitações foram utilizadas como casas de função dos funcionários do Matadouro Municipal aí localizado, porém, com a extinção deste serviço, ficaram devolutas. Mais tarde, após algumas reparações, foram disponibilizadas para arrendamento a agregados que necessitavam de uma habitação, no entanto, presentemente, encontram-se bastante degradadas. Este edifício subdivide-se num T2, que é ocupado por uma família de 2 elementos, e num T1, presentemente devoluto, podendo ser mobilizado para o realojamento de uma família em carência socio-habitacional após obras de reabilitação.



Figura 30. Edifício disperso de propriedade municipal em Fonte de Sesimbra

Fonte: SPI, 2021

Em síntese, os fogos de habitação municipal encontram-se **maioritariamente ocupados**, apresentando estados de conservação diferenciados (Tabela 28). Os bairros municipais de Argéis e de Infante D. Henrique, e os agrupamentos habitacionais da Rua da Cruz, da Rua Dr. Manuel de Arriaga, do Largo Almirante Gago Coutinho, e da Rua Padre Honório Ferreira, todos localizados na freguesia de Santiago e em plena ocupação, encontram-se em estado de

conservação bom ou razoável, garantindo as adequadas condições de habitabilidade aos seus ocupantes. Já os bairros municipais localizados nas freguesias da Quinta do Conde e do Castelo (da Boa Água, Almoinha e Zambujal), aos quais se juntam parte dos fogos do agrupamento habitacional da Rua General Humberto Delgado, localizado na sede de Concelho, e ainda o edifício disperso da Fonte de Sesimbra, encontram-se em mau estado de conservação, carecendo de reabilitação, um total de **135 fogos municipais**. A estes junta-se **1 único fogo vago** (T1), na Fonte de Sesimbra, em mau estado, e que deverá ser reabilitado antes de poder acolher uma família.

Tabela 28. Parque habitacional social do município de Sesimbra segundo a ocupação e o estado de conservação, em março de 2021

Fonte: CMS

Bairro / Conjunto habitacional	Nº de fogos municipais				
	Ocupados		Vagos		Total
	Bom estado	Mau estado	Bom estado/ Em obra	Mau estado	
Boa-Água	0	47	0	0	47
Almoinha	0	54	6	0	60
Zambujal	0	31	1	0	32
Argéis	25	0	0	0	25
Rua da Cruz	9	0	0	0	9
R. Dr. Manuel Arriaga	6	0	0	0	6
R. Gen. H. Delgado	5	2	0	0	7
Lg. Alm. Gago Coutinho	9	0	0	0	9
R. Pe. Honório Ferreira	12	0	0	0	12
Infante D. Henrique	58	0	0	0	58
Dispersos	4	1	0	1	6
Total a manter	128	135	7	1	271
Infante D. Henrique (antigo)	0	5	0	3	8
R. Cons. Ramada Curto	0	10	0	2	12
Total a demolir	0	15	0	5	20
Total de fogos de propriedade municipal	128	150	7	6	291
Arrendados para subarrendamento	7	0	0	0	7
Total de fogos sociais geridos pelo Município	135	150	7	6	298

Os restantes 7 fogos vagos destes conjuntos receberam obras muito recentemente, ou estão ainda em obras, e serão em breve arrendados a famílias carenciadas, não entrando por esse motivo para a contabilização dos recursos habitacionais disponíveis.

Já o conjunto habitacional da Rua Conselheiro Ramada Curto e o conjunto remanescente do bairro antigo Infante D. Henrique, pela reduzida qualidade construtiva e graves problemas estruturais, encontram-se em mau estado de conservação, devendo ser demolidos para dar lugar a nova construção municipal, mais qualificada. Aqui, é possível encontrar um **total de 15 fogos habitados e 5 fogos vagos**. No seu lugar deverão surgir um total de **60 novos fogos**: 12 T1, na Rua Conselheiro Ramada Curto, e 48 fogos no Bairro Infante D. Henrique (ocupando também um terreno contíguo atualmente utilizado como estacionamento).

O Município é ainda proprietário de **um edifício, localizado na área antiga da vila de Sesimbra**, na Rua Leão de Oliveira, com 2 pisos e águas furtadas, estando, no piso térreo, parcialmente ocupado com um espaço comercial. Apesar se ter sido construído com fins habitacionais, este edifício teve como último uso o acolhimento de serviços municipais, encontrando-se em mau estado de conservação. É intenção do Município a **reabilitação e reafecção deste imóvel a habitação**, reforçando a oferta de habitação social em **4 fogos T1**.

Além do parque de habitação municipal foi possível identificar uma bolsa de terrenos no domínio público municipal afetos a uso habitacional, que poderão ser mobilizados para reforçar a oferta de habitação destinada a famílias carenciadas. Estes terrenos, localizados nas freguesias da Quinta do Conde e Santiago, em conjunto, possuem **capacidade para garantir a criação de 126 fogos** (Tabela 29).

Tabela 29. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional

Fonte: CMS

Freguesia	Morada	Nº de lotes	Nº de fogos
Quinta do Conde	AUGI 24 – Ribeira do Marchante	18	72
	Quinta do Conde 1	1	6
Santiago	Bairro Infante D. Henrique – última fase	1*	48
Total		-	126

* parcela de terreno com capacidade construtiva

Na **AUGI 24 – Ribeira do Marchante**, localizada na freguesia da Quinta do Conde e com o processo de reconversão em curso (o Plano de Reconversão desta AUGI está aprovado e publicado em DR), o Município é proprietário de **18 lotes**, que se encontram infraestruturados e com a delimitação dos espaços públicos concluída, permitindo uma maior celeridade na intervenção (Figura 31). Este perímetro possui potencial habitacional, possibilitando a construção

de edifícios de três pisos, em banda, que integram áreas de comércio e serviços, nos lotes municipais. Desta forma, é possível a criação de um total de **72 novos fogos municipais**.



Figura 31. Lotes para habitação na AUGI 24 – Ribeira do Marchante

Fonte: SPI, 2021

Ainda na freguesia da Quinta do Conde, o Município é proprietário de **um lote com um potencial de construção de 6 fogos de habitação**. Este lote encontra-se inserido na malha urbana consolidada, numa zona residencial com comércio local, e encontra-se infraestruturado (Figura 32). A localização e características do terreno, assim como a relativa reduzida envergadura, em número de fogos, da obra necessária, permitirão a rápida concretização desta intervenção, assim como a integração dos futuros residentes nas dinâmicas sociais locais, indo de encontro aos pressupostos do PEDU-PAICD, previsto para este território.



Figura 32. Lotes para habitação na Quinta do Conde 1

Fonte: CMS, 2021

Por fim, o último terreno urbano mobilizável para o reforço da oferta habitacional, corresponde a um terreno sito no perímetro do Bairro Infante D. Henrique, na freguesia de Santiago, que ficou livre após a demolição das construções degradadas e obsoletas do antigo bairro Infante D. Henrique (Figura 33), necessária para a construção da primeira fase do novo bairro, em 2013 (as famílias aqui residentes foram já realojadas nestes fogos). Este terreno possui uma **capacidade construtiva de 48 fogos**.



Figura 33. Lotes para habitação na Bairro Infante D. Henrique

Fonte: CMS, 2021

É intenção do Município dar continuidade a este projeto, expandindo o novo bairro Infante D. Henrique, o que possibilita um aumento da capacidade de resposta às necessidades habitacionais identificadas e a integração na malha urbana de um atual vazio urbano. Este projeto respeita e concretiza os objetivos do PEDU-PAICD.

Por último, é de salientar a existência de **um terreno, sito na Cotovia**, freguesia do Castelo, denominado Terreno da Cotovia, onde será contruído um novo conjunto habitacional. Sendo o terreno propriedade do Município, este foi permutado à empresa Efimóveis que ficou com a incumbência de o afetar à construção de **Habitação de Custos Controlados**. O terreno está enquadrado numa zona verde com uma área total de 4.620 m². O projeto, desenvolvido pela Efimóveis, prevê a construção de 3 blocos habitacionais de três pisos e prima pela integração de medidas ambientalmente sustentáveis, com destaque para a eficiência energética. Com uma **capacidade construtiva de 88 fogos**, este conjunto compreenderá 24 fogos T1, 46 fogos T2 e 18 fogos T3, com 81,4 m², 109,7 m² e 135,7 m² de área bruta, respetivamente. O Município vai adquirir 84 destes fogos e os restantes 4 serão transferidos para sua posse como permuta pelo terreno,

sendo sua intenção afetar os 88 espaços habitacionais ao realojamento de famílias em carência habitacional.

Além do parque habitacional gerido pelo Município, existem no Concelho outros dois conjuntos de habitação de cariz social: o Bairro Calouste Gulbenkian, propriedade da SCMS (Figura 34), e o Bairro dos Pescadores, propriedade da IGFSS.

O **Bairro Calouste Gulbenkian** engloba **52 fogos**, distribuídos por 6 blocos de apartamentos, todos **ocupados e, com exceção de 1, em mau estado de conservação**.



Figura 34. Bairro Calouste Gulbenkian, da SCMS

Fonte: SPI, 2021

O **Bairro dos Pescadores** foi construído em 4 fases. As duas primeiras fases datam de finais de anos 40, tendo as habitações da primeira fase, compostas por casas de piso térreo, entretanto sido demolidas. As habitações da segunda fase, também moradias com um piso, dispõem-se em banda e totalizam 30 fogos, a quase totalidade dos quais privados. Apenas **uma habitação, ocupada, mas em mau estado de conservação**, se mantém na titularidade do IGFSS (Figura 35).



Figura 35. Bairro dos Pescadores (2ª fase)

Fonte: SPI, 2021

A terceira fase de construção, corresponde ao Bairro dos Argéis, propriedade da CMS e já caracterizado anteriormente.

Por último, a quarta fase foi desenvolvida pela Federação de Caixas de Previdência – Habitações Económicas e decorreu entre 1968 a 1975, tendo dado origem à construção de 5 blocos (A, A1, B, B1 e B2), com um total de 48 fogos com arrecadações, e alguns espaços comerciais no piso térreo de alguns blocos. Este património foi transferido para o IGFSS, nos termos da Portaria n.º 649/81, de 29/07, em novembro de 1988. Presentemente, o IGFSS mantém-se o proprietário de 17 frações, em 4 prédios, duas das quais são espaços comerciais (2 fogos no bloco A, 5 fogos e 1 loja no bloco A1, 4 fogos e 1 loja no bloco B e 4 fogos no bloco B1). As **15 habitações** encontram-se todas **ocupadas** e apresentam **mau estado de conservação**.

Elementos-chave

- Presentemente o parque habitacional do Município, apesar de integrar distintas respostas e se estender às três freguesias do Concelho, possui uma dimensão limitada, representando apenas 0,9% do total de alojamento familiares. Integra um total de 298 fogos geridos pelo Município, 285 dos quais são fogos municipais localizados em bairros ou conjuntos de habitação social, 6 são fogos em edifícios dispersos, também de propriedade municipal, e 7 são alojamentos arrendados pelo Município para realojamento provisório de algumas famílias.
- Os fogos de habitação municipal encontram-se maioritariamente ocupados, no entanto, 135 destes necessitam de obras de reabilitação/beneficiação por forma a garantir as adequadas condições de habitabilidade às famílias que aí residem. A estes junta-se 1 fogo vago que terá de ser reabilitado antes de poderem ser arrendados famílias em carência habitacional. Por sua vez, um total de 20 fogos, 15 ocupados e 5 devolutos, encontram-se em mau estado e com graves problemas estruturais, pelo que deverão ser demolidos, dando lugar a nova construção (um total de 60 novos fogos).
- O Município dispõe um edifício localizado na vila de Sesimbra, que esteve ocupado com serviços municipais, mas é passível de ser reconvertido em habitação (3 fogos), assim como de 3 terrenos com capacidade construtiva, localizados nas freguesias de Quinta do Conde e de Santana, que poderão ser mobilizáveis para aumentar o parque habitacional destinado às famílias em situação de carência habitacional. Estes terrenos possuem uma capacidade habitacional estimada de 126 novos fogos. Adicionalmente, o Município prevê adquirir 88 novos fogos, que serão construídos, a custos controlados, num terreno municipal permutado para o efeito, localizado na Cotovia.
- Existem 16 fogos de habitação social, atualmente na esfera da IGFSS, e 52 fogos, propriedade da SCMS, que se constituem como um recurso habitacional complementar existente no Concelho. Estes fogos encontram-se atualmente todos ocupados e apresentam um mau estado de conservação (excetuando um dos fogos da SCMS).

3.7. Balanço entre carências e os recursos habitacionais

O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no concelho da Sesimbra representa um exercício de base fundamental para a definição da ELH, uma vez que permite identificar as principais fragilidades e necessidades habitacionais existente, assim como elencar as principais oportunidades e ameaças que se colocam ao território, quer no domínio da habitação, como nos restantes domínios diretamente relacionados com este. As análises desenvolvidas serviram de base à identificação das fragilidades e necessidades habitacionais do Concelho, assim como dos recursos e principais oportunidades que se colocam para a sua resolução, constituindo a base para a subsequente definição dos objetivos estratégicos e linhas de intervenção no âmbito da ELH de Sesimbra.

Neste sentido, no que diz respeito ao **levantamento das necessidades habitacionais** presentes no Concelho, foi identificado um conjunto de **523 famílias, que integram 1272 pessoas**, em situação de carência habitacional e financeira para as quais urge encontrar respostas no âmbito da presente ELH. Este conjunto de famílias reúne atualmente as condições de elegibilidade necessárias para acesso ao Programa 1.º Direito.

Foram ainda identificados **outras 87 famílias, que integram um total de 181 pessoas**, que enfrentam outras dificuldades no acesso ou manutenção de uma habitação adequada (p.e. grandes dificuldades no pagamento da renda ou arrendamento de casas insalubridade). Apesar de não terem sido consideradas no levantamento por não possuírem enquadramento no Programa 1º Direito, estas são também situações de elevada vulnerabilidade social e habitacional a que importa atender.

Considerando o exposto, a ELH da Sesimbra deverá ser direcionada para diferentes grupos alvo. A saber:

- População desfavorecida, envolvendo os indivíduos e/ou agregados familiares em situação de carência socioeconómica e habitacional, sem condições para aceder a uma habitação condigna através de meios próprios;
- População vulnerável e com algum nível de dependência, especialmente os mais idosos ou população portadora de deficiência ou com problemas graves de saúde, que necessitam de soluções habitacionais adaptadas à sua condição funcional e, em alguns casos, suportadas numa assistência dedicada;
- População residente em habitação social, municipal, do IGFSS ou da SCMS, em fogos que presentemente não garantem as devidas condições de salubridade e conforto aos seus ocupantes;

- Proprietários, coproprietários ou herdeiros, sem condições financeiras para, por si só, realizarem obras de beneficiação/reabilitação de modo a garantir uma situação de habitabilidade adequada;
- População sem condição habitacional indigna, que, em virtude da sua situação débil socioeconómica e dos valores praticados no mercado de arrendamento, enfrenta declaradas dificuldades no pagamento da renda e despesas habitacionais, ou que, sendo população jovem, não possui rendimento que lhes permita suportar o acesso a uma habitação autónoma, tendo de manter a residir com os seus pais;
- População arrendatária que vive em situação de insalubridade e insegurança, embora seja detentora de um título de arrendamento que lhe confere o direito a utilizar uma habitação adequada.

O parque habitacional gerido pelo Município e afeto ao arrendamento apoiado distribui-se pelas três freguesias do Concelho, e é composto por um total de 298 fogos, 285 dos quais localizados em bairros ou conjuntos de habitação social, 6 em edifícios dispersos que não foram construídos para habitação social e 7 alojamentos temporariamente arrendados pelo Município para subarrendamento. Entre estes fogos, 135 apesar de ocupados necessitam de obras de reabilitação/beneficiação, assim como um fogo vago. Relativamente a dois dos conjuntos habitacionais, por apresentarem críticas debilidades no que respeita à sua segurança e qualidade de construção, é decisão do Município promover a sua demolição e à construção de novos edifícios. Esta situação abrange um total de 20 fogos a demolir, 15 ocupados e 5 devolutos, e deverá resultar na construção de um total de 60 novos fogos.

Em termos de **outros recursos que poderão ser mobilizados para reforçar a oferta de habitação social pública**, foi possível identificar 1 imóvel, localizado na vila de Sesimbra, onde funcionaram serviços municipais, que após reabilitado e reconvertido, poderá originar **3 novos fogos**, assim como 3 terrenos, de propriedade municipal, dois dos quais localizados na freguesia de Quinta do Conde e o restante na freguesia de Santana. Estima-se que estes **3 terrenos possam integrar 126 novos fogos**. Para além destes terrenos, encontra-se em curso um processo que irá culminar **no aumento do parque de habitação social do Município em 88 fogos**, que serão construídos pela Efimóveis a custos controlados (84 adquiridos e 4 permutados pelo terreno).

A análise cruzada entre o contexto atual de carências habitacionais com enquadramento no Programa 1º Direito e os recursos habitacionais disponíveis no território permite, portanto, estabelecer o seguinte cenário (Tabela 30):

Tabela 30. Balanço entre as situações de carência habitacional com enquadramento no Programa 1º Direito e os recursos existentes

Fonte: CMS

Carências habitacionais		Recurso e apoios existentes	Balanço
Habitação de cariz social	TOTAL: 217 agregados (523 pessoas) - Insalubridade e insegurança (CMS; a reabilitar): 135 agreg. (341 pess.) - Insalubridade e insegurança (CMS; a realojar): 15 agreg. (24 pess.) - Insalubridade e insegurança (SCMS): 51 agreg. (119 pess.) - Insalubridade e insegurança (IGFSS): 16 agreg. (39 pess.)	Recursos habitacionais: 298 fogos sociais geridos pelo Município, dos quais 135 estão ocupados, 1 está devoluto, mas tem necessidade de reabilitação, e 20 deverão ser demolidos (15 ocupados e 5 devolutos) 51 fogos da SCMS ocupados e com necessidade de reabilitação 15 fogos do IGFSS ocupados e com necessidade de reabilitação Recursos habitacionais potenciais: 3 terrenos com capacidade construtiva de 126 fogos 1 edifício que esteve ocupado com serviços municipais, passível de reconverter em habitação (3 fogos) 3 blocos com 88 fogos de habitação a custos controlados a construir pela Efimóveis Apoios existentes: - Regulamento Municipal de Apoio à Recuperação ou Criação de Habitabilidade	Resposta atualmente insuficiente
Pessoas vulneráveis	TOTAL: 39 agregados (64 pessoas) Pecariedade: 39 agregados (64 pessoas)		
Arrendamento (mercado livre) ou comodato	TOTAL: 112 agregados (344 pessoas) - Sobrelotação: 51 agregados (188 pessoas) - Pecariedade: 34 agregados (99 pessoas) - Inadequação: 27 agregados (57 pessoas)		
Cedência ou a residir em casa de familiares/amigos com os próprios	TOTAL: 136 agregados (298 pessoas) - Sobrelotação: 54 agregados (131 pessoas) - Pecariedade: 43 agregados (88 pessoas) - Insalubridade e insegurança: 34 agregados (72 pessoas) - Inadequação: 5 agregados (7 pessoas)		
Habitação própria, coproprietários ou herdeiros	TOTAL: 19 agregados (43 pessoas) - Insalubridade e insegurança: 15 agregados (29 pessoas) - Sobrelotação: 2 agregados (8 pessoas) - Pecariedade (insolvência; a realojar): 2 agregados (6 pessoas)		

O balanço dos dados de levantamento das carências e dos recursos habitacionais disponíveis, expresso na análise antecedente, permite concluir que a resposta instalada, apesar de significativa, é presentemente insuficiente, face ao considerável volume de carências. Deste modo, a colmatação das carências habitacionais terá de passar pelo reforço e complemento das soluções existentes, através da criação de medidas e soluções adaptadas às situações de carência habitacional identificadas.

As soluções habitacionais previstas no Programa 1.º Direito⁴² que podem ser mobilizadas, isoladamente ou de forma conjugada, para proporcionar o acesso a habitações adequadas às pessoas que vivem em condições indignas são:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Neste sentido, tendo presente o enquadramento conferido pelas novas políticas de habitação e instrumentos ao seu dispor, com realce para o Programa 1.º Direito e para as soluções nele previstas, e considerando o diagnóstico global das carências habitacionais existentes, a ELH de Sesimbra deverá focar as suas linhas estratégicas de intervenção, objetivos e medidas/soluções numa resposta objetiva aos seguintes desafios:

- **Reabilitação, beneficiação e adequação do parque de habitação social** existente, garantindo as adequadas condições de habitabilidade para todos os ocupantes;
- **Reforço da oferta municipal de habitação** em regime de renda social para alojamento de pessoas que se encontram em situação de carência habitacional;

⁴² Artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho.

- **Apoio às famílias proprietárias** que residem em condições habitacionais indignas e que não possuem condições financeiras para promover a adequada reabilitação/adequação das suas habitações;
- Incentivo à **reabilitação, à reocupação do edificado** existente e à **promoção de habitação qualificada e a preço acessível no mercado de arrendamento**, contribuindo para a dinamização do mesmo e para a criação de condições acrescidas para a atração e fixação de população residente;
- Estímulo ao **envolvimento alargado da comunidade e atores locais** para a melhoria das respostas às necessidades habitacionais, para o incremento da reabilitação urbana e do edificado, e para a dinamização do mercado de arrendamento acessível.



ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

04.

4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A ELH de Sesimbra é um instrumento estratégico e orientador, centrado na atuação do Município e das demais entidades com um papel ativo na criação de soluções habitacionais no território concelhio, enquadrado num horizonte temporal de seis anos. Neste sentido, a sua conceção assenta nos seguintes níveis de definição estratégica e pressupostos que enquadram a sua operacionalização:

- **A visão**, que explicita o futuro desejado com a implementação da estratégia, num quadro de aproveitamento das oportunidades conferidas para a valorização do ambiente urbano no Concelho e para a promoção da sua coesão social e territorial;
- **As linhas estratégicas de intervenção**, que enquadram as respostas aos principais desafios identificados no diagnóstico do território ao nível das carências sociais e habitacionais;
- **Os objetivos estratégicos**, que justificam e são justificados pelas linhas de intervenção assumidas e que orientam as intervenções de forma a que a implementação da estratégia e os resultados almejados sejam alcançados com sucesso;
- **As medidas e soluções habitacionais**, que formam o plano de ação de implementação da estratégia, obedecendo a uma priorização das intervenções e que são orientadas para respostas concretas aos desafios e necessidades habitacionais identificadas.



Figura 36. Níveis de definição estratégica e de operacionalização

Fonte: SPI

4.1. Visão estratégica

Com base no contexto territorial e socioeconómico do Concelho e tendo em consideração as oportunidades conferidas pelas novas políticas e instrumentos de apoio à habitação e à reabilitação urbana, a nível nacional, a visão estratégica para a ELH de Sesimbra deverá refletir a posição do Município relativamente ao domínio da habitação, em articulação com outros domínios de âmbito municipal com influência na coesão social e territorial e na qualidade de vida da população, como a reabilitação urbana e valorização do *habitat* e o apoio social.

O diagnóstico efetuado ao território permitiu traçar o retrato de um Concelho com relevantes desafios e potencialidades que irão refletir-se na capacidade de implementação da estratégia municipal no domínio da habitação. O concelho de Sesimbra é um território composto por três freguesias distintas: Santiago, onde a vila de Sesimbra se destaca pelas fortes pressões das atividades turísticas; a freguesia de Quinta do Conde, que se evidencia pelo seu caráter urbano e dinâmica populacional; e Castelo, freguesia com forte presença agroflorestal e um povoamento disperso por lugares de pequena dimensão.

Não obstante as especificidades associados à relevância do setor turístico, Sesimbra enfrenta alguns desafios que acabam por ser transversais à maioria do território nacional, nomeadamente a tendência para o envelhecimento demográfico, assim como os baixos níveis de escolaridade da população, a significativa presença de população sem atividade económica ou dependente de pensões sociais e os baixos níveis de rendimento e poder de compra. Estes aspetos tendem a revelar a existência de uma franja da população socialmente vulnerável, com potenciais dificuldades para fazer face a despesas relacionadas com a habitação.

No que concerne às condições do parque edificado, foi possível identificar a presença significativa de habitação secundária, de edificado devoluto, de edificado jovem que necessita de reparações, bem como a prevalência de um regime de ocupação voltado para a habitação própria e uma reduzida oferta ao nível de alojamento para arrendar. A este cenário acresce alguma especulação imobiliária com efeitos sobre os preços das vendas e rendas praticados.

Para dar resposta aos desafios habitacionais presentes no território concelhio, assim como aos efeitos decorrentes da presença de focos de degradação do parque habitacional e do tecido urbano, o Município tem vindo a promover um conjunto de iniciativas ao nível da reabilitação urbana, nomeadamente a delimitação da ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra e a elaboração da respetiva ORU, a elaboração do PEDU, do PARU, do PAICD e do PAMUS.

Segundo o levantamento efetuado às situações de carência habitacional, é a freguesia de Castelo onde foram reportadas mais situações indignas, seguindo-se, de forma quase equitativa, Santiago e Quinta do Conde. É de destacar o número considerável de famílias unipessoais, inclusive com mais de 65 anos ou portadoras de deficiência, naturalmente mais vulneráveis, bem como a presença significativa de famílias monoparentais. A maioria das famílias identificadas residem em habitação insalubre ou em insegurança, sendo que a habitação de cariz social é dos regimes de ocupação que mais se faz representar, seguindo-se o arrendamento. O levantamento evidenciou a existência de um contexto de forte vulnerabilidade social e habitacional, provavelmente, agudizado pelos efeitos da atual crise pandémica, que afetam os rendimentos e a capacidade de subsistência, tanto da população mais carenciada, como de outros grupos sociais mais desprotegidos, com repercussões nas condições de acesso à habitação.

Com base neste enquadramento, e de acordo com as orientações patentes na ENH e na NGPH, sustentadas numa abordagem integrada que tem em consideração as pessoas, a habitação e o território, é fulcral que a ELH de Sesimbra seja um instrumento operativo, capaz de garantir a continuidade do trabalho até então desenvolvido pelo Município e de suportar a criação das condições necessárias para mitigar os problemas identificados em matéria de habitação.

Neste contexto, a ELH deverá, não só, traçar as medidas enquadráveis ao financiamento pelo Programa 1.º Direito, proporcionando o acesso a uma habitação condigna por parte da população mais desfavorecida e vulnerável, como também integrar um conjunto de soluções que promovam o acesso à habitação para os restantes segmentos e estratos da população com necessidades habitacionais, num contexto de valorização integrada do *habitat* e do parque habitacional no seu conjunto. Estas iniciativas deverão convergir com os esforços desenvolvidos até então pelo Município em matéria de reabilitação urbana e de revitalização das áreas urbanas mais degradadas, contribuindo para a promoção de um território globalmente mais coeso e atrativo.

Estas premissas de base refletem as necessidades de intervenção mais prementes no território, que se traduzem em três domínios de intervenção, complementares entre si e que, por sua vez, fundamentam a definição estratégica que enquadra a visão de futuro. Estes domínios encontram-se sistematizados na Figura 37.



Figura 37. Domínios de intervenção de suporte à definição estratégica

Fonte: SPI

A **valorização e reforço da habitação de cariz social** são fundamentais para garantir o apoio às famílias no acesso à habitação digna, elemento basilar para a qualidade de vida da população. A oferta de habitação apoiada, orientada para as famílias sinalizadas em situação de carência habitacional, deverá estar adaptada, ao nível das suas condições e dimensão, às características dessas famílias, garantindo uma resposta abrangente e passível de promover o acesso democrático à habitação. Estas deverão estar articuladas com iniciativas de valorização do contexto físico e social dos bairros de cariz social, assim como de capacitação das famílias residentes. Simultaneamente, deverá ser promovido o **apoio à beneficiação da habitação privada**, cujos proprietários não possuem condições financeiras para, por eles próprios, garantir as condições de dignidade habitacional indispensáveis. A concretização destas intervenções combina-se com o fomento à **melhoria do habitat e regulação do mercado imobiliário**, dando continuidade ao trabalho que o Município tem vindo a desenvolver em matéria de reabilitação urbana e revitalização territorial, e promovendo uma resposta às dificuldades que a população residente atualmente enfrenta no acesso à habitação, quer para venda, quer para arrendamento.

Deste modo, a visão preconizada traduz a intenção do Município em projetar Sesimbra enquanto um território socialmente coeso e inclusivo, garantindo uma oferta habitacional pública e/ou de cariz social e privada, mais qualificada e adaptada às necessidades da população, onde a reabilitação urbana e o arrendamento desempenham um papel fundamental enquanto fatores de dinamização territorial e de captação de nova população para o Concelho.

Como resultado da reflexão estratégica apresentada, a visão de futuro preconizada para Sesimbra, no horizonte temporal de implementação da ELH, é a seguinte:

SESIMBRA, um município socialmente coeso, com uma oferta habitacional pública reforçada, mais qualificada e inclusiva, e um mercado imobiliário mais acessível e justo.

Em 2027, Sesimbra irá afirmar-se enquanto território dinâmico e polarizador, com uma oferta habitacional adaptada às necessidades da população, enquadrada num ambiente urbano qualificado e socialmente coeso.

Esta visão transpõe as pretensões do Município e dos agentes locais em potenciar a coesão territorial, beneficiar o parque habitacional do Concelho e reforçar a oferta de habitação de cariz social no Concelho, solucionando os problemas locais de habitação, em particular das situações mais graves de carência habitacional identificadas entre as famílias que vivem em condições indignas e que não dispõem de recursos para solucionar as suas necessidades habitacionais. Em linha com as suas opções estratégicas, o Município pretende ainda potenciar as respostas habitacionais ao nível da reabilitação, fomentando a regeneração e revitalização das zonas urbanas mais degradadas, promover o acesso mais justo ao mercado livre de arrendamento e um *habitat* urbano mais qualificado e inclusivo, contribuindo assim para o desenvolvimento do Concelho e para a valorização da qualidade de vida da população.

4.2. Linhas de orientação estratégica, objetivos estratégicos e metas

Linhas de orientação estratégica

Com base na visão estratégica preconizada para a ELH de Sesimbra, sustentada no diagnóstico de carências habitacionais desenvolvido para o Concelho, foram definidas três linhas de orientação estratégicas, complementares entre si, que vão estruturar o conjunto de medidas através das quais se pretende dar uma resposta integrada, a curto-médio prazo, às diversas necessidades habitacionais identificadas (Figura 38).

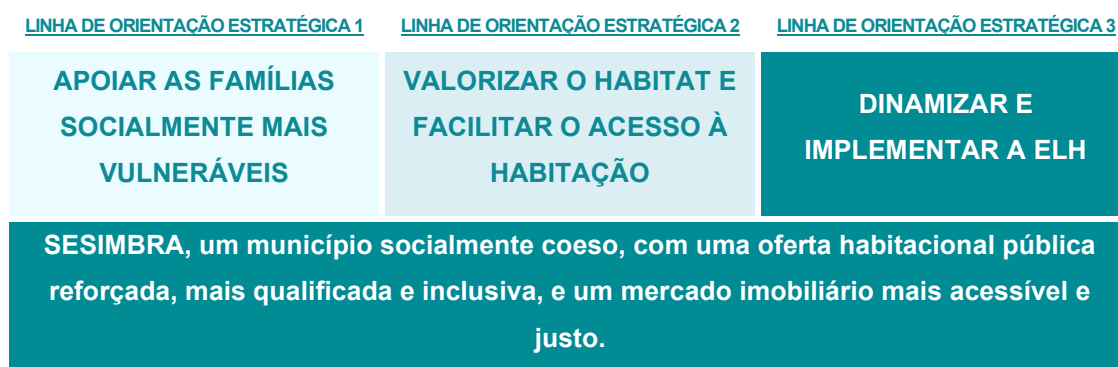


Figura 38. Identificação das linhas de orientação estratégica da ELH de Sesimbra

Fonte: SPI

Seguidamente descrevem-se estas linhas de orientação estratégica, os aspetos que as justificam e os objetivos que sustentam a sua implementação.

SESIMBRA INTEGRA **LOE1. Apoiar as famílias socialmente mais vulneráveis**

A primeira linha de orientação estratégica visa contribuir para a coesão social e garantir as condições habitacionais dignas para as famílias que se encontram em situação de carência habitacional e que não possuem capacidade financeira para dar resposta às suas necessidades neste domínio. Neste contexto, assume uma importância central na presente estratégia, em especial pelo seu relevante impacto no reforço e na qualificação da oferta de habitação de cariz social no Concelho.

Conforme evidenciado anteriormente, o parque habitacional de cariz social hoje existente, além de se encontrar subdimensionado relativamente às metas estabelecidas pela NGPH para a oferta de habitação com apoio público, é insuficiente para responder às expressivas necessidades de realojamento identificadas pelo levantamento das carências habitacionais. Os

fogos de cariz social existentes encontram-se, na quase totalidade, ocupados, e grande parte deles requer obras de reabilitação. Será, pois, fundamental uma atuação combinada em três vertentes: (i) a beneficiação do parque de habitação social existente, quer municipal, quer das restantes entidades que garantem uma oferta de habitação dirigida a estratos socialmente mais desfavorecidos (SCMS e IGFSS); (ii) o alargamento da oferta habitacional municipal, ampliando a capacidade de resposta às muitas famílias em manifesta situação de carência habitacional e financeira, que se revelam incapazes aceder a uma habitação pelos seus próprios meios; (iii) a integração de respostas habitacionais complementares específicas e adaptadas, destinadas para casos de maior vulnerabilidade social, onde não estão reunidas as condições para uma autonomia plena ou em que as dinâmicas e fatores de segregação social são mais marcadas. Nestes últimos, em que o simples acesso a uma habitação condigna, apesar de fundamental será insuficiente para promover uma integração social efetiva, será necessário o desenvolvimento, pelo Município e pelos seus parceiros sociais, de respostas habitacionais que combinem o acesso à habitação com um acompanhamento e apoio integrado.

Para além da reabilitação, adaptação e reforço da habitação de cariz social, a presente linha de orientação estratégica visa igualmente dar resposta às situações de carência habitacional respeitantes aos proprietários/coproprietários/herdeiros que residem em habitações que não apresentam as condições de habitabilidade, segurança estrutural e conforto adequadas, lidando com situações de insalubridade e insegurança, sobrelotação ou até mesmo precariedade (associada a situações de insolvência), e que não possuem capacidade financeira para desenvolver uma resposta adequada às suas necessidades habitacionais.

Neste sentido, as soluções habitacionais a desenvolver visam adaptar-se às características particulares dos diferentes grupos de pessoas/famílias que se encontram em situação de carência habitacional no concelho de Sesimbra, contemplando o reforço ou beneficiação do parque habitacional de cariz social através da reabilitação dos fogos de habitação social existentes, da mobilização e reabilitação dos recursos habitacionais identificados, da construção de novos fogos e da aquisição e reabilitação de fogos devolutos e ainda a mitigação das carências habitacionais identificadas no parque habitacional privado. Em suma, este conjunto diversificado de iniciativas deverá contribuir para o desenvolvimento de comunidades locais mais coesas e socialmente mais justas.

A presente linha estratégica de intervenção enquadra os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE1. Alargamento e reabilitação do parque habitacional de cariz social e apoio no acesso à habitação digna.

Objetivos específicos:

- Oe1.1.** Garantir as condições habitacionais adequadas na atual oferta de habitação municipal.
- Oe1.2.** Promover um parque de habitação municipal com qualidade construtiva adequada.
- Oe1.3.** Reforçar a oferta de habitação municipal por via da de nova construção.
- Oe1.4.** Reforçar a oferta de habitação social municipal por via da aquisição.
- Oe1.5.** Garantir as condições habitacionais adequadas da atual oferta de habitação social do IGFSS.
- Oe1.6.** Garantir as condições habitacionais da atual oferta de habitação com cariz social da SCMS.
- Oe1.7.** Garantir as condições habitacionais adequadas das famílias proprietárias, a comproprietários e a herdeiros em situação de carência habitacional e socioeconómica e habitacional.

Grupos-alvo:

- População residente em habitação social municipal, do IGFSS e da SCMS;
- População com necessidade de acesso a uma habitação digna, incluindo pessoas vulneráveis;
- Famílias em habitação própria com necessidade de apoio.

SESIMBRA VALORIZA

LOE2. Valorizar o *habitat* e facilitar o acesso à habitação

No seguimento das iniciativas de promoção e reabilitação urbana empreendidas pelo Município, designadamente a delimitação da ARU do núcleo antigo da vila de Sesimbra e respetiva ORU, ou os diferentes projetos integrados no PARU e no PAICD, surge agora uma oportunidade para o Município, tendo presente o objetivo central de garantir a universalidade do acesso à habitação digna, aprofundar a sua estratégia de reabilitação urbana. Deste modo, a presente ELH deverá associar à habitação, de forma inequívoca, os princípios de requalificação e revitalização urbana, aos quais, por sua vez, se associam objetivos de sustentabilidade ambiental, por via da melhoria do desempenho energético e hídrico dos edifícios e da sua descarbonização, contribuindo para a valorização física, funcional e ambiental das áreas urbanas.

De acordo com a análise efetuada, foi possível constatar necessidades de conservação do parque edificado do Concelho, não obstante o mesmo apresentar uma média de idade não muito elevada, assim como uma presença considerável de residência secundária e aumento significativo dos preços do mercado imobiliário e a reduzida oferta habitacional. O levantamento efetuado permitiu identificar um conjunto de famílias que apresentam dificuldades financeiras e de acesso a uma habitação, mas que, no entanto, não reúnem os requisitos de elegibilidade ao Programa 1.º Direito.

A presente linha estratégica alarga o foco de atuação da ELH a outras famílias não elegíveis aos apoios concedidos pelo Programa 1ª Direito e integra medidas dirigidas às necessidades habitacionais da população em geral. Estimula a valorização do parque edificado e do *habitat*, enquanto contexto territorial e social onde a habitação se insere, contribuindo para a proteção e valorização do território urbano e dos recursos patrimoniais e ambientais, assim como para a coesão social, a qualidade de vida e bem-estar da população e das comunidades. Visa também promover a dinamização e regulação do mercado de arrendamento, designadamente por via do estímulo à oferta de habitação acessível, tendo presente as dificuldades de acesso a uma habitação enfrentadas por muitas famílias, face à indisponibilidade no mercado imobiliário de habitações compatíveis com as características da procura e a capacidade financeira das famílias.

Neste sentido, de modo complementar às medidas de apoio apresentadas na LOE1, a presente linha estratégica deverá procurar promover iniciativas direcionadas para a população em geral, diligenciando o reforço, articulação e dinamização dos programas e iniciativas atualmente disponibilizadas pelo Município no âmbito do apoio à população carenciada no domínio da habitação, fomentando dinâmicas de regeneração urbana, de reabilitação do edificado e de sustentabilidade ambiental.

A presente linha de orientação estratégica contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

Oe2. Fomento à reabilitação urbana e do edificado e regulação do mercado imobiliário.

Objetivos específicos:

Oe2.1. Garantir uma resposta no domínio habitacional a todas as famílias em situação grave de carência habitacional.

Oe2.2. Promover a oferta de fogos em regime de arrendamento acessível.

Oe2.3. Incentivar e reforçar a capacidade de intervenção sobre as dinâmicas locais de reabilitação urbana e do edificado.

Oe2.4. Criar um parque habitacional, público e privado, com maior eficiência energética e hídrica e mais confortável.

Grupos-alvo:

- Famílias em situação de carência habitacional e/ou financeira, não elegíveis ao Programa 1.º Direito.
- População jovem e/ou com rendimentos intermédios.
- População em geral.

SESIMBRA CONCRETIZA

LOE3. Dinamizar e implementar a ELH

A eficácia da implementação da ELH está fortemente associada à mobilização eficiente dos parceiros e atores locais e à correta divulgação da mesma, em conjunto com os programas municipais e nacionais de apoio, junto da população em geral. A disponibilização de apoio técnico, em especial junto de famílias que não reúnem condições ou que possuem limitações para dar seguimento aos seus pedidos e, se for o caso, formalizar as suas candidaturas como beneficiários diretos, é, igualmente essencial.

Em consonância com o modelo de governação e de implementação, monitorização e avaliação da ELH, é fundamental criar uma estrutura próxima dos cidadãos e, também, os instrumentos necessários para que os objetivos e as metas estabelecidas possam ser atingidos com sucesso. Neste sentido, a presente linha estratégica prevê a disponibilidade de uma equipa municipal especializada nesta matéria, bem como o desenvolvimento de ferramentas de apoio para fortalecer a comunicação com a comunidade local e potenciais novos residentes, sobre as medidas que integram a presente estratégia e, em particular, os apoios disponíveis de acesso à habitação. Esta equipa deverá possuir competências técnicas para apoiar o processo, sendo responsável pela captação, apoio e acompanhamento da população neste domínio, procurando encontrar soluções habitacionais adequadas às suas necessidades, assim como incentivar a reabilitação do edificado, enquadrada nos apoios disponíveis.

A equipa municipal especializada, juntamente com os atores locais, deve, igualmente, promover a monitorização e a avaliação periódica da execução da ELH, identificando os aspetos que carecem de adaptação ou correção. Para tal, deverá ser criada uma plataforma colaborativa de assistência à equipa municipal e que potencie o envolvimento e a cooperação entre as entidades e os atores que atuem neste domínio. A referida plataforma tem como objetivos reforçar, em permanência, a necessidade e a relevância dos vários contributos, bem como a promoção de encontros periódicos para aferição do ponto de situação da implementação das soluções e para análise da possibilidade de definir recomendações e correções, numa realidade que se prevê dinâmica e mutável face às carências e recursos inicialmente identificados.

A presente prioridade estratégica contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE3. Operacionalização e monitorização da ELH de Sesimbra.

Objetivos específicos:

Oe3.1. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH.

Oe3.2. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH.

Oe3.3. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

Metas / Indicadores

Aponta-se de seguida o conjunto de indicadores escolhidos para aferir as metas a atingir com a implementação da presente estratégia, assim como o grau de contributo das diferentes prioridades estratégicas para a sua concretização. A sistematiza estes elementos:

Tabela 31. Indicadores para as metas e contribuição das linhas estratégicas para as alcançar

Fonte: SPI

Indicadores para as metas	Linhas de orientação estratégicas		
	LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH
Número de fogos de habitação social Municipal reabilitados com o apoio do 1º Direito	+++	++	+++
Número de fogos de habitação social Municipal reconstruídos com o apoio do 1.º Direito	+++	++	+++
Número de novos fogos municipais construídos com o apoio do 1º Direito	+++	+	+++
Número de novos fogos adquiridos com o apoio do 1º Direito	+++	+	+++
Número de fogos de habitação de cariz social do IGFSS reabilitados com o apoio do 1º Direito	+++	++	+++

Indicadores para as metas	Linhas de orientação estratégicas		
	LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH
Número de fogos de habitação de cariz social da SCMS reabilitados com o apoio do 1º Direito	+++	++	+++
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito por beneficiários diretos	+++	++	+++

Legenda: Contributo elevado: +++; Contributo médio: ++; Contributo reduzido: +

4.3. Soluções habitacionais e medidas complementares

A concretização dos objetivos identificados para cada linha estratégica de intervenção está associada à implementação de um conjunto de medidas/soluções habitacionais que visam proporcionar o acesso a habitação adequada para pessoas que vivem em condições indignas, tal como o indicado no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Neste sentido, importa ter presente as soluções habitacionais do Programa 1.º Direito, que podem ser mobilizadas na resposta às carências identificadas, designadamente:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Importa igualmente ter presente o cruzamento do acesso das diferentes tipologias de beneficiários às referidas soluções habitacionais, esquematizado na Tabela 32.

Tabela 32. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais

Fonte: IHRU, 2018

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓*1
Entidades Beneficiárias				
Municípios	✓	✓	✓	✓
Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
3º Setor*2		✓	✓	✓
Moradores*3		✓	✓	✓
Proprietários*4	✓	✓		

*1 Apenas em casos excecionais; *2 Podem substituir os municípios em qualquer solução; *3 Assoc. de moradores e cooperativas de habitação e construção; *4 Proprietários de frações e prédios situados em núcleos degradados

Neste contexto, a Tabela 33 identifica o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Sesimbra. As medidas que correspondem a uma solução habitacional associada ao Programa 1.º Direito, apresentam o respetivo enquadramento no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, bem como a natureza do promotor da solução, conforme os artigos 25.º e 26.º do mesmo diploma (beneficiário direto⁴³ ou entidade beneficiária⁴⁴), com implicações na candidatura ao Programa 1.º Direito e nas soluções habitacionais a que se pode aceder.

É também identificado um conjunto de soluções complementares que correspondem a medidas de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais, com estas diretamente relacionadas ou atuando em contextos complementares, como seja a reabilitação urbana ou o estímulo à dinamização do mercado de arrendamento. Nestes casos, sempre que foi possível, procedeu-se à identificação da legislação/programas de apoio, nacionais e/ou municipais, que lhes serve de enquadramento.

⁴³ “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente decreto-lei, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado” (alínea 1, artigo 25.º).

⁴⁴ “Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades:

- a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas;
- b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação;
- c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
- d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º;
- e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º” (artigo 26.º).

Tabela 33. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH

Linhas de orientação Estratégica	Objetivo específico	Medidas	Solução hab.	Enquadramento
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS Alargamento e reabilitação do parque habitacional de cariz social e apoio no acesso à habitação digna.	Oe1.1. <i>Garantir as condições habitacionais adequadas na atual oferta de habitação municipal.</i>	M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção.	Município Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea c) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
	Oe1.2. <i>Promover um parque de habitação municipal com qualidade construtiva adequada.</i>	M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.	Município Demolição e construção de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea d) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
	Oe1.3. <i>Reforçar a oferta de habitação social municipal por via de nova construção.</i>	M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.	Município Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea d) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
	Oe1.4. <i>Reforçar a oferta de habitação social municipal por via da aquisição.</i>	M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.	Município Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	Programa 1.º Direito Alínea e) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
	Oe1.5. <i>Garantir as condições habitacionais adequadas da atual oferta de habitação social do IGFSS.</i>	M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores.	IGFSS Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea c) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
	Oe1.6. <i>Garantir as condições habitacionais da atual oferta de habitação com cariz social da SCMS.</i>	M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian.	SCMS Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea c) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.

Linhas de orientação Estratégica	Objetivo específico	Medidas	Solução hab.	Enquadramento
	<i>Oe1.7. Garantir as condições habitacionais adequadas das famílias proprietárias, a coproprietários e a herdeiros em situação de carência socioeconómica e habitacional</i>	M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas.	Proprietários, coproprietários e herdeiros (Beneficiários diretos) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito Alínea c) do artigo 27.º do DL n.º 37/2018.
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO Fomento à reabilitação urbana e do edificado e regulação do mercado imobiliário	<i>Oe2.1. Garantir uma resposta no domínio habitacional a todas as famílias em situação grave de carência habitacional.</i>	M2.1. Reforçar as medidas de apoio à população carenciada de iniciativa municipal no domínio da habitação.	Município e Proprietários Solução complementar ao 1º Direito.	Orçamento Municipal
	<i>Oe2.2. Incentivar e reforçar a oferta de fogos em regime de arrendamento acessível.</i>	M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível.	Município Sol. complementar ao 1º Direito.	Orçamento Municipal; PRR
	<i>Oe2.3. Incentivar e reforçar a capacidade de intervenção sobre as dinâmicas locais de reabilitação urbana e do edificado.</i>	M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU.	Município e Proprietários Sol. complementar ao 1º Direito.	Orçamento Municipal
	<i>Oe2.4. Criar um parque habitacional, público e privado, com maior eficiência energética e hídrica e mais confortável.</i>	M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.	Município Sol. complementar ao 1º Direito.	Programa Casa Eficiente 2020; Programa de Apoio "Edifícios mais Sustentáveis; PRR

Linhas de orientação Estratégica	Objetivo específico	Medidas	Solução hab.	Enquadramento
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH Operacionalização e monitorização da ELH de Sesimbra	Oe3.1. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH.	M3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários.	Município Sol. complementar ao 1º Direito.	Programa 1.º Direito DL n.º 37/2018.
	Oe3.2. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH.	M3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.	Município Sol. complementar ao 1º Direito.	n.a.
	Oe3.3. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.	M3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação.	Município Sol. complementar ao 1º Direito.	n.a.

Na Tabela 34, apresenta-se a síntese das medidas e das soluções habitacionais, assim como a tipologia dos fogos necessários, em função das características das famílias sinalizadas e dos recursos disponíveis.

Tabela 34. Síntese das medidas, das tipologias dos fogos e das soluções habitacionais da ELH

Fonte: SPI

LOE	Medidas	Solução habitacional	Quadro de necessidades (tipologia)			
			T1	T2	T3	T4
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	M1.1.	Reabilitação de 139 fogos	22	66	51	-
	M1.2.	Reconstrução de 12 fogos	12	-	-	-
	M1.3.	Construção de 156 fogos	57	57	35	7
	M1.4.	Aquisição de 132 fogos	54	50	23	5
	M1.5.	Reabilitação de 16 fogos	-	-	10	6
	M1.6.	Reabilitação de 51 fogos	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	M1.7.	Reabilitação/adequação de 17 fogos	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	M2.1.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	M2.2.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	M2.3.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	M2.4.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH	M3.1.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	M3.2.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	M3.3.	Solução complementar	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. = Não aplicável.

s.i. = Sem informação

Seguidamente apresentam-se as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da ELH de Sesimbra. Cada ficha compreende o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação e enquadramento nos objetivos estratégicos definidos, identificando a condição indigna das famílias que serão abrangidas pela solução. Contém uma descrição sintética da solução, os potenciais promotores e entidades a envolver, a sua priorização e programação da execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e, ainda, as potenciais fontes de financiamento.

Fichas das medidas e soluções que integram o Plano de Ação da ELH

LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS

OE1. Alargamento e reabilitação do parque habitacional de cariz social e apoio no acesso à habitação digna.

M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção.

Objetivo específico:

Oe1.1. *Garantir as condições habitacionais adequadas na atual oferta de habitação municipal.*

Descrição:

Entre os recursos habitacionais do Município, existentes e mobilizáveis, contam-se 135 fogos de cariz social ocupados e com necessidade de reabilitação, 1 fogo municipal devoluto e em mau estado de conservação localizado da Fonte de Sesimbra e, ainda, 1 edifício na Rua Leão de Oliveira, em Sesimbra, que teve como última ocupação o acolhimento de serviços municipais, sendo intenção do Município a sua reafetação à função habitacional. Este edifício terá capacidade para acolhimento de 3 fogos (T1).

A presente medida, que tem como finalidade a beneficiação e valorização do parque de habitação municipal existente, contempla a intervenção nos fogos sociais em cima indicados, garantindo às famílias que ocupam estes fogos, ou àquelas que os irão ocupar, as devidas condições de habitabilidade, conforto e acessibilidade. Deste modo, esta medida permitirá garantir uma solução habitacional a 135 famílias residentes em habitação social, em condição de insalubridade e insegurança, e realojar 4 famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação, reforçando a oferta de habitação social em 4 fogos T1. Sempre que necessário e em situações de maior vulnerabilidade social, será garantido o acompanhamento e apoio necessário pelo Município e seus parceiros sociais.

A medida integra a reabilitação e ou reconversão de 22 fogos de tipologia T1, 66 fogos de tipologia T2 e 51 fogos de tipologia T3. No primeiro ano da ELH, serão reabilitados os fogos da Boa-Água. No segundo ano, serão reabilitados os fogos da Almoinha e o edifício sito na Fonte de Sesimbra. Por fim, no terceiro, serão reabilitados os restantes fogos.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			139 fogos de habitação municipal reabilitados		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, parceiros sociais		
Estimativa de investimento			Fonte de Financiamento:		
5.382.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			22 T1; 66 T2; 51 T3.		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
47	56	36			

M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.

Objetivo específico:

Oe1.2. Promover um parque de habitação municipal com qualidade construtiva adequada.

Descrição:

A presente medida tem como objetivo a reconstrução dos fogos municipais, localizados na freguesia de Santiago, na Rua Conselheiro Ramada Curto. Este conjunto de habitações municipais de cariz social, tal como está descrito no levantamento dos recursos habitacionais, apresenta um mau estado de conservação, graves problemas infraestruturais e possui dimensões exíguas. Ao todo, são 12 fogos de tipologia T2, dos quais 2 se encontram presentemente sem ocupação. O Município pretende demolir estes 12 fogos e reconstruir, em igual número, fogos de tipologia T1.

Já no levantamento efetuado às carências habitacionais existentes no Concelho, identificou-se 304 famílias com necessidade de realojamento, nas quais se incluem as 10 famílias residentes nos fogos aqui mencionados, cuja condição indigna associada é a insalubridade e insegurança. Destas, apenas 4 agregados (num total de 5 pessoas) serão realojadas nestes fogos a reconstruir, uma vez que o T1 é a tipologia de fogo de que necessitam. As restantes 6 famílias (num total de 14 pessoas) são realojadas na mesma freguesia em fogos criado ao abrigo da medida 1.3., com uma tipologia adequada à sua dimensão e composição familiar. Os 8 fogos remanescentes serão afetos ao realojamento de pessoas sós. Sempre que necessário e em situações de maior vulnerabilidade social, será garantido o acompanhamento e apoio necessário e adequado à situação em causa pelo Município e seus parceiros sociais.

A presente medida, cuja concretização está prevista para o terceiro ano da implementação da ELH, irá permitir dar continuidade ao processo de requalificação do edificado Municipal de cariz social, demolindo fogos cuja reabilitação é pouco viável, construindo 12 fogos municipais de tipologia T1. Estes novos fogos deverão atender ao princípio de acessibilidade habitacional e nas situações de maior vulnerabilidade social, será garantido o acompanhamento e apoio necessário e adequado à situação em causa pelo Município e seus parceiros sociais.

Tipo de solução:			Metas indicativas		
Demolição e construção de frações ou de prédios habitacionais			12 fogos de habitação municipal reconstruídos.		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, parceiros sociais		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
1.005.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			12 T1		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		12			

M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.

Objetivo específico:

Oe1.3. Reforçar a oferta de habitação social municipal por via da nova construção.

Descrição:

A presente medida visa dar resposta às necessidades de realojamento das famílias identificadas no levantamento efetuado, promovendo, para esse fim, o alargamento da oferta de habitação social Municipal através da construção de imóveis em terrenos camarários infraestruturados, situados nas freguesias de Quinta do Conde (AUGI 24 – Ribeira do Marchante e Quinta do Conde 1) e Santiago (bairro Infante D. Henrique – última fase), cuja capacidade construtiva total é de 126 nos fogos. Para além destes terrenos, é intenção do Município adquirir um terreno com capacidade de construção de 30 fogos, atingindo a meta de 156 fogos construídos.

No segundo ano de implementação da ELH, o Município pretende construir 12 fogos, 6 dos quais na Quinta do Conde 1 e os restantes em terreno a adquirir para o efeito. Na AUGI 24 – Ribeira do Marchante, está prevista, entre o terceiro e o quinto ano de implementação da ELH, a construção de 72 fogos nos 18 lotes em banda existentes. Por fim e para o mesmo período, o Município pretende dar continuidade aos trabalhos de requalificação do bairro Infante D. Henrique, procedendo, não só à demolição dos 8 fogos existentes e em avançado estado de degradação (identificados no levantamento dos recursos habitacionais existentes como a demolir), como também à ampliação da atual oferta, construindo 48 novos fogos. Entre os 8 fogos a demolir, 3 estão desocupados. Quanto aos restantes, as famílias aí residentes serão realojadas nos novos fogos a reconstruir (5 famílias).

Neste sentido, esta medida prevê a construção de 156 fogos municipais, nomeadamente 57 T1, 57 T2, 35 T3 e 7 T4 que servirão para alojar 156 famílias (402 pessoas) que se encontram em situação de precariedade, sobrelocação, insalubridade e insegurança ou inadequação. Estes novos fogos deverão atender ao princípio de acessibilidade habitacional e, à semelhança das restantes medidas, nas situações de maior vulnerabilidade social, será garantido o acompanhamento e apoio necessário e adequado à situação em causa pelo Município e seus parceiros sociais.

Tipo de solução:			Metas indicativas		
Aquisição de terreno (para a construção de 30 fogos)			156 novos fogos de habitação de municipal.		
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais					
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, parceiros sociais		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
23.315.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			57 T1; 57 T2; 35 T3; 7 T4		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	12	18	58	68	

M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.

Objetivo específico:

Oe1.4. Reforçar a oferta de habitação social municipal por via da aquisição.

Descrição:

O reforço da oferta de habitação social municipal ao abrigo do 1.º Direito fica completo com a presente medida, cujo objetivo se centra na aquisição de fogos para o realojamento da população em carência habitacional.

A empresa Efimóveis permutou com o Município o Terreno da Cotovia, com a obrigação de o afetar à Habitação de Custos Controlados. O projeto desenvolvido pela Efimóveis prevê a construção de 3 blocos habitacionais de três pisos, perfazendo um total de 88 frações num terreno enquadrado numa zona verde com mais de 4.620 m². O conjunto habitacional será constituído por 24 fogos T1, 46 fogos T2 e 18 fogos T3 com 81,4 m², 109,7 m² e 135,7 m² de área bruta, respetivamente. É intenção do Município a aquisição deste conjunto habitacional (4 dos fogos transitarão para o Município como permuta pelo terreno), prevista para o segundo ano de implementação da ELH, com a conclusão dos mesmos.

Para além destes fogos, o Município pretende adquirir outros 44 novos fogos prontos a habitar. Estes novos fogos deverão atender ao princípio de acessibilidade habitacional.

Esta medida prevê assim o realojamento de um total de 132 famílias que se encontram em situação de precariedade, sobrelotação, inadequação e insalubridade. Deste universo, entre as situações de precariedade, encontram-se 14 famílias que são enquadráveis como pessoas vulneráveis.

Tipo de solução:			Metas indicativas		
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação			132 novos fogos de habitação de municipal.		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, parceiros sociais		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
19.550.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			54 T1; 50 T2; 23 T3; 5 T4		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	88	22	22		

M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores.

Objetivo específico:

Oe1.5. *Garantir as condições habitacionais adequadas da atual oferta de habitação social do IGFSS.*

Descrição:

A presente medida visa promover a valorização e reabilitação dos fogos de habitação de cariz social pertencentes à IGFSS no sentido de dar uma resposta mais adequada às necessidades da população carenciada que atualmente reside nas referidas habitações. De acordo com o levantamento dos recursos habitacionais do Concelho, foram identificados 16 fogos de cariz social pertencentes à IGFSS, que atualmente se encontram ocupados por famílias carenciadas e que apresentam necessidade de reabilitação.

Neste sentido, a presente medida prevê a reabilitação dos 16 fogos que atualmente se encontram ocupados por 16 famílias, constituídas por 39 pessoas e que se encontram a viver em situação de insalubridade e insegurança.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			16 fogos de habitação do IGFSS reabilitados		
Promotor:			Entidades a envolver:		
IGFSS			Município; IHRU		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
400.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			10 T3; 6 T4.		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		16			

M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian.

Objetivo específico:

Oe1.6. *Garantir as condições habitacionais da atual oferta de habitação com cariz social da SCMS.*

Descrição:

A presente medida visa promover a valorização e reabilitação dos fogos de habitação de cariz social pertencentes à SCMS no sentido de dar uma resposta mais adequada às necessidades da população carenciada que atualmente reside nas referidas habitações. De acordo com o levantamento dos recursos habitacionais do Concelho, foram identificados 51 fogos de cariz social pertencentes à SCMS, que atualmente se encontram ocupados por famílias carenciadas e que apresentam necessidade de reabilitação.

Neste sentido, a presente medida prevê a reabilitação dos 51 fogos, que atualmente se encontram ocupados por 51 famílias, constituídas por 119 pessoas e que se encontram a viver em situação de insalubridade e insegurança. Os trabalhos a executar estão previstos para o segundo e terceiro anos de implementação da ELH.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			51 fogos de habitação da SCMS reabilitados		
Promotor:			Entidades a envolver:		
SCMS			Município; IHRU		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
2.420.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	28	23			

M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas.

Objetivo específico:

Oe1.7. *Garantir as condições habitacionais adequadas das famílias proprietárias, a coproprietários e a herdeiros em situação de carência socioeconómica e habitacional.*

Descrição:

A presente medida contempla as intervenções destinadas a melhorar as condições de habitabilidade das habitações das famílias proprietárias em situação de carência habitacional e financeira, enquadrando, em função das necessidades específicas de cada uma, as obras necessárias para suprir as respetivas condições de indignidade.

O levantamento efetuado permitiu identificar 17 famílias que, sendo plenas proprietárias (12 famílias) ou herdeiras (herança indivisa) (5 famílias) das habitações onde residem, não possuem os rendimentos necessários para realizar as obras de reabilitação/beneficiação ou adequação necessárias para assegurar as condições de habitabilidade que necessitam nessas casas. Estas 17 famílias integram 37 pessoas que se encontram a residir em condições indignas relacionadas com insalubridade e insegurança das suas habitações ou com sobrelotação.

A concretização desta medida implica o desenvolvimento de candidaturas por parte das referidas famílias / beneficiários diretos, exigindo da parte da Autarquia a análise das situações em questão, no sentido de identificar o enquadramento na presente ELH, assim como o acompanhamento no processo de candidatura, através do Gabinete de Apoio à Habitação (medida M3.1.). Este auxílio será fundamental para possibilitar o acesso à informação sobre as condições dos apoios, correspondendo também a um apoio técnico na preparação das respetivas candidaturas, incluindo, quando necessário, o apoio na regularização do registo de propriedade das habitações.

Salienta-se ainda que o valor de comparticipação dos proprietários nunca poderá comprometer a manutenção pelos agregados de um valor mínimo de rendimento médio mensal, equivalente ao IAS, com o valor de 438,81€ em 2021. Os agregados com rendimento igual ou inferior ao IAS ficam com acesso integral a financiamento não reembolsável.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			17 fogos de habitação privada reabilitados		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Proprietários, coproprietários e herdeiros (beneficiários diretos)			Município; IHRU		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
2.524.000,00 €			Programa 1.º Direito		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	8	9			

LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO

OE2. Incentivo geral à reabilitação urbana e do edificado e apoio a outros grupos populacionais com dificuldade no acesso à habitação.

M2.1. Reforçar as medidas, de iniciativa municipal de apoio à população carenciada no domínio da habitação.

Objetivo específico:

Oe2.1. Garantir uma resposta no domínio habitacional a todas as famílias em situação grave de carência habitacional.

Descrição:

Conforme identificado no diagnóstico, o Município dispõe de um conjunto de instrumentos regulamentares de apoio às famílias carenciadas, no domínio da habitação. Neste âmbito destaca-se o “Regulamento Municipal de Apoio à Recuperação ou Criação de Habitabilidade”, que tem como objetivo apoiar os proprietários e arrendatários na reabilitação de habitações onde residam em permanência há mais de um ano.

O diagnóstico efetuado permitiu inferir que o número de alojamentos vagos disponíveis é reduzido no Concelho. Ainda na sequência deste estudo, e em particular no que respeita às carências habitacionais existentes no Concelho, foi possível identificar um conjunto de famílias em regime de arrendamento no mercado livre, cujas habitações se encontram em insalubridade/insegurança, muitos sem capacidade financeira para suportar os custos das rendas associadas. Não sendo elegíveis ao Programa 1.º Direito, e tendo presente que muitos dos senhorios não possuem capacidade financeira para fazer face às despesas de reabilitação dos seus imóveis, urge encontrar uma solução que permita aos residentes destas habitações a garantia das condições adequadas de habitabilidade.

Neste sentido, a presente medida visa integrar e reforçar o referido instrumento regulamentar na presente ELH, adaptando-o e completando-o, de modo a que sirva de complemento às medidas de apoio à habitação contempladas pelo Programa 1.º Direito e dando resposta às situações não abrangidas pelo referido programa. Paralelamente, entende-se pertinente a criação de um regulamento que procure apoiar famílias em regime de arrendamento no mercado livre que não possuem capacidade financeira para suportar as atuais rendas praticadas.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município					
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Orçamento municipal		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 2			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível.

Objetivo específico:

Oe2.2. Incentivar e reforçar a oferta de fogos em regime de arrendamento acessível.

Descrição:

Face à atual situação do mercado imobiliário, são diversas as famílias não enquadráveis no Programa 1.º Direito que apresentam dificuldades no acesso à habitação, seja pela via da aquisição de casa própria, seja pela via do arrendamento no mercado livre. A presente medida tem como propósito dar resposta às necessidades das famílias com rendimentos intermédios, complementando a oferta de habitação de cariz social existente, reforçada no âmbito da LOE1. *Apoiar as famílias socialmente mais vulneráveis.*

Deste modo, o Município pretende assegurar a disponibilização de algum do seu parque habitacional para o arrendamento acessível, recorrendo, para tal, aos canais digitais do IHRU e ao Programa de Arrendamento Acessível. Complementarmente, o Município procurará fomentar a oferta de habitação qualificada com renda acessível, por via do investimento privado.

Em articulação com a medida M3.3., esta medida concretiza-se por via da disponibilização dos fogos municipais para o Programa, assim como por via da sensibilização dos proprietários para os benefícios decorrentes da colocação dos imóveis devolutos no mercado de arrendamento, incluindo a divulgação dos apoios disponíveis para a reabilitação e para o arrendamento acessível.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município					
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Orçamento municipal, PRR		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 2			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU.

Objetivo específico:

Oe2.3. Incentivar e reforçar a capacidade de intervenção sobre as dinâmicas locais de reabilitação urbana e do edificado.

Descrição:

O Município de Sesimbra, no âmbito da sua estratégia de reabilitação urbana, tem vindo a desenvolver programas e iniciativas diversas que visam promover a reabilitação do edificado e a salvaguarda patrimonial. Neste sentido, a presente medida pretende reforçar as referidas iniciativas, estendendo o processo de reabilitação urbana a outros aglomerados urbanos e áreas urbanas degradadas, através da delimitação de novas ARU e da definição das respetivas ORU. Desta forma, o Município poderá socorrer-se dos instrumentos de execução associados às ARU-ORU (direito de preferência, expropriação, arrendamento e venda forçada, etc.), importantes para a concretização das políticas municipais de reabilitação e de habitação. Será igualmente uma forma de estimular a reabilitação do edificado por parte dos proprietários dos mesmos, nestes territórios e também nas áreas abrangidas pela ARU atualmente delimitada (núcleo antigo da vila de Sesimbra), através do reforço da divulgação dos benefícios fiscais associados à delimitação desta ARU (em articulação com a medida M3.3.).

Poderá aqui também ser equacionada a identificação de áreas específicas nos aglomerados urbanos onde se verifiquem dificuldades significativas no acesso à habitação, em resultado de uma oferta insuficiente para a procura, da desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou da falta de capacidade financeira da generalidade dos aglomerados familiares em relação aos valores de mercado, e, subsequentemente, a definição de zonas críticas de pressão urbanística, de acordo com o estabelecido pelo DL n.º 67/2019, de 21 de maio. Nestas áreas, os prédios devolutos serão alvo de agravamento do imposto municipal sobre imóveis, penalizando os seus proprietários, de modo a estimular a sua colocação no mercado.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município					
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Orçamento municipal		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 2			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.

Objetivo específico:

Oe2.4. *Criar um parque habitacional, público e privado, com maior eficiência energética e hídrica e mais confortável.*

Descrição:

A presente medida, destinada a todos os proprietários de edifícios habitacionais, visa possibilitar a melhoria das condições de habitabilidade e do desempenho energético dos fogos, contribuindo para o aumento do conforto dos seus habitantes, para a redução dos consumos e para a criação de um parque habitacional mais ecológico. Estes apoios poderão, inclusivamente, ser cumulativos com o Programa 1.º Direito, desde que não sejam ultrapassados os valores de investimento.

A eficiência energética e a neutralidade climática têm vindo a ganhar destaque nas políticas nacionais e comunitárias, sendo a construção e reabilitação eficiente, em termos de utilização de energia e recursos, parte integrante do Pacto Ecológico Europeu (*Green Deal*). A Comissão Europeia prevê que nos próximos dez anos 35 milhões de edifícios da EU poderão ser remodelados para que tenham consumos de energia mais baixos tendo, para tal, criado o programa “Vaga de Renovação”.

Em Portugal, destaca-se como programa de apoio o Programa Casa Eficiente 2020, financiado pelo Fundo Ambiental, que visa atribuir empréstimo em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação, em especial ao nível da eficiência energética e hídrica, e da gestão dos resíduos urbanos. Já o Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, cria, como medida de dinamização económica do emprego, a iniciativa “Edifícios mais Sustentáveis,” disponibilizando financiamento, em 2020 e 2021, à reabilitação, descarbonização, eficiência energética, eficiência hídrica e economia circular em edifícios, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.

Por último, de salientar o Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026, cujo objetivo central é a recuperação económica da crise pandémica, que vem também associar objetivos associados ao cumprimento das metas climáticas estabelecidas para 2030. Neste Plano, cerca de 620 milhões de euros destinam-se à eficiência energética dos edifícios.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município					
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Programa Casa Eficiente 2020; PRR; Programa de Apoio Edifícios Mais Sustentáveis		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 3			SI		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH

OE3. Implementação, monitorização e avaliação da ELH de Sesimbra.

M3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários.

Objetivo específico:

Oe3.1. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH.

Descrição:

O sucesso da implementação da ELH de Sesimbra depende em larga medida da divulgação dos apoios à habitação, da dinamização das medidas previstas e da monitorização dos seus resultados. Neste processo é crucial a constituição de um grupo de trabalho local, que reúna competências dos serviços municipais em matéria de habitação, urbanismo e ação social. Este grupo de trabalho será responsável pela operacionalização da ELH, pela mobilização dos parceiros e pelo envolvimento da comunidade em geral.

Considera-se basilar a disponibilização de um espaço de atendimento ao público com o objetivo de promover uma relação de proximidade com a população, contato entre residentes, proprietários e potenciais interessados em residir no Concelho (Gabinete de Apoio à Habitação). A equipa técnica responsável deverá centralizar e acompanhar, de forma personalizada, os pedidos de apoio habitacional e a identificação e gestão das suas carências, num processo de monitorização constante da ELH.

No capítulo 5 encontram-se delineadas as responsabilidades da equipa técnica, sendo de destacar aqui o seu papel no desenvolvimento das ferramentas necessárias à implementação e avaliação da ELH (M3.2.), assim como na divulgação da ELH, das medidas previstas e programas de apoio à habitação existentes e na promoção do envolvimento da comunidade (M3.3.).

De referir ainda este grupo de trabalho será fundamental no processo de mobilização dos proprietários privados de habitações e na articulação da atividade das diversas entidades parceiras envolvidas.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, entidades parceiras		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Orçamento municipal		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			Não aplicável		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.

Objetivo específico:

Oe3.2. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, avaliação e acompanhamento e da ELH.

Descrição:

A presente medida tem como desígnio a criação e o desenvolvimento dos instrumentos necessários à implementação e avaliação da ELH, capacitando o grupo de trabalho (M3.1) com as ferramentas necessárias para a operacionalização da ELH. Assim, deverá ser reforçado o papel fundamental deste grupo na elaboração das candidaturas municipais ao Programa 1.º Direito, bem como ser prestado o apoio e o acompanhamento na elaboração das candidaturas aos programas de financiamento, quer às entidades parceiras, quer aos beneficiários diretos.

Tendo em consideração as atividades de divulgação e envolvimento da população previstas (M3.3), a equipa técnica deverá prestar esclarecimentos à população, indicando as soluções habitacionais que melhor se enquadram e os diferentes programas de apoio à habitação disponíveis.

Por fim, destaca-se também a responsabilidade da equipa técnica na elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação da implementação da ELH que, por sua vez, permitirão atualizar as metas e objetivos propostos, de acordo com os dados recolhidos e com os resultados obtidos e segundo as orientações do executivo municipal. Deverá criar-se uma base de dados com informação relativa ao estado de maturação e concretização das medidas previstas na ELH, bem como a informação atualizada das situações de carência habitacional identificadas no território concelhio e da oferta habitacional disponível. A sua atualização deverá ser regular, bem como a realização de relatórios periódicos que apoiem na tomada de decisões relativas à atualização e afinação das medidas presentes na ELH.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, entidades parceiras		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Programa 1.º Direito; Orçamento municipal		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			Não aplicável		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação.

Objetivo específico:

Oe3.3. Mobilizar a comunidade em torno da ELH e contribuir para uma melhor regulação dos preços do imobiliário.

Descrição:

Esta medida tem como objetivo o desenvolvimento de campanhas de divulgação e informação relativa às medidas e programas existentes de apoio à habitação, promovendo o envolvimento de todas as partes interessadas, nomeadamente a população abrangida pelas medidas propostas na ELH.

Entende-se como benéfica a criação de uma subpágina online, associada ao website institucional do Município, com toda a informação relevante sobre a ELH, incluindo a visão e os objetivos estratégicos, as medidas a implementar e respetivas metas a alcançar, assim como informação relevante sobre os apoios disponíveis e os principais programas de apoio à habitação, nomeadamente os apoios existentes ao nível do arrendamento e da reabilitação urbana (identificação do programa, objetivos, beneficiários, apoios disponibilizados e processos de candidatura), bem como outros incentivos e benefícios disponibilizados à escala local (medida articulada com a medida M3.2.).

A presente medida poderá contemplar, ainda, a realização de campanhas de divulgação centradas na mobilização dos proprietários privados de imóveis para a existência de oportunidades de apoio para a reabilitação de habitações, assim como na sensibilização da população em situação de carência habitacional para as medidas de apoio à habitação e soluções existentes. A campanha poderá contar com reuniões de esclarecimento e com a produção e distribuição de material informativo e promocional junto de proprietários e de população beneficiária.

Tipo de solução:			Metas indicativas:		
Solução complementar			Não aplicável		
Promotor:			Entidades a envolver:		
Município			IHRU, entidades parceiras		
Estimativa de investimento:			Fonte de Financiamento:		
Não determinado			Orçamento municipal		
Grau de prioridade:			Tipologias de fogos:		
Prioridade 1			Não aplicável		
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

4.4. Programação e priorização das soluções habitacionais

A ELH de Sesimbra integra uma proposta de calendarização, na qual é definida a priorização das medidas e soluções habitacionais desenvolvidas, de acordo com o horizonte temporal estabelecido (Tabela 35).

As medidas e soluções habitacionais desenhadas e descritas nas fichas individualizadas, muitas com uma forte inter-relação, encontram-se enquadradas nas prioridades e objetivos estratégicos que evidenciam os aspetos mais prioritários a abordar no Concelho, a curto-médio prazo, ao nível da habitação e reabilitação urbana, tendo presente que estes são dois domínios indissociáveis da estratégia preconizada.

A presente calendarização tem subjacentes as tarefas inerentes à concretização de cada medida, em função da sua maior ou menor complexidade e, também, do nível de dependência face a outras medidas, pressupondo igualmente uma priorização ao nível da implementação das soluções. Algumas dessas medidas, pela sua natureza, dimensão e complexidade, serão concretizadas faseadamente ao longo dos 6 anos da execução da ELH, podendo, desta forma ser estruturadas em mais do que uma candidatura, nos casos em que se trate de soluções habitacionais a apoiar pelo Programa 1.º Direito.

Para a programação das intervenções foram também tidas em consideração as majorações previstas pelo Programa 1.º Direito, para as soluções habitacionais desenvolvidas pelas entidades beneficiárias, com conclusão até dezembro de 2023⁴⁵, assim como os prazos previstos para apresentação das candidaturas por parte dos beneficiários diretos (18 meses, a contar da receção da comunicação, por parte do Município, da aprovação da ELH e da sua condição de beneficiários diretos⁴⁶).

No que se refere à priorização, consideram-se os seguintes graus:

A priorização definida para cada medida corresponde à seguinte gradação:

- Prioridade 1** Grau de prioridade máximo;
- Prioridade 2** Grau de prioridade elevado;
- Prioridade 3** Grau de prioridade moderado.

⁴⁵ De acordo com o artigo 83.º do Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018, de 4 de junho.

⁴⁶ De acordo com o artigo 59.º do Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018, de 4 de junho.

Tabela 35. Programação e priorização das soluções habitacionais e número de fogos apoiados por anos (quando aplicável)

Medidas	Grau de prioridade	Tipo de beneficiário / Sol. 1.º Direito	Famílias com necessidades habitacionais			Calendarização					
				N.º	Dim.	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção.	1	Município (Art.º 26.º a)) / Reabilitação (Art.º 27.º c))	Total Residentes em habitação social Famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação	139 135 4	345 341 4	47	56	36			
M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.	1	Município (Art.º 26.º a)) / Construção (Art.º 27.º d))	Total Residentes em habitação social Famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação	12 4 8	13 5 8			12			
M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.	1	Município (Art.º 26.º a)) / Construção (Art.º 27.º d) e f))	Total Residentes em habitação social Famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação Famílias proprietárias, coproprietários ou herdeiras em situação de indignidade (em insolvência)	156 11 144 1	402 19 378 5		12	18	58	68	
M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.	1	Município (Art.º 26.º a)) / Aquisição (Art.º 27.º e)	Total Famílias com necessidade de apoio no acesso a uma habitação Famílias proprietárias, coproprietários ou herdeiras em situação de indignidade (em insolvência)	132 131 1	317 316 1		88	22	22		
M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores.	1	IGFSS (Art.º 26.º b)) / Reabilitação (Art.º 27.º c))	Habitação social do IGFSS Residentes em habitação social	16 16	39 39			16			
M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian.	1	SCMS (Art.º 26.º c)) / Reabilitação (Art.º 27.º c))	Habitação com cariz social da SCMS Residentes em habitação social	51 51	119 119		28	23			
M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas.	1	Beneficiários Diretos (art.º 25.º) / Reabilitação (Art.º 27.º c))	Habitação própria/herdeiros Famílias proprietárias, coproprietários ou herdeiras em situação de indignidade	17 17	37 37		8	9			
M2.1. Reforçar as medidas de apoio à população carenciada de iniciativa municipal no domínio da habitação.	2	Não aplicável	Não aplicável								
M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível.	2	Não aplicável	Não aplicável								
M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU.	2	Não aplicável	Não aplicável								
M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.	3	Não aplicável	Não aplicável								
M3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários.	1	Não aplicável	Não aplicável								
M3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.	1	Não aplicável	Não aplicável								
M3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação.	1	Não aplicável	Não aplicável								

4.5. Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Os valores de investimento, indicativamente apontados nas fichas das medidas e soluções habitacionais, anteriormente apresentadas, tiveram em conta um conjunto de pressupostos para o seu cálculo, estabelecidos em função da natureza e especificidade de cada medida, designadamente:

- Valores de referência constantes nos programas de financiamento, nomeadamente no Programa 1.º Direito;
- Análise comparativa de projetos semelhantes (análise benchmarking).

Os valores de referência estabelecidos no Programa 1.º Direito para as diferentes soluções habitacionais, que determinam os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, encontram-se discriminados na Tabela 36.

Tabela 36. Critérios e valores de referência de acordo com as soluções habitacionais

Fonte: IHRU, Programa 1º Direito, INE e CMS

Solução habitacional	Critério de referência	Fonte	Valor de referência
Reabilitação dos fogos de habitação social	Preço médio estimado das intervenções necessárias	CMS	450,00 €/m ² *
Reabilitação	Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados	Portaria n.º 65/2019	Variável de acordo com a localização**
Construção	Limites do Regime de Habitação a Custos Controlados	Portaria n.º 65/2019	Variável de acordo com a localização**
Aquisição de fogos	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares novos por concelho (INE, 1º trimestre de 2021)	INE	1.591,00 €/m ²

*À exceção de fogos com um estado de degradação particularmente degradado cujos valores de referência utilizados, equiparados aos das restantes reabilitações, são indicados no Anexo II.

** Valores indicados caso a caso no Anexo II.

Para efeitos de cálculo da estimativa de investimento para as soluções relativas à reabilitação de fogos de habitação social foi utilizado o preço médio estimado pelo Município das intervenções necessárias. No caso dos 2 fogos da Fonte de Sesimbra, nos 2 fogos sociais localizados no conjunto habitacional da Rua General Humberto Delegado, assim como na reconversão e reabilitação do edifício da Rua Leão de Oliveira, por corresponderem a reabilitações mais complexas e profundas foi assumido um valor de reabilitação equivalente ao dos fogos a adquirir no mercado imobiliário. Nestes casos, assim como para a nova construção, os valores de referência usados têm em consideração o disposto no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua

atual redação, considerando o preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados. Importa também referir que no cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da reabilitação, não foram considerados os custos referentes à segurança da obra, demolições e atos notariais de registo, elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. Por seu turno, considerou-se um acréscimo de 10% ao custo das empreitadas, de modo a refletir os custos referentes a projetos e fiscalização, e, para os fogos a construir em terrenos a adquirir para esse fim, um acréscimo de 20% ao custo de construção. Por fim, para o cálculo da estimativa de investimento para a aquisição, foi considerado valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos por concelho (INE, 1º trimestre de 2021).

Neste sentido, o montante global do **investimento estimado para as soluções habitacionais enquadráveis no Programa 1.º Direito**, previstas na ELH de Sesimbra, **corresponde a cerca de 54.596.000 €** (Tabela 37). O investimento público, que tem como promotor a Câmara Municipal de Sesimbra, ascende a 49.252.000 €. Por sua vez, o investimento afeto ao IGFSS atinge os 400.000 €. Já o investimento da SCMS ascende os 2.420.000 €. O investimento associado aos privados (beneficiários diretos) corresponde a 2.524.000 €.

Tabela 37. Estimativa do investimento (Soluções Programa 1.º Direito) segundo as entidades promotoras

Promotor do investimento	Investimento total (€)
Município	49.252.000,00 €
IGFSS	400.000,00 €
SCMS	2.420.000,00 €
Privados (Beneficiários diretos)	2.524.000,00 €
TOTAL	54.596.000,00 €

Para a concretização de investimentos no domínio habitacional, encontra-se disponível um conjunto de fontes de financiamento, decorrentes dos programas comunitários, nacionais e municipais, destinados a apoiar financeiramente a concretização de soluções habitacionais e de reabilitação urbana e do edificado, que se identificam na Tabela 38 e que se encontram descritos com mais detalhe em anexo (Anexo I).

Tabela 38. Potenciais fontes de financiamento.

Fontes de Financiamento	
Financiamento Comunitário	Plano de Recuperação e Resiliência
	Programa Operacional Regional - Lisboa 2020
	Portugal 2030
Financiamento Nacional	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível
	Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Programa de Arrendamento Acessível
	Regime do Arrendamento Apoiado
	Programa Porta 65 Jovem
	Casa Eficiente 2020
	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)
Financiamento Municipal	Orçamento municipal

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento para cada medida, incluindo a identificação do promotor e do tipo de solução e, ainda, uma programação anual do investimento, de acordo com uma previsão preliminar do número de fogos a desenvolver, por ano, para as soluções enquadradas no Programa 1.º Direito (Tabela 39).

Tabela 39. Estimativa e programação do investimento e fontes de financiamento

Linhas de orientação estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€ / N.º de Fogos)							Promotor / Tipo de solução
		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção.	5.382.000,00 € 139 fogos	1.819.0812,895 € 47 fogos	2.168.287,77 € 56 fogos	1.393.899,28€ 36 fogos				Município Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
	M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.	1.005.000,00 € 12 fogos			1.005.000,00 € 12 fogos				Município Demolição e construção de frações ou de prédios habitacionais
	M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.	23.315.000,00 € 156 fogos		1.793.461,54 € 12 fogos	2.690.192,31 € 18 fogos	8.668.397,44 € 58 fogos	10.162.948,72 € 68 fogos		Município Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais
	M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.	19.550.000,00 € 132 fogos		13.511.817,00 € 88 fogos	3.019.091,50 € 22 fogos	3.019.091,50 € 22 fogos			Município Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação
	M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores.	400.000,00 € 16 fogos			400 000,00 € 16 fogos				IGFSS Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
	M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian.	2.420.000,00 € 51 fogos		1.328.627,45 € 28 fogos	1.091.372,55€ 23 fogos				SCMS Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
	M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas.	2.524.000,00 € 17 fogos		1.187.764,71 € 8 fogos	1.336.235,29 € 9 fogos				Proprietários, coproprietários e herdeiros (Beneficiários diretos) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	M2.1. Reforçar as medidas de apoio à população carenciada de iniciativa municipal no domínio da habitação.	n.d.							Município e Proprietários Solução complementar ao 1º Direito.
	M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível.	n.d.							Município Sol. complementar ao 1º Direito.
	M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU.	n.d.							Município e Proprietários Sol. complementar ao 1º Direito.
	M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.	n.d.							Município Sol. complementar ao 1º Direito.

Linhas de orientação estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€ / N.º de Fogos)							Promotor / Tipo de solução
		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH	M3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários.	n.d.							Município Sol. complementar ao 1º Direito.
	M3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH.	n.d.							Município Sol. complementar ao 1º Direito.
	M3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação.	n.d.							Município Sol. complementar ao 1º Direito.

n.d. = Não determinado

4.6. Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito

O presente capítulo visa demonstrar o enquadramento da ELH de Sesimbra nos princípios do Programa 1.º Direito, aplicáveis em função das especificidades socioeconómicas e urbanísticas próprias do território, cumprindo o exposto no artigo 1.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, alterado pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

Genericamente, estes princípios, brevemente apresentados no capítulo 2.2, estiveram subjacentes à elaboração do presente documento, tanto ao nível das opções metodológicas, como do diagnóstico e levantamento das carências habitacionais, da definição das linhas estratégicas de intervenção e das medidas e solução habitacionais adotadas. Por este motivo, frequentemente a sua aplicação reflete-se de forma transversal a todo o documento. Não obstante, a tabela seguinte apresenta um exercício de sistematização, de forma individualizada, da integração na ELH de cada um destes princípios, incluindo, sempre que possível, a indicação exemplificativa de páginas onde esta associação se encontra diretamente explicitada.

Tabela 40. Enquadramento da ELH de Sesimbra nos princípios do Programa 1º Direito

Princípio da acessibilidade habitacional	Os apoios financeiros concedidos ao abrigo do 1º Direito destinam-se às pessoas ou agregados em situação de carência financeira. Neste sentido, as diferentes soluções habitacionais oferecidas pelo 1.º Direito têm em consideração a capacidade financeira dessas pessoas e famílias, sem comprometer o acesso a outras necessidades básicas. Neste sentido, todas as soluções habitacionais contempladas na presente ELH ao abrigo do 1.º Direito respeitam este princípio, quer nos casos de pagamento de uma renda em habitação social, quer nos casos do encargo dos proprietários com o investimento na melhoria das condições das suas habitações permanentes. Entre estes últimos, nos casos mais extremos de carência financeira, este princípio é assegurado pela garantia de financiamento integral não reembolsável aos agregados com rendimento igual ou inferior ao IAS, salvaguardando que não é comprometida a manutenção de um valor mínimo de rendimento médio mensal. Importa também salientar que o acesso ao parque habitacional é regido por Regulamento Municipal, que assegura um acesso justo e ajustado às condições dos candidatos em carência habitacional, tendo por base os princípios estabelecidos na lei habilitante do arrendamento social e do 1.º Direito. Este princípio encontra-se refletido em todas as soluções habitacionais com aplicação no âmbito do 1.º Direito, nomeadamente nas medidas pertencentes à LOE1 (ver páginas 160-166).
---	---

Princípio do planeamento estratégico local	A definição desta estratégia suporta-se num diagnóstico do território e no levantamento das necessidades, adaptado às especificidades locais, e que envolveu todos os agentes locais que, direta ou indiretamente, através da sua intervenção social, relevam na definição da política de habitação local. O diagnóstico desenvolvido integra, no capítulo 3.4, uma análise dos programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação ou das pessoas vulneráveis, encontrando-se a ELH alinhada com a política e opções municipais em matéria de habitação e domínios conexos, designadamente ao nível da reabilitação urbana e ação social, enriquecidas pelas soluções habitacionais aqui defendidas. Este princípio está implícito nas medidas abrangidas pelo 1.º Direito, e em especial as referentes à LOE1 (ver páginas 160-166).
Princípio da integração social	O princípio da integração social encontra-se, há muito, expresso nas opções políticas do Município, que procura valorizar as dinâmicas e vivências das comunidades, a coesão social e territorial, e a promoção de um melhor habitat urbano. O Município, reconhecendo a importância das comunidades, quer pelas dinâmicas de interajuda estabelecidas, quer pelo sentimento de pertença dos indivíduos, privilegia, sempre que seja esse o desejo das famílias, o realojamento nas atuais localidades de residência, dando preferência, sempre que possível, à aquisição de habitações preexistentes para reabilitação. Esta integração social, na vertente habitacional, articula-se também com outras vertentes de atuação dos serviços de ação social do Município, nomeadamente em diversas iniciativas destinadas a combater diferentes problemáticas sociais. Com este enquadramento, a aplicação do presente princípio está demonstrada nas medidas pertencentes à LOE1 (ver páginas 160-166).
Princípio da estabilidade	O envolvimento de entidades parceiras foi uma opção metodológica de base que acompanhou a diferentes etapas de elaboração desta ELH, tendo sido determinante para o diagnóstico das carências habitacionais, através da sinalização de algumas das situações, por parte destas entidades. Tem igualmente reflexo na estratégia adotada para resposta a estas carências, quer ao nível das medidas, incluindo medidas complementares de apoio à população carenciada, quer ao nível do modelo de governação, apresentado no capítulo 5. As soluções adotadas são também adaptadas ao perfil das pessoas e famílias em carência habitacional, de forma a proporcionar uma solução que supere no imediato as suas necessidades, mas também que permita a sua melhor integração na comunidade e uma maior autonomia. Este princípio está implícito nas medidas pertencentes à LOE1 (ver páginas 160-166).

Princípio da cooperação	O modelo de governação e acompanhamento assenta na necessidade de garantir a continuada articulação institucional e funcional entre o Município, as várias entidades interessadas, os beneficiários diretos e a população em geral, potenciando recursos e maximizando a eficácia das soluções a implementar. Na fase de candidaturas, o Município, mobilizando os recursos disponíveis, nomeadamente o apoio do IHRU, assegurará o apoio técnico necessário aos vários intervenientes na ELH, com vista a uma implementação bem-sucedida das soluções habitacionais programadas. Este princípio está implícito nas medidas referentes às LOE1 e LOE3 (ver páginas 160-166 e páginas 171-173).
Princípio da participação	A elaboração da ELH obedeceu a um processo participado, que envolveu os atores locais e a população em geral. Foram preparados conteúdos de apresentação do 1.º Direito e da ELH que foram amplamente divulgados, quer com recurso às entidades locais, quer com recurso aos meios digitais da autarquia. O levantamento também foi desenvolvido numa perspetiva alargada a toda a comunidade, contando com a indicação do tipo de apoio pretendido por cada família identificada. Por seu turno, as equipas de ação social e habitação do Município mantêm a proximidade e contacto direto com as pessoas e famílias que foram identificadas para integrar a ELH, assegurando o necessário envolvimento e apoio. Este princípio está refletido nas questões colocadas às famílias no âmbito do levantamento das carências habitacionais, assim como nas LOE1 e LOE3 (ver páginas 160-166 e páginas 171-173).
Princípio da equidade	A elaboração da ELH foi um processo aberto a todas as potenciais entidades beneficiárias presentes no Concelho, que foram convidadas a participar e a contribuir, em função das suas capacidades, com soluções habitacionais próprias. São de destacar a SCMS e o IGFSS. Os beneficiários diretos serão, igualmente, convocados para a resolução das suas carências habitacionais. Como expresso na presente ELH, procurou-se repartir equitativamente o esforço para a resolução das carências, assumindo, naturalmente, o Município um maior protagonismo. Assim, o montante global do investimento estimado para as medidas previstas na ELH corresponde a cerca de 59 milhões de euros. O investimento público ascende a cerca de 55 milhões de euros. Os investimentos associados ao IGFSS e à SCMS corresponde a cerca de 869 mil euros e cerca de 2 milhões, respetivamente, enquanto o investimento afeto aos proprietários (beneficiários diretos) ascende a cerca de 799 mil de euros. Este princípio encontra-se expresso na repartição do esforço financeiro previsto.
Princípio da perequação	A aplicação deste princípio deverá ser assegurada aquando da conceção e implementação das operações urbanísticas que enquadrem as soluções habitacionais preconizadas na ELH, sempre que estas envolvam entidades parceiras e e/ou vários proprietários, o que justifica a aplicação de mecanismos perequativos que assegurem uma distribuição equilibrada dos benefícios e dos encargos resultantes dessa operação urbanística.
Princípio da reabilitação do edificado	A reabilitação urbana e do edificado tem sido uma preocupação do Município que, tal como analisado no capítulo 3.4, através da definição de uma política e estratégia próprias de reabilitação urbana, materializada na aplicação dos instrumentos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e da consequente disponibilização de um conjunto de benefícios e apoios que visam estimular a reabilitação urbana e do edificado, quer os previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, quer os contemplados em Regulamento Municipal. Esta opção também se materializa num conjunto de ações de reabilitação urbana que têm vindo a ser desenvolvidas, enquadradas no PARU. Neste sentido, e assumindo a preferência assumida pelo 1.º Direito pela solução de reabilitação, que de resto vai ao encontro das opções da política pública dos solos e do

	ordenamento do território e urbanismo, a ELH de Sesimbra privilegia as dinâmicas de reabilitação de edificado em detrimento de nova construção. Este princípio encontra-se expresso nas linhas estratégicas de intervenção LOE1 e LOE2 e nos respetivos objetivos estratégicos. O Plano de Ação da ELH integra quatro medidas com enquadramento do Programa 1º Direito que integram soluções habitacionais que privilegiam a reabilitação do edificado (M1.1., M1.5., M1.6. e M1.6.) e ainda quatro soluções complementares (M2.1., M2.2., M2.3. e M2.4.) de incentivo à reabilitação urbana e do edificado (ver páginas 160 e 164-170).
Princípio do incentivo ao arrendamento	É um dos objetivos desta ELH a dinamização e regulação do mercado de arrendamento. O Município estabelece como um dos objetivos específicos desta ELH a sensibilização dos proprietários e a criação de condições regulamentares necessárias para o aumento de fogos em arrendamento acessível, operacionalizado pela medida 2.2. A disponibilização dos novos fogos de habitação de cariz social Municipal, que serão criados e/ou reabilitados com o apoio do 1º Direito, ocorrerá por via do arrendamento, neste caso, em regime de renda apoiada. Deste modo, este princípio está implícito nas medidas M1.2., M1.3., M1.4 e M2.2. (ver páginas 161-163 e 168).
Princípio das acessibilidades	Este princípio será observado, sempre que possível, em todas as intervenções de reabilitação, dando cumprimento à legislação em vigor, que garante o direito à acessibilidade universal. De notar, ainda, que o diagnóstico desenvolvido identificou 32 agregados familiares cuja condição indigna predominante é a inadequação, onde se incluem 36 pessoas idosas ou portadoras de deficiência, correspondendo a situações onde a aplicação deste princípio assume uma relevância acrescida. Com este enquadramento, a aplicação do presente princípio está espelhada nas medidas pertencentes à LOE1 (ver páginas 160-166).
Princípio da sustentabilidade ambiental	À semelhança do anterior, também este princípio está associado a todas as soluções habitacionais de reabilitação previstas, cujos projetos respeitarão objetivos de eficiência energética e de descarbonização, aprofundando o percurso que vem já sendo seguido pelo Município nesta matéria. Da mesma forma, também na implementação das soluções serão aplicadas as boas práticas aplicáveis à construção civil, com a utilização de materiais e equipamentos adequados e duradouros, e a aplicação dos princípios da economia circular e de gestão sustentável dos resíduos de construção. Este princípio encontra-se expresso na linha estratégica de intervenção LOE2. Encontra-se implícito em todas as medidas apoiadas pelo 1.º Direito e surge diretamente explicitado na medida M2.4 de <i>Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental</i> (ver páginas 160-166 e 170).

Seguidamente, apresenta-se uma matriz de correlação entre os princípios do Programa 1.º Direito e as linhas estratégicas de intervenção, medidas e soluções habitacionais preconizadas para a ELH de Sesimbra:

Tabela 41. Intensidade de relação estabelecida entre as medidas que integram a ELH de Sesimbra e os princípios do Programa 1º Direito

Prioridades estratégicas	Medida	Acessibilidade habitacional	Planeamento estratégico local	Integração social	Estabilidade	Cooperação	Participação	Equidade	Perequação	Reabilitação do edificado	Incentivo ao arrendamento	Acessibilidades	Sustentabilidade ambiental
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	M1.1.	+	+	+	+	+	+	+		+			+
	M1.2.	+	+	+	+	+	+	+			+	+	+
	M1.3.	+	+	+	+	+	+	+			+	+	+
	M1.4.	+	+	+	+	+	+	+				+	+
	M1.5.	+	+	+	+	+	+	+		+			+
	M1.6.	+	+	+	+	+	+	+		+			+
	M1.7.	+	+	+	+	+	+	+		+			+
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	M2.1.									+	+		+
	M2.2.									+	+		+
	M2.3.									+			+
	M2.4.									+			+
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH	M3.1.				+	+	+	+					
	M3.2.					+	+						
	M3.3.					+	+						

+ Relação estabelecida



MODELO DE GOVERNAÇÃO,
ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

05.

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

5.1. Modelo de governação

Os municípios, suportados pelas suas equipas técnicas e operativas, são os principais agentes na implementação das políticas de habitação, beneficiando do conhecimento territorial dos problemas e da proximidade à população e aos atores locais. Neste sentido, desempenham um papel fundamental na estruturação e implementação de uma estratégia passível de contribuir para a resolução das necessidades habitacionais locais, para a valorização do *habitat* e para a melhoria da qualidade de vida da população, numa sociedade mais inclusiva.

A concretização da ELH do Município de Sesimbra pressupõe, neste contexto, a adoção de um modelo de governação capaz de enquadrar e agilizar o contexto operacional e de garantir, ao longo de todo o processo de implementação, uma articulação institucional e funcional adequada e que permita tirar o melhor partido das valências e potencialidades de cada entidade envolvida no processo.

Neste sentido, é fundamental que o modelo organizacional promova a interação e comunicação ativa entre os diferentes atores institucionais, bem como uma alocação adequada de recursos humanos, logísticos e financeiros nas diferentes fases dos processos de implementação, monitorização e avaliação da ELH.

Tendo presentes os objetivos e os desafios de que se reveste a ELH, e a fim de garantir a eficácia e o sucesso da sua implementação, o Município de Sesimbra, enquanto entidade coordenadora do processo de implementação, monitorização e avaliação da ELH, estabelece uma estrutura de governação, baseada numa distribuição equilibrada e objetiva de responsabilidades e numa gestão partilhada, articulando as suas funções com os parceiros sociais do Concelho (Figura 39).

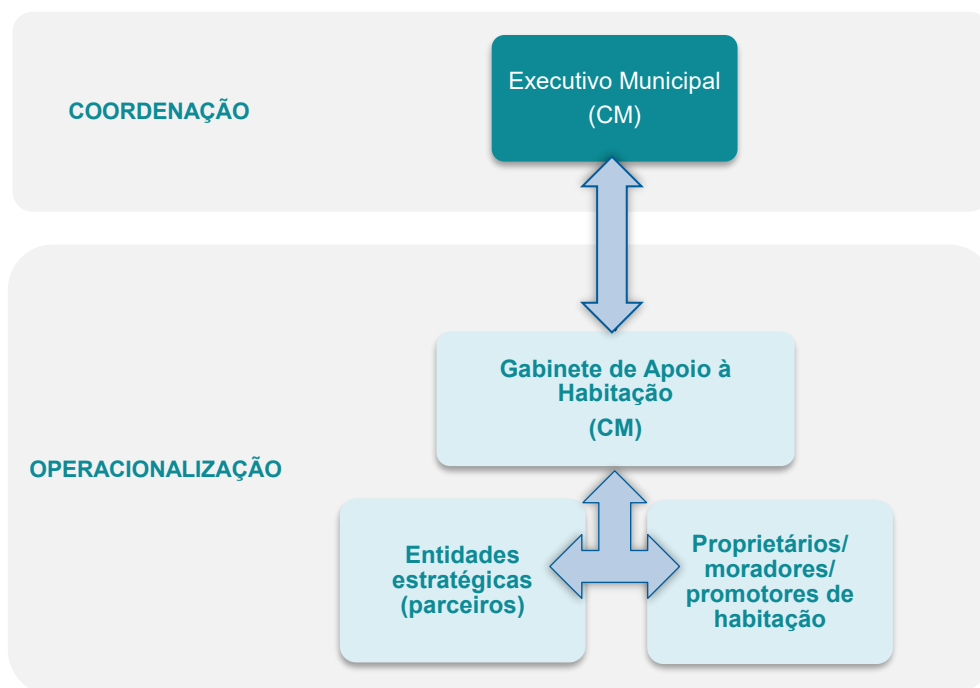


Figura 39. Modelo de Governação da ELH de Sesimbra

A responsabilidade de coordenação e implementação da ELH cabe ao Executivo Municipal, contando para tal com o apoio de um gabinete especializado em matéria de habitação. É este Gabinete que irá assegurar a operacionalização da ELH, em articulação próxima com as entidades estratégicas (Tabela 42), possuidoras de um papel ativo no apoio aos grupos de população mais vulneráveis, e com o envolvimento de proprietários e promotores de habitação.

Tabela 42. Entidades parceiras da ELH de Sesimbra

Nível geográfico	Entidades parceiras
Parceiros Locais	- Juntas de Freguesia / UF - Associações locais / IPSS / Cooperativas / comunidades locais
Parceiros regionais/nacionais	- Instituto da Segurança Social – Serviço Local de Atendimento - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

Os múltiplos agentes identificados devem manter um diálogo contínuo, perspetivando sempre a criação de sinergias com foco na garantia de uma oferta habitacional adequada ao perfil das necessidades e também na melhoria do ambiente urbano.

Caberá ao referido Gabinete promover, junto da população em geral (proprietários, moradores, promotores), a ELH e o conjunto de medidas proposto, assim como os apoios disponíveis. Para além das responsabilidades no desenvolvimento das candidaturas Municipais ao Programa 1.º Direito, esta estrutura técnica deverá garantir suporte técnico aos munícipes na formalização dos seus processos, incluindo projetos de obras e candidaturas.

Na Tabela 43 encontram-se sistematizadas as responsabilidades associadas a cada uma das partes envolvidas, partilhadas no âmbito da implementação da ELH de Sesimbra.

Tabela 43. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Sesimbra

Instituição	Constituição	Responsabilidades
Coordenação	Executivo municipal	▪ Elaboração e aprovação da ELH; ▪ Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas; ▪ Articulação com entidades cofinanciadoras dos diversos programas de apoio; ▪ Avaliação da implementação e aferição de medidas de melhoria e/ou adaptação da ELH.
	Equipa técnica municipal - Gabinete de Apoio à Habitação	▪ Planeamento e implementação das medidas; ▪ Elaboração das candidaturas do Município ao Programa 1.º Direito, assim como a outros programas de financiamento; ▪ Divulgação das ações decorrentes da ELH, através dos canais de comunicação do Município; ▪ Informação, orientação e acompanhamento dos agregados que procuram habitação no Concelho ou que pretendam candidatar-se ao Programa 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação; ▪ Articulação direta com outras entidades estratégicas e proprietários de imóveis de habitação para a concretização das medidas da ELH; ▪ Promoção de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras; ▪ Monitorização anual da implementação da ELH e elaboração de relatórios de monitorização.
Operacionalização	Entidades Estratégicas	▪ Apoio na implementação das medidas definidas na ELH;

		▪ Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo com o Gabinete de Apoio à Habitação, no âmbito das iniciativas de apoio à habitação; ▪ Elaboração e/ou colaboração na elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas; ▪ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante.
	Proprietários de imóveis de habitação	▪ Apresentação de candidaturas ao abrigo do Programa 1.º Direito e/ou colaboração na sua elaboração; ▪ Implementação das medidas previstas na ELH; ▪ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante.

Durante o período de implementação da ELH de Sesimbra, está previsto o envolvimento regular dos diferentes parceiros e atores locais, através de reuniões de trabalho que irão permitir a colaboração e partilha no processo. Assim, estão previstos os seguintes momentos de trabalho:

- Reuniões de coordenação da ELH de Sesimbra, com periodicidade semestral, envolvendo o Executivo Municipal e o responsável da equipa do Gabinete de Apoio à Habitação, tendo como objetivo planear e garantir a execução das medidas e avaliar metas de resultados alcançadas. Pretende-se nestas reuniões, para além da avaliação e da atualização da programação relativa à implementação das medidas, discutir pontos críticos e encontrar respostas para eventuais necessidades de introduzir melhorias ou retificações na trajetória de implementação da ELH.
- Sempre que necessário, o Gabinete fará o reporte dos novos pedidos de apoio ao Programa 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos, no sentido de agilizar o processo de candidatura ao IHRU.
- Reuniões de operacionalização da ELH, com periodicidade anual, com a presença das entidades parceiras envolvidas, sempre que se justificar, tendo em vista estabelecer um ponto de situação das medidas implementadas (tanto as abrangidas pelo Programa 1.º Direito como as medidas complementares) e a articulação entre estas e as equipas técnicas do Município. Pretende-se que, nestas reuniões, seja efetuada, em conjunto, uma identificação dos pontos críticos e necessidades de melhoria para reportar ao executivo municipal (enquanto figura responsável pela coordenação da ELH).

Tendo presente as responsabilidades da equipa do Gabinete de Apoio à Habitação, estrutura de articulação com os parceiros e proprietários privados/comunidade local, prevê-se a formalização

de um posto/horário de atendimento público que garanta uma proximidade permanente com o público. A equipa associada ao Gabinete será também responsável pelo desenvolvimento de ferramentas de apoio à implementação, monitorização e avaliação da ELH, assim como pela concretização de campanhas de sensibilização e informação sobre os apoios à habitação.

Estão previstos momentos de sensibilização e partilha com os proprietários, através da realização de sessões de informação sobre a ELH, com periodicidade anual, abertas à comunidade, com o objetivo de divulgar a ELH e o conjunto de medidas e apoios disponível, assim como de mobilizar os proprietários de imóveis de habitação (beneficiários diretos e outras entidades locais) para a reabilitação e para a inclusão de imóveis no mercado de arrendamento, tirando partido dos instrumentos existentes.

Para além dos momentos de trabalho acima enunciados, está também prevista a elaboração de um relatório de monitorização e avaliação da ELH de Sesimbra, com uma periodicidade anual, a realizar para equipa do Gabinete de Apoio à Habitação, com informação relevante sobre a implementação desta Estratégia e os resultados obtidos.

5.2. Mecanismos de monitorização e avaliação

Conforme o abordado anteriormente, para além das responsabilidades ao nível da coordenação e dinamização da implementação da ELH, é ainda dever do Município promover a monitorização regular e avaliação da implementação da mesma. Este processo deve ser promovido em articulação com os demais parceiros e atores locais envolvidos na ELH.

O acompanhamento próximo e regular da implementação da ELH permite aferir a sua pertinência e eficácia, identificar aspetos críticos e desvios, e possibilitar, se necessário, a introdução de ajustamentos atempados às medidas preconizadas. A rápida identificação de desvios à programação e/ou aos resultados esperados deverá possibilitar a sua devida correção, garantindo o cumprimento das metas estabelecidas, assim como uma maior economia de recursos e maximização de resultados.

Neste sentido, e com o intuito de garantir a existência de informação regular sobre as necessidades de habitação existentes no Concelho, assim como sobre os resultados alcançados através da implementação da ELH, torna-se necessária a definição de um conjunto de indicadores para a monitorização, assim como para as metas a atingir. Na tabela seguinte são apresentados os indicadores propostos para a monitorização e avaliação da ELH.

Tabela 44. Indicadores de monitorização e avaliação da ELH de Sesimbra

Indicadores a aferir	Meta	Meio de aferição
Número de fogos de habitação social Municipal reabilitados com o apoio do 1º Direito	139	Município
Número de fogos de habitação social Municipal reconstruídos com o apoio do 1.º Direito	12	Município
Número de novos fogos municipais construídos com o apoio do 1º Direito	156	Município
Número de novos fogos adquiridos com o apoio do 1º Direito	132	Município
Número de fogos de habitação de cariz social do IGFSS reabilitados com o apoio do 1º Direito	16	IGFSS
Número de fogos de habitação de cariz social da SCMS reabilitados com o apoio do 1º Direito	51	SCMS
Número de candidaturas apresentadas ao 1º Direito por beneficiários diretos	17	Município



ANEXOS

Anexo I | Programas e Fontes de Financiamento

Programas e fontes de financiamento para soluções habitacionais:

■ [Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação](#)

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. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

■ [Plano de Recuperação e Resiliência \(PRR\)](#)

Criado como resposta aos graves impactos da pandemia nas economias europeias, o PRR integra, numa das suas dimensões estruturantes (a Resiliência), a componente 2. Habitação, que visa relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias. Aqui está enquadrada uma reforma (Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário) e 6 Investimentos, um dos quais o 1º Direito, com uma dotação de 1.211 M€, com o qual se pretende dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026, e outro o parque público de habitação a custos acessíveis, com uma dotação de 775 M€.

■ [Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas \(IFRRU\)](#)

Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.

■ [Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível](#)

Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de

renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

■ [Programa de Arrendamento Acessível \(PAA\)](#)

Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

■ [Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente](#)

Dá resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

■ [Programa Porta 65 Jovem](#)

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

Outras fontes de financiamento para soluções complementares:

■ [Plano de Recuperação e Resiliência \(PRR\)](#)

A componente C13: Eficiência Energética em Edifícios, do PRR, que está incluída na dimensão estruturante Transição Climática, visa reabilitar e tornar os edifícios energeticamente mais eficientes, potenciando o alcance de múltiplos objetivos, proporcionando inúmeros benefícios sociais, ambientais e económicos para as pessoas e

as empresas. Esta componente inclui 3 investimentos, correspondentes à eficiência energética em edifícios residenciais, em edifícios da administração pública central, e em edifícios de serviços.

■ [Portugal 2020 – Lisboa 2020 PI 9.1](#)

Apoio à inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade, com foco na redução da pobreza, exclusão social, e desemprego em territórios urbanos problemáticos e a redução dos níveis de exclusão social e económica dos imigrantes e dos indivíduos pertencentes a minorias étnicas.

■ [Portugal 2020 – Lisboa 2020 PI 6.5](#)

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

■ [Portugal 2020 - POCI - Capacitação da Administração Pública / PI 11.1.](#)

Apoio do FSE para operações com vista à (1) melhoria da eficiência interna e da capacidade institucional da Administração Pública, enquanto elementos de suporte à implementação de melhores respostas às necessidades de cidadãos; (2) ações de formação dos trabalhadores em funções públicas associadas a projetos de modernização administrativa e à implementação de reformas governamentais em áreas-chave.

■ [Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego \(POISE\)](#)

Programa Operacional Inclusão Social e Emprego – Apoio do FSE a entidades privadas, entidades da economia social e entidades com competência de política pública na área temática das iniciativas de inovação e empreendedorismo social (IIES) de elevado potencial de impacto. Tem como objetivos: estimular uma maior experimentação e diversificação na prestação de serviços públicos, através da validação de novas intervenções ou a implementação em escala de intervenções existentes em domínios de políticas públicas; desenvolver um maior conhecimento sobre os custos dos problemas sociais e promover a cultura de prestação de serviços públicos orientada para os resultados e para a melhoria contínua do seu desempenho.

■ Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030 encontra-se estruturada em quadro agendas para o desenvolvimento da economia, sociedade e do território português no horizonte 2030. São elas: Agenda 1. As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade; Agenda 2. Digitalização, inovação e qualificações como motores do desenvolvimento; Agenda 3. Transição climática e sustentabilidade dos recursos; Agenda 4. Um país competitivo externamente e coeso internamente. Com a celebração do Acordo de Parceria e dos Programas Operacionais (PO) a implementar no ciclo de programação 2021-2027, será expectável que surja financiamento, direta ou indiretamente, relacionado com a habitação.

Anexo II | Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento

LOE	Medidas	Est. investimento	Apuramento
LOE1. APOIAR AS FAMÍLIAS SOCIALMENTE MAIS VULNERÁVEIS	M1.1. Reabilitar os fogos municipais com necessidades de intervenção	5.382.000,00 €	Estimativa para a reabilitação de 139 fogos de habitação social Municipal ▪ Custo de referência para a reabilitação: 1.251 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019 para 2 fogos localizados na Fonte de Sesimbra); 1.524 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019 para 2 fogos localizados na Rua General Humberto Delgado e para os 3 T1 do edifício da Rua Leão de Oliveira a reafectar a habitação); 450 €/m² (Preço médio estimado das intervenções necessárias para as restantes habitações); ▪ Área dos fogos de habitação social existentes: Fonte de Sesimbra (236 m²); Rua General Humberto Delgado (2 x 43,4 m² = 86,8 m²); Rua Leão de Oliveira: (172,5 m²); restantes fogos (9.338,21 m²). > Custo da empreitada: (236 m² x 1.251 €/m²) + ((86,8 m² + 172,5 m²) x 1.524 €/m²) + (9.338,21 m² x 450 €/m²) = 4.892.603,70 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 489.260,37 € > Custo total = 4.892.603,70 € + 489.260,37 € = 5.381.864,07 € (≈ 5.382.000,00 €)
	M1.2. Reconstruir os fogos municipais da Rua Conselheiro Ramada Curto.	1.005.000,00 €	Estimativa para a construção de 12 fogos municipais ▪ Custo de referência para a construção: 1.438 €/m² (Preço máximo aplicável à construção nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019); ▪ Área dos fogos a reconstruir: 635,4 m² > Custo da empreitada: 635,4 m² x 1.438 €/m² = 913.705,20 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 91.370,52 € > Custo total = 913.705,20 € + 91.370,52 € = 1.005.075,72 € (≈ 1.005.000,00 €)
	M1.3. Construir novos fogos para realojamento da população em carência habitacional.	23.315.000,00 €	Estimativa para a construção de 156 fogos municipais ▪ Custo de referência para a construção: 1.591€/m² (Preço máximo aplicável à construção nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019 para a construção no Bairro Infante D: Henrique); 1.331 €/m² (Preço máximo aplicável à construção nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019 para a restante construção – Quinta do Conde) ▪ Tipologias definidas pela dimensão dos agregados familiares abrangidos pela medida: 57 T1, 57 T2, 35 T3, 7 T4. ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T1= 73 m²; T2 = 95 m²; T3 = 117 m²; T4 = 128 m². > Custo da empreitada dos fogos do Bairro Infante D. Henrique: ((21 T1 x 73 m²) + (18 T2 x 95 m²) + (9 T3 x 117 m²)) x 1.591 €/m² = 6.834.936,00 € > Custo da empreitada dos restantes fogos: ((36 T1 x 73 m²) + (39 T2 x 95 m²) + (26 T3 x 117 m²) + (7 T4 x 128 m²)) x 1.331 €/m² = 13.670.701,00 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 2.050.563,70 € > Custo de aquisição de terreno para construção de 30 fogos (20% do custo de construção estimado para estes 30 fogos correspondente a 3.793.350,00 €): 3.793.350,00 € x 0,20 = 758.670,00 € > Custo total: 20.505.637,00 € + 2.050.563,70 € + 758.670,00 € = 23.314.870,70 € (≈ 23.315.000,00 €)

LOE	Medidas	Est. investimento	Apuramento
	M1.4. Adquirir fogos para realojamento da população em carência habitacional.	19.550.000,00 €	<u>Estimativa para a aquisição de 132 fogos</u> ▪ Custo de referência para aquisição de 44 fogos (não inclui os fogos a construir pela Efimóveis): 1.591 €/m² (Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos por concelho; INE, 1º trimestre de 2021); ▪ Tipologias dos 44 fogos a adquirir: 29 T1; 4 T2; 4 T3; 3 T4; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados) para os 44 fogos a adquirir: T1= 73 m²; T2 = 95 m²; T3 = 117 m²; T4 = 128 m². > Custo da aquisição dos fogos da Efimóveis (valor acordado para a venda dos 88 fogos de habitação, 4 dos quais entregues ao Município a título de permuta pela cedência do terreno): 13.511.817,00 € > Custo da aquisição de 44 fogos: ((30 T1 x 73 m²) + (4 T2 x 95 m²) + (5 T3 x 117 m²) + (5 T4 x 128 m²)) x 1.591 €/m² = 6.037.845,00 € > Custo total: 13.511.817,00 € + 6.037.845,00 € = 19.549.662,00 € (≈ 19.550.000,00 €)
	M1.5. Reabilitar os fogos públicos do Bairro dos Pescadores	400.000,00 €	<u>Estimativa para a reabilitação de 16 fogos de habitação de cariz social pertencentes ao IGFSS</u> > Estimativa efetuada pelo IGFSS: 25.000€ x 16 fogos = 400.000,00 €
	M1.6. Reabilitar os fogos do Bairro Calouste Gulbenkian	2.420.000,00 €	<u>Estimativa para a reabilitação de 51 fogos de habitação de cariz social pertencentes à SCMS</u> > Estimativa efetuada pela SCMS (inclui fachada e cobertura): 2.420.000,00 €
	M1.7. Reabilitar ou adequar habitações privadas sem condições de habitabilidade dignas	2.524.000,00 €	<u>Estimativa para a reabilitação de 17 fogos privados</u> ▪ Custo de referência para a reabilitação: 1.421 €/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 65/2019 (média entre o valor mais elevado e mais reduzido, respetivamente 1.591 e 1.251 €/m²)); ▪ Tipologias dos fogos existentes: foi considerada uma tipologia média de T2; ▪ Área do fogo estabelecida conforme o 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 (habitações de custos controlados): T2 = 95 m². > Custo da empreitada: (17T2 x 95 m²) x 1.421 €/m² = 2.294.915,00 € > Custo do projeto e fiscalização (10% do custo da empreitada) = 229.491,50 € > Custo total: 2.294.915,00 € + 229.491,50 € = 2.524.406,50 € (≈ 2.524.000,00 €)
LOE2. VALORIZAR O HABITAT E FACILITAR O ACESSO À HABITAÇÃO	M2.1. Reforçar as medidas de apoio à população carenciada de iniciativa municipal no domínio da habitação	Não determinado	Não determinado
	M2.2. Estimular a oferta de habitação em regime de renda acessível	Não determinado	Não determinado
	M2.3. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística e avaliar a pertinência de delimitação de novas ARU	Não determinado	Não determinado
	M2.4. Estimular a adoção de soluções de reabilitação que promovam a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios	Não determinado	Não determinado

LOE	Medidas	Est. investimento	Apuramento
LOE3. DINAMIZAR E IMPLEMENTAR A ELH	3.1. Criar um gabinete dedicado à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Não determinado	Não determinado
	3.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Não determinado	Não determinado
	3.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Não determinado	Não determinado

Anexo III | Carta de compromisso ELH

CARTA DE COMPROMISSO ELH

(Implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Sesimbra)

No dia ____ de _____, reunidos na Câmara Municipal de Sesimbra, os abaixo assinados, subscrevem integralmente, na sua forma e conteúdo, o presente documento.

Considerando que:

- A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado, transversal e sensível às dinâmicas verificadas na esfera territorial, demográfica, social e económica;
- A habitação está fortemente relacionada com a qualidade de vida das populações, como causa e efeito da mesma;
- A provisão de respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território e das suas populações, assume-se como fator chave para a coesão social e para a sustentabilidade e competitividade urbana;
- Persistem problemas de natureza estrutural aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente ao nível de:
 - Acesso à habitação por parte da população;
 - Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
 - Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A presente Carta de Compromisso visa estabelecer as bases da cooperação no domínio da habitação, entre o Município de Sesimbra e as entidades estratégicas ao nível local e supralocal, através da implementação da monitorização da Estratégia Local de Habitação (ELH), de acordo com o modelo de governação nela aprovado.

Os abaixo assinados, no cumprimento do papel assumido na implementação e execução da ELH, definem as seguintes orientações que, a partir da data de assinatura, se comprometem a observar no contexto das suas responsabilidades, tarefas e atividades:

PONTO 1. Objeto e modalidade

1. A ELH será implementada pelo Município em estreita parceria com as demais entidades signatárias da presente Carta de Compromisso, assim como de outras que venham a identificar-se como essenciais e que poderão posteriormente aderir.
2. Os signatários da presente Carta de Compromisso comprometem-se a assegurar a implementação da ELH, nomeadamente das suas medidas e modelo de governação e monitorização.

PONTO 2. Modelo de Governação

1. Para a implementação da ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, baseado no papel basilar assumido pelo Município de Sesimbra e na rede de parceiros sociais do Concelho.
2. Ao nível da coordenação, a responsabilidade é assumida exclusivamente pelo Município, através do seu executivo.
3. Ao nível operacional, a responsabilidade mantém-se centrada no Município, no Gabinete de Apoio à Habitação, uma unidade multidisciplinar com técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social, entre outros que permanente ou pontualmente trabalhem com/no Gabinete.
4. As responsabilidades dos parceiros são as estabelecidas no documento da ELH.

PONTO 3. Obrigações

1. Os signatários são responsáveis pelo cumprimento e plena execução da ELH, assim como pela disponibilização dos recursos necessários à implementação das medidas.
2. Os signatários comprometem-se a participar nos momentos de trabalho programados no âmbito do Modelo de Governação.
3. As entidades signatárias são responsáveis por assegurar os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento das medidas,

nomeadamente, através da apresentação de candidaturas às fontes de financiamento adequadas, das quais se destaca o Programa 1º Direito.

Sesimbra, _____ de _____

Os representantes legais:

Município de Sesimbra,

(cargo)

Entidade _____

(cargo)

SESIMBRA

sp

Com o apoio de :
IH Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana