

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SARDOAL

RELATÓRIO FINAL

2021-2025



SARDOAL
MUNICÍPIO



Ficha técnica

Título

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SARDOAL

Relatório final

Junho de 2021

Promotor

Câmara Municipal de Sardoal

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Índice

INTRODUÇÃO	4
1. RETRATO INTEGRADO DA DINÂMICA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SARDOAL	6
2. CONHECER AS DINÂMICAS DO MERCADO DA HABITAÇÃO	10
3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO	20
4. VISÃO 2025 E VETORES ESTRATÉGICOS	25
5. PROGRAMAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	30
6. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SARDOAL	37
7. ALINHAMENTO COM OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO	40
8. ALINHAMENTO COM INSTRUMENTOS ESTRATÉGICOS REGIONAIS E MUNICIPAIS	43
9. PROCESSO DE MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO	47

Introdução

Introdução

O presente relatório corresponde à versão final da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Sardoal.

Com este documento o município procura definir uma verdadeira política de habitação que permita suprir as necessidades habitacionais da população mais vulnerável, através de ações específicas.

O documento encontra-se estruturado a partir de um diagnóstico global do setor da habitação com recurso a informação estatística proveniente do INE, nomeadamente no que concerne à dinâmica demográfica (residentes e agregados familiares), dos alojamentos familiares, licenciamento urbanístico, do mercado habitacional (compra), do parque de habitação municipal e, por último, dos pedidos de habitação que os serviços técnicos do Município de Sardoal têm vindo a registar e que são fundamentais para a definição e programação das soluções habitacionais a promover pelo município.

Partindo deste vasto diagnóstico foi estabelecida a visão estratégica para o horizonte de 2025 e os respetivos vetores estratégicos que definem a ambição do município.

Foi a partir deste quadro que se promoveu a programação das soluções habitacionais no âmbito do Programa 1.º Direito, bem como das soluções destinadas ao Arrendamento Acessível.

O relatório possui ainda um capítulo de alinhamento com os princípios do Programa 1.º Direito, bem como com os instrumentos estratégicos de escala regional e municipal.

Por último, é apresentado um capítulo que visa servir de base ao processo de monitorização e acompanhamento da ELH, nomeadamente no que se reporta aos projetos e ações a desenvolver até 2025.

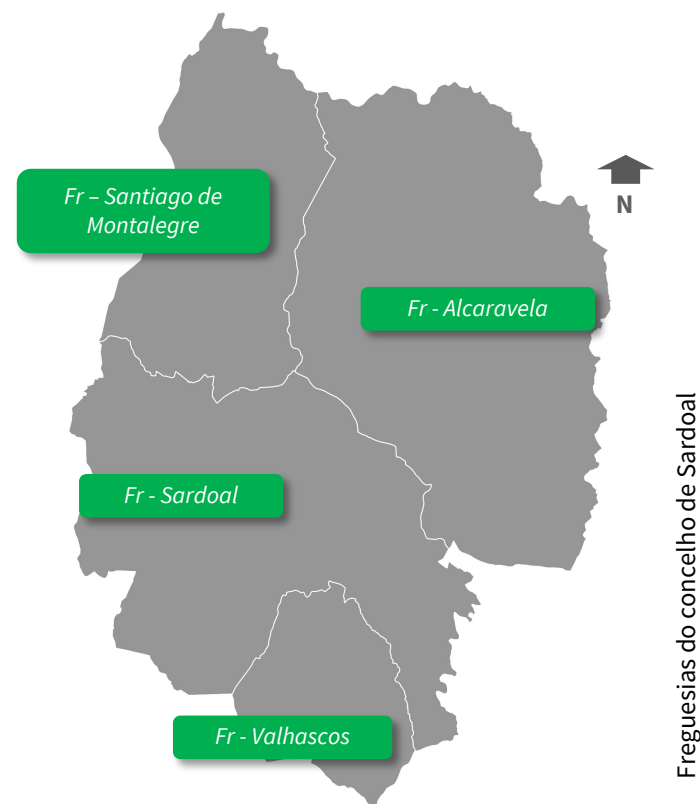
1. Retrato integrado da dinâmica territorial do Município de Sardoaal

Contextualização territorial

O Sardoal é um município situado no distrito de Santarém, na sub-região do Médio Tejo, com 92 km² de área e cerca de 4 mil habitantes, de acordo com os últimos Censos de 2011. O território encontra-se subdividido em 4 freguesias – Alcaravela, Santiago de Montalegre, Sardoal e Valhascos – é limitado a norte pelo Município de Vila de Rei, a leste por Mação e a sul e oeste por Abrantes.

Localizado geograficamente na confluência do Ribatejo, Alentejo e Beira Baixa, partilha com estas regiões um conjunto de valores identitários e culturais, que lhe oferecem uma diversidade territorial e paisagística. Esta centralidade ajuda a explicar a riqueza acumulada ao longo dos séculos, do património histórico, arquitetónico, religioso e cultural do concelho elevado a vila a 22 de setembro de 1531, por carta régia de D. João III. No presente, significa ter o privilégio de estar em tempo útil nas duas capitais ibéricas, a pouco mais de

uma hora de Lisboa e a cerca de duas horas de Espanha. Tal deve-se aos excelentes acessos que servem o concelho, através da variante à EN2 com ligações à A23, à A1 e ao IC8, contando ainda, em termos ferroviários, com a Linha da Beira Baixa.



Grandes números do concelho

<p>População residente (2011)</p>	<p>3.939 (1,8% da população residente na NUT III)</p>	<p>Variação da população (2001-2011)</p>	<p>-4,0% (a NUT III registou um valor de -2,4%)</p>
<p>% de população com idade <14 anos (2011)</p>	<p>10% (a NUT III regista 12%)</p>	<p>% de população = ou > 65 anos (2011)</p>	<p>26% (a NUT III regista 26%)</p>
<p>Agregados familiares clássicos (2011)</p>	<p>1.514 (1,7% dos agregados residentes na NUT III)</p>	<p>Variação dos agregados familiares (2001-2011)</p>	<p>-2,9% (a NUT III registou um valor de 4,26%)</p>
<p>% de população com o ensino superior (2011)</p>	<p>8,3% (10,6% da população residente no concelho)</p>	<p>% de população com o ensino secundário (2011)</p>	<p>14,4% (15% da população residente no concelho)</p>

Grandes números do concelho

<p>Habitantes por médico (2018)</p>	<p>417,6 (431,3 é o referencial da NUT III)</p>	<p>RMG e RSI em % da população residente (2018)</p>	<p>3,2% (2,8% é o referencial da NUT III)</p>
<p>Subsídio de desemprego em % da população (2018)</p>	<p>1,4% (1,2% é o referencial da NUT III)</p>	<p>Poder de compra per capita (2015)</p>	<p>87,4 (73,9 é o referencial da NUT III)</p>
<p>Desempregados inscritos nos centros de emprego em % da população (2018)</p>	<p>5,4% (3,9% é o referencial da NUT III)</p>	<p>Empresas por cada 100 habitantes (2017)</p>	<p>11,1 (10,2 é o referencial da NUT III)</p>
<p>Pessoal ao serviço nos estabelecimentos (2018)</p>	<p>755 (1% do pessoal ao serviço no conjunto dos estabelecimentos existentes na NUT III)</p>	<p>Empresas com menos de 10 pessoas em % do total (2017)</p>	<p>91,1 (96,4 é o referencial da NUT III)</p>

2. Conhecer as dinâmicas do mercado da habitação

Um retrato integrado da dinâmica do território

O concelho de Sardoal possui, de acordo com dados de 2011 (Censos), 3 939 residentes. A dinâmica demográfica demonstra que o concelho perdeu, entre 1991 e 2011, cerca de 10,5% do seu quantitativo populacional.

É nas freguesias de Alcaravela e Santiago de Montalegre que se regista uma perda mais expressiva da população residente. Na freguesia de Sardoal verifica-se uma dinâmica de crescimento, cerca de 4%, entre 1991 e 2011.

A proporção de população residente com idade igual ou inferior a 14 anos é de 10%, enquanto a população com idade igual ou superior a 65 anos é de 26%, o que coloca desafios em termos da sustentabilidade intergeracional.

No que concerne aos agregados familiares o concelho possui um quantitativo de 1 527, em 2011, tendo registado um decréscimo de cerca de 5%, no último período intercensitário.

Do ponto de vista da dinâmica dos alojamentos constata-se um aumento da oferta em cerca de 19%, entre 1991 e 2011.

O concelho possui mais 1 442 fogos do que agregados familiares o que, à partida, permite constatar que deverá existir stock habitacional disponível no mercado para aquisição, sem prejuízo de alguns fogos estarem atualmente afeto ao uso sazonal/secundário (32%), factor que pode acrescentar alguma pressão sobre a oferta.

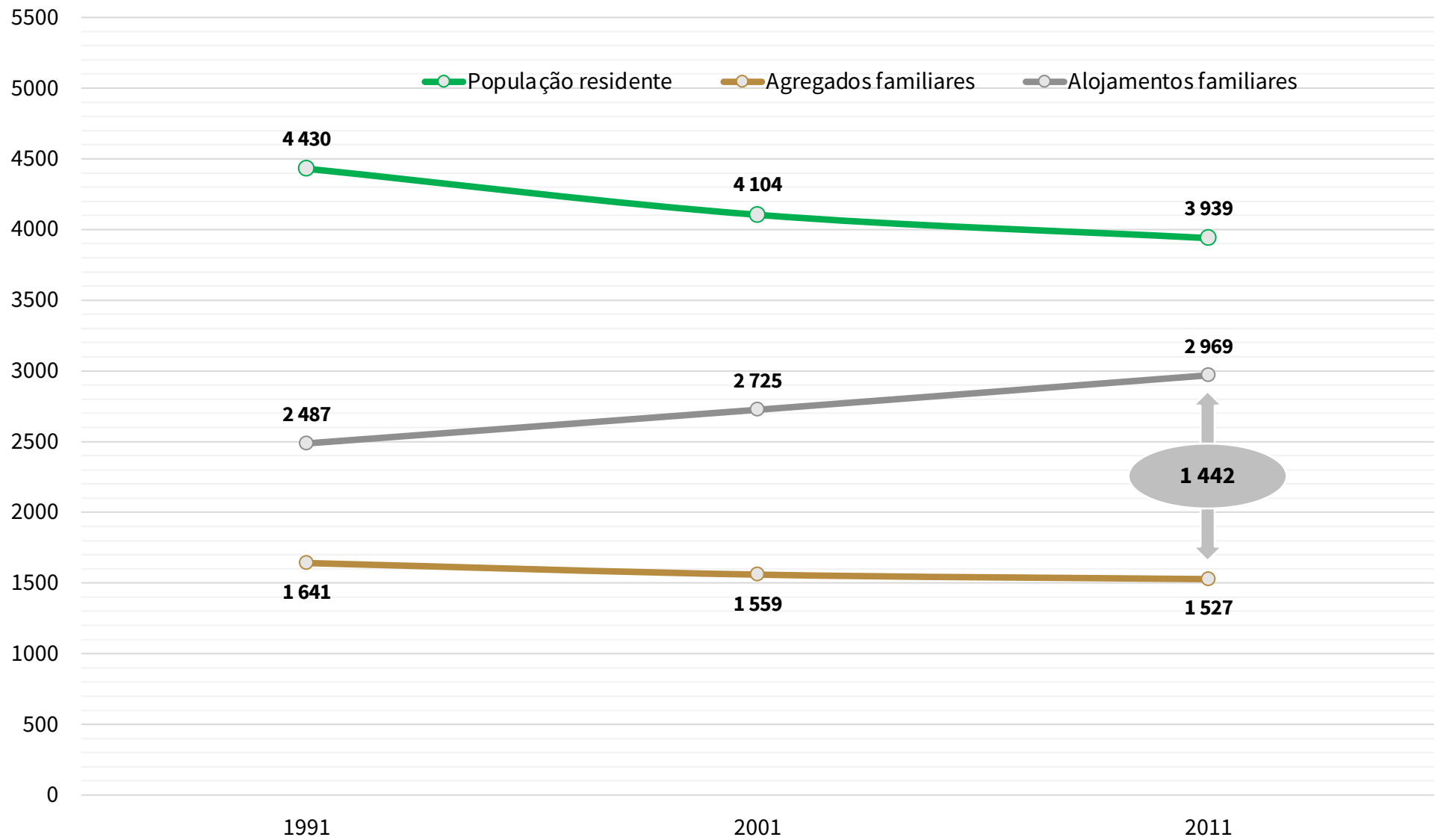
A proporção de fogos não clássicos assume no concelho um valor residual (menos de 10%), o que poderá significar que não existem focos habitacionais precários (aglomerados de construções ilegais e barracas).

Grandes números: População, Agregados e Alojamentos familiares

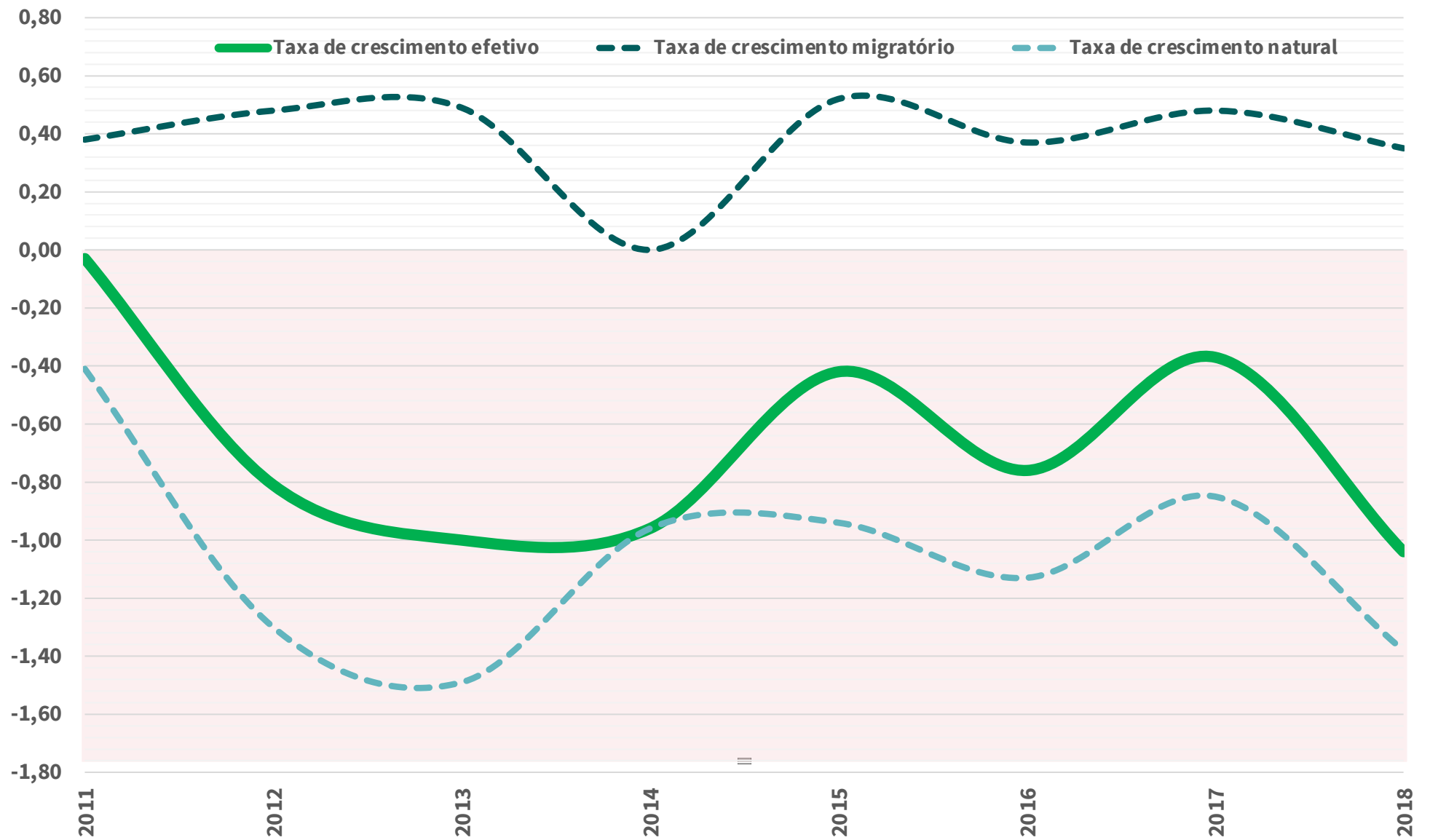
	POPULAÇÃO RESIDENTE					AGREGADOS FAMILIARES				
	1991	2001	2011	Tx variação 1991-2001	Tx variação 2001-2011	1991	2001	2011	Tx variação 1991-2001	Tx variação 2001-2011
MÉDIO TEJO (NUT3)	221.419	226.090	220.661	2,1	-2,40	75.869	83.458	87.280	10	4,26
Sardoal (Concelho)	4.430	4.104	3.939	-7,3	-4,02	1.641	1.559	1.527	-4,9	-2,89
Alcaravela	1.242	1.084	904	-12,7	-16,61	420	396	346	-5,7	-13,13
Santiago de Montalegre	389	316	229	-18,7	-27,53	164	136	99	-17	-27,21
Sardoal	2.312	2.319	2.404	0,3	3,67	847	867	915	2,3	4,50
Valhascos	487	385	402	-20,9	4,42	210	160	167	-23,8	3,13

	ALOJAMENTOS FAMILIARES					
	1991	2001	2011	Tx variação 1991-2001	Tx variação 2001-2011	Densidade (N.º por km²)
MÉDIO TEJO (NUT3)	106.830	121.973	137.072	14	12,64	59,72
Sardoal (Concelho)	2.487	2.725	2.969	9,3	9,46	32,39
Alcaravela	572	620	695	8,3	12,42	18,95
Santiago de Montalegre	308	348	312	12,6	-10,34	18,36
Sardoal	1.311	1.405	1.578	6,9	13,01	52,98
Valhascos	296	352	384	18,9	9,66	46,13

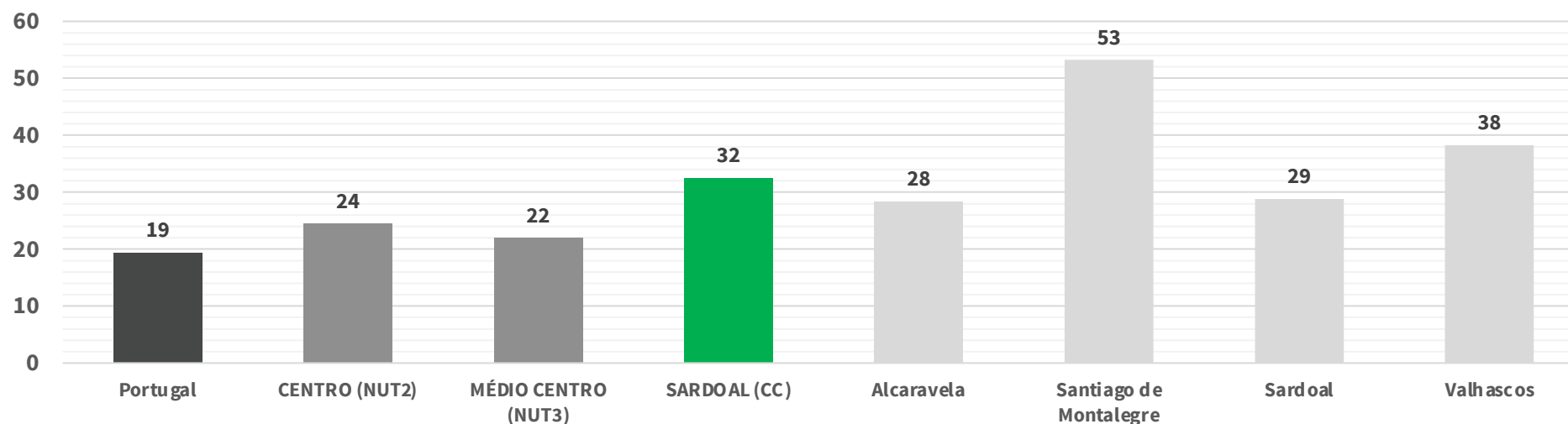
Evolução censitária dos agregados familiares e alojamentos familiares



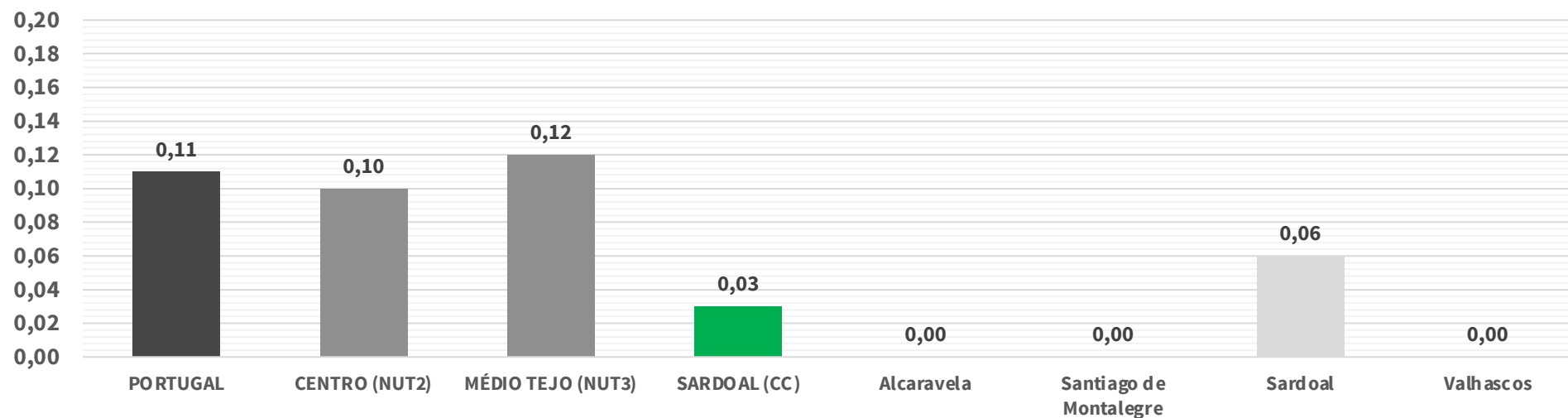
Taxa de crescimento efetivo, migratório e natural do concelho de Sardoal



Proporção de alojamentos de uso sazonal (%), 2011



Proporção de alojamentos não clássicos (%), 2011



Mercado habitacional

No tocante ao valor mediano das vendas de imóveis para habitação verifica-se que o concelho regista um valor na ordem dos 446 euros por m², no último trimestre para o qual existem dados disponíveis (3T2020).

Este valor encontra-se abaixo dos referenciais da NUT III (631 €/m²) e de Portugal (1.160 €/m²). No entanto, apesar do concelho registar um valor relativamente baixo, verifica-se um aumento progressivo dos referenciais de mercado, ao longo dos vários trimestres.

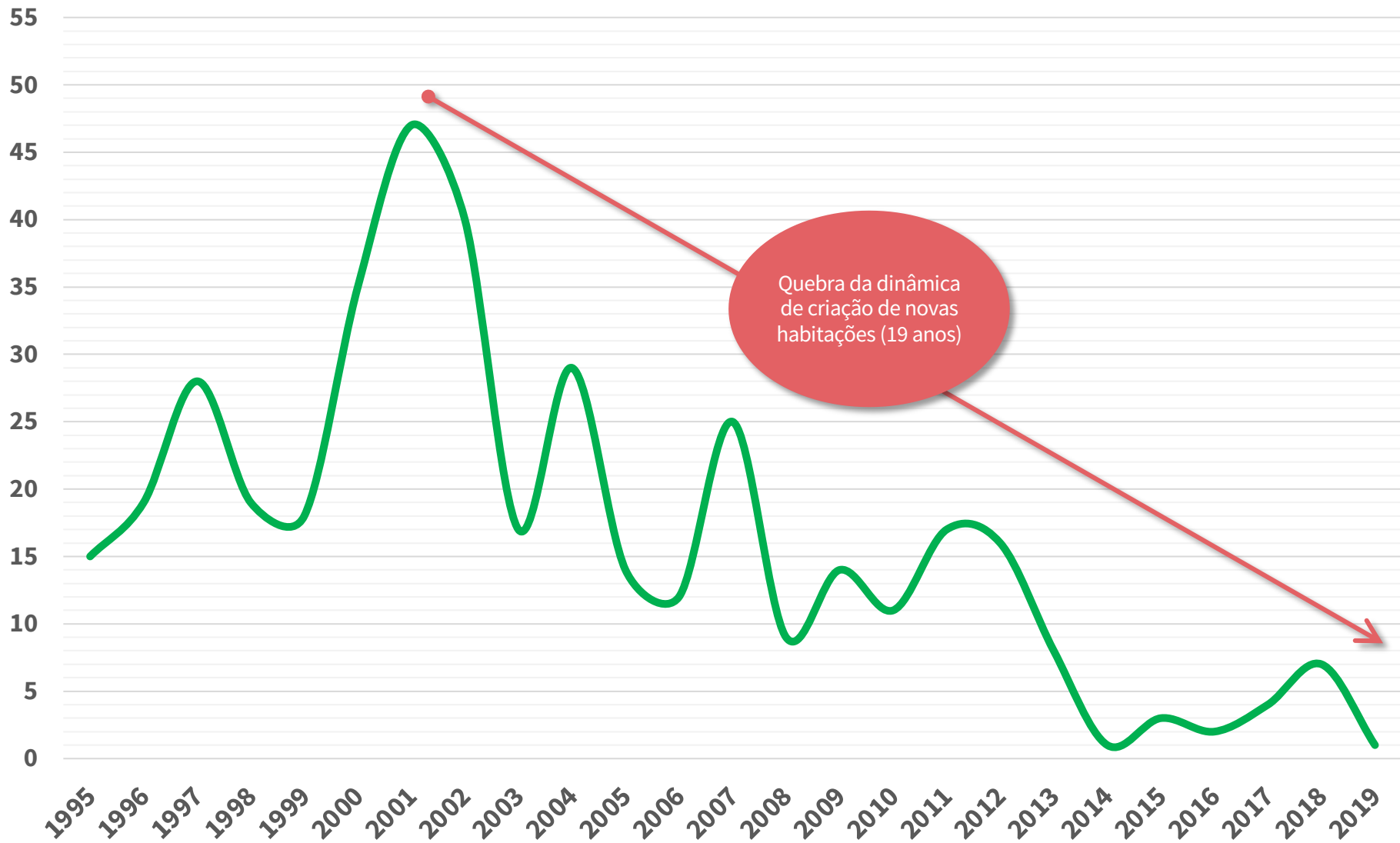
O concelho de Sardoal não possui informação relativamente ao valor mediano dos contratos de arrendamento de frações habitacionais (€/m²).

A inexistência desta informação poder-se-á dever ao número residual de novos contratos de arrendamento registados no concelho. Assim sendo, será de analisar, se existe stock disponível para arrendamento por forma a determinar se a solução “arrendar para subarrendar” poderá ou não se constituir como uma hipótese.

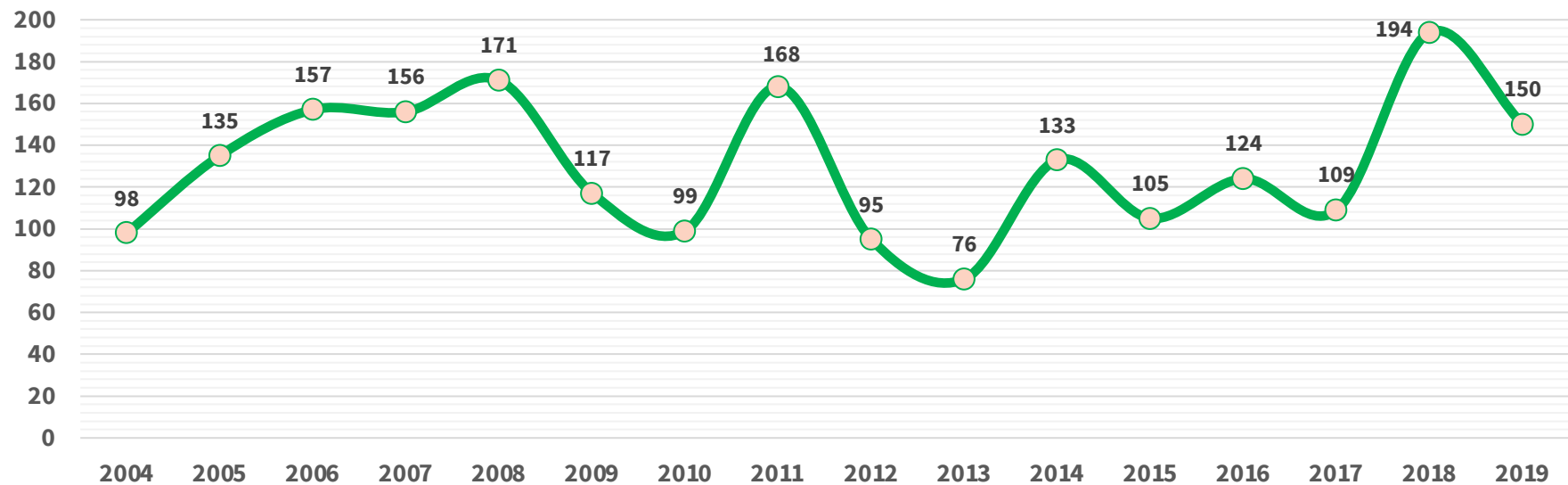
A dinâmica do licenciamento urbanístico ao longo dos últimos anos evidencia uma quebra significativa, nomeadamente após o ano de 2000. Entre 2015 e 2019 apenas foram concluídos 17 fogos habitacionais, em construções novas no concelho.

O município encara a habitação como um setor vital e decisivo para o desenvolvimento urbano e para a competitividade do território. Nesse sentido, promove o desenvolvimento da presente estratégia que visa definir metas claras e específicas dirigidas à criação de soluções habitacionais para os agregados familiares mais vulneráveis e que se encontram em situação de dificuldade de acesso ao mercado local de habitação.

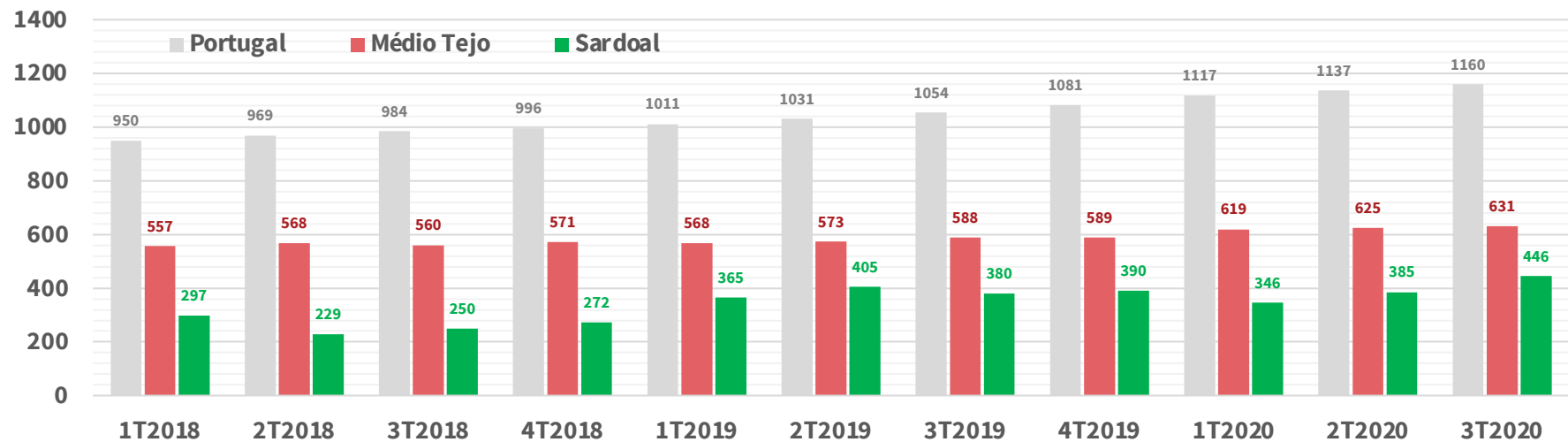
Evolução dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar



Evolução do número de contratos de compra e venda, 2004 a 2019



Valor mediano de vendas (€/m²), 1T 2018 – 3T 2020



Empreendimentos de habitação municipal

No Município de Sardoal localizam-se três empreendimentos de habitação social.

No seu conjunto possuem 42 fogos destinados a habitação de agregados familiares carenciados que foram alvo de realojamento por parte do município. Todos os fogos encontram-se à data ocupados e necessitam de ser intervencionados devido ao seu estado de conservação, o qual evidencia sinais de insalubridade e insegurança para os seus ocupantes, prevendo-se, por isso, a sua reabilitação no

sentido de melhorar as condições de habitabilidade de forma imediata.

O empreendimento de maior dimensão é a Tapada da Torre onde se localizam 32 fogos (76% do stock habitacional do município).

O valor patrimonial destes fogos perfaz um valor que ascende a 1 174 834 €.

Empreendimentos de habitação social	N.º de fogos	Valor patrimonial
Tapada do Milheiroço (Av. D. João III)	2*	51 359 €
Tapada do Milheiroço (Rua Rainha Santa Isabel)	8	193 986 €
Tapada da Torre	32	929 489 €
Total	42	1 174 834 €

Legenda:*

Um dos fogos está afeto ao uso “função” (Médico)

3. Carências habitacionais no âmbito do 1.º Direito

Necessidades habitacionais no Município de Sardeal

O município registou, com recurso ao levantamentos de necessidades habitacionais, 51 pedidos de habitação por parte de agregados familiares elegíveis no quadro do Programa 1.º Direito. Estes agregados vivem em condições indignas e em carência financeira.

Destacar que, destes 51 agregados, 41 residem atualmente em empreendimentos de habitação social do município e apenas dez correspondem a novos pedidos de habitação.

Assim, o levantamento de necessidades habitacionais é composto pelas seguintes situações:

- 41 agregados, compostos por 123 elementos, **a residir em insalubridade e insegurança** (todos alojados em empreendimentos de habitação social do município). Em sete agregados os titulares têm 65 ou mais anos;
- 5 agregados, constituídos por 15 elementos, **em situação de precariedade**;

- 2 agregados, compostos por 5 elementos, **em situação de inadequação**;
- 2 agregados, constituídos por 9 elementos, **em situação de sobrelotação**;
- 1 agregado, composto por um elemento, **em situação cumulativa de precariedade e insalubridade e insegurança**.

É importante destacar que o levantamento de carências habitacionais é um processo dinâmico e em constante monitorização, pelo que os serviços municipais deverão fazer um acompanhamento próximo dos pedidos efetuados e procederem à sua atualização pontual (preferencialmente, pelo menos, uma vez por ano).

Os agregados familiares indicados deverão, na sua totalidade, transitar para a programação a estabelecer no quadro do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, I.P.

Necessidades habitacionais no Município de Sardoal

No sentido de garantir um levantamento mais aprofundado das carências habitacionais do concelho, para além das situações identificadas por via dos pedidos de habitação dirigidos por famílias que vivem em condições indignas ou das necessidades de intervenção na habitação social, o Município de Sardoal promoveu a divulgação dos apoios a famílias com habitação própria, que cumprem cumulativamente os requisitos de acesso ao 1.º Direito, constituindo-se como Beneficiários Diretos no quadro dos apoios previstos no programa.

Até ao dia 24 de maio de 2021 foram identificadas 10 famílias, compostas por 21 elementos, que vivem em habitações próprias sem as condições de habitabilidade adequadas, que configuram situações de insalubridade e insegurança, apresentando, ainda, uma situação de carência financeira.

Importa destacar que a dimensão das carências habitacionais no quadro de potenciais beneficiários diretos poderão ser revistas durante o horizonte temporal da ELH.



Vive em más condições habitacionais (precárias, insalubres, inseguras e inadequadas)?

Não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação digna?

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO SARDOAL

Dirija-se ao
Serviço de Educação, Saúde e Ação Social
da Câmara Municipal de Sardoal

Até dia 24 de maio

Mais informações:
Serviço de Educação, Saúde e Ação Social
| telf: 241 850 000.

Instituto da Habitação e Reabilitação
Urbana – IHRU | www.ihru.pt

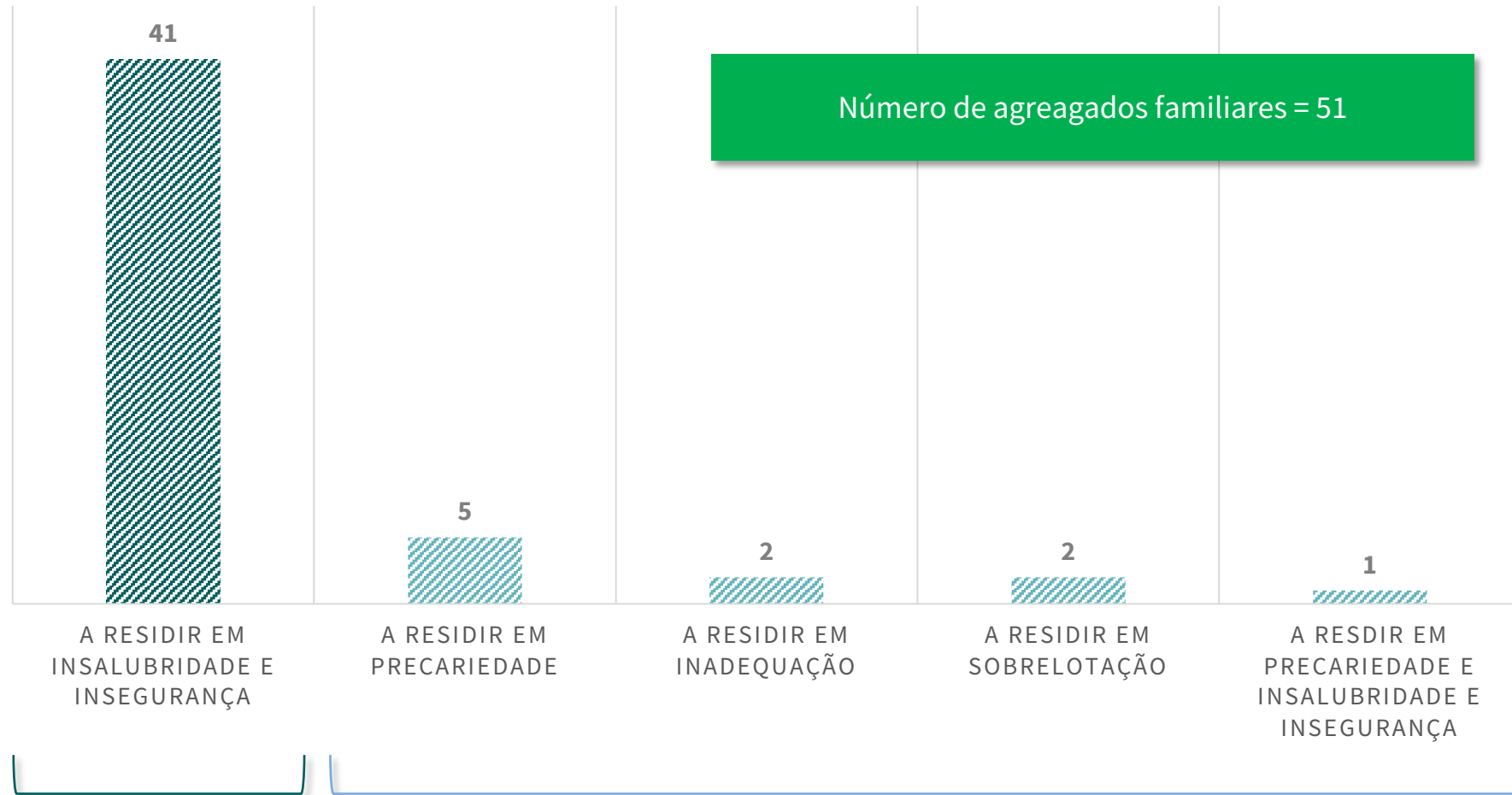
SARDOAL
MUNICÍPIO

Quadro resumo de caracterização das carências habitacionais do Município de Sardoal

Situação habitacional dos agregados familiares sem habitação própria	Número	%	Elementos
A residir em insalubridade e insegurança	41	80%	123
A residir em precariedade	5	10%	15
A residir em inadequação	2	4%	5
A residir em sobrelotação	2	4%	9
A residir em precariedade e insalubridade e insegurança	1	2%	1
Total	51	100%	153

Situação habitacional dos agregados familiares com habitação própria	Número	Elementos	%
A residir em insalubridade e insegurança	10	21	100%

Caraterização dos agregados familiares sem habitação própria



4. Visão 2025 e vetores estratégicos

Visão 2025

Ciente dos desafios estratégicos associados ao domínio da habitação o Município de Sardoal promoveu o desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação 2021-2025 como um instrumento decisivo para o desenvolvimento urbano e territorial.

Partindo de um quadro de reconhecimento das fragilidades da oferta de habitação pública e também da necessidade de se proceder à reabilitação e requalificação do tecido habitacional existente, o município estabeleceu projetos e metas ambiciosas que pretendem inverter as externalidades negativas associadas à precariedade habitacional no seu território.

Assim sendo, e considerando a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) o município procurou alinhar o quadro de soluções preconizadas com as grandes ambições da política de habitação europeia e nacional, com o objetivo essencial de promover o direito à habitação conforme consagrado na Constituição da República Portuguesa.

A visão 2025 para o setor da habitação no Município de Sardoal ambiciona:

“Sardoal 2025 – Um território inclusivo e sustentável que promove o acesso à habitação através do desenvolvimento de soluções diferenciadoras que visam apoiar os agregados familiares mais vulneráveis e em situação de carência habitacional e financeira”.

A visão 2025 é desdobrada em quatro vetores estratégicos que materializam, no essencial, os projetos e ações que se pretendem implementar no território.

Vetores estratégicos da Estratégia Local de Habitação de Sardoal



VE 1

Reabilitar o património habitacional existente



VE 2

Desenvolver soluções habitacionais sustentáveis e eficientes



VE 3

Apoiar a população mais vulnerável no acesso à habitação



VE 4

Acompanhar o desenvolvimento e a implementação da ELH de Sardoal 2025

Vetores estratégicos

Considerando as carências habitacionais que o Município de Sardoal detém, foi estabelecido um quadro programático de soluções habitacionais que procuram colmatar, a médio prazo, as necessidades deste setor.

Neste contexto, é estabelecido como primeiro vector estratégico de atuação **“Reabilitar o património habitacional existente (VE.1)”** que incide na ação integrada de reabilitação e requalificação dos empreendimentos de habitação social existentes, nomeadamente dos projetos a desenvolver na rua da Tapada da Torre, na rua Mestre Sardoal, na Avenida D. João III e na rua Rainha Santa Isabel. A tónica da reabilitação e requalificação tem um forte impacto no âmbito desta ELH considerando o número de fogos que serão alvo de intervenção. No domínio da reabilitação destacam-se também as ações a desenvolver por parte da figura dos “Beneficiários Diretos”, que são mobilizados nesta ELH.

Paralelamente, é definido o vetor estratégico **“Desenvolver novas soluções habitacionais sustentáveis e eficientes (VE.2)”** onde incidem as ações relacionadas com projetos de construção de novos fogos habitacionais, os quais terão lugar na rua da Ladeira e na rua dos Açougues.

No contexto deste vetor estratégico importa ainda realçar a operação que visa a criação de 12 novos fogos habitacionais destinados a arrendamento acessível, a localizar em terreno propriedade do município, entre o complexo desportivo e a piscina coberta, com o objetivo de servir um target populacional distinto mas que necessita igualmente de soluções habitacionais como são os agregados de rendimento intermédio (classe média).

Vetores estratégicos

Estas ações, juntamente, com as preconizadas na solução “reabilitação” perfazem as soluções da ELH de Sardoal.

O terceiro vetor estratégico consiste em **“Apoiar a população mais vulnerável no acesso à habitação digna (VE.3)”** e visa reforçar a pertinência do desenvolvimento de soluções habitacionais para as famílias que mais precisam de um teto para viver em condições dignas.

O quarto vetor estratégico visa **“Acompanhar o desenvolvimento e a implementação da Estratégia Local de Habitação 2025 (VE.4)”**, através da estrutura de monitorização proposta no final do documento, procurando estabelecer um acompanhamento próximo das ações que se pretendem implementar no terreno.

5. Programação das soluções habitacionais

Programação de soluções habitacionais 2025

A Estratégia Local de Habitação de Sardoal é composta por um quadro programático que se encontra dividido em duas grandes linhas de ação, por um lado os projetos que se destinam a apoiar os agregados familiares mais carenciados, que são elegíveis no âmbito do Programa 1.º Direito, e que cumprem todos os critérios de acesso e, por outro, os projetos que se destinam a apoiar diretamente agregados familiares de rendimento intermédio por via de soluções habitacionais dirigidas ao segmento de arrendamento acessível.

Correspondem, assim, a linhas de ação distintas que visam apoiar targets populacionais distintos, mas que cumprem na íntegra o objetivo primordial, previsto no art.º 65.º da Constituição Portuguesa que é o Direito à Habitação.

As soluções previstas para estas duas linhas de ação possuem as seguintes medidas e custos de investimento:

A - Soluções habitacionais 2025 no âmbito do 1.º Direito

- **Construção** de 4 fogos
- **Reabilitação** de 47 fogos
- **Investimento estimado: 1 430 950 €**
- **Beneficiários diretos:** 10 fogos a reabilitar

B - Soluções habitacionais 2025 para Arrendamento Acessível

- **Construção** de 12 fogos a Custos Controlados
- **Investimento estimado: 1 282 240 €**

Programação de soluções habitacionais 2025 no âmbito do 1.º Direito

O Município de Sardoal define soluções habitacionais para a totalidade dos agregados familiares que se encontram em situação de carência habitacional e financeira, que, tal como já indicado nos pontos anteriores, correspondem a 51 famílias.

Deste ponto de vista, as soluções programadas serão implementadas através de 6 projetos que incidem em 2 tipologias de soluções habitacionais, enquadráveis no 1.º Direito, a que correspondem a soluções (1) Construção e (2) Reabilitação, sendo que:

- No âmbito da **solução construção** está previsto o desenvolvimento de raiz de 4 fogos habitacionais que irão ter lugar na rua da Ladeira (S.1) e na rua dos Açougues (S.2);
- No âmbito da **solução reabilitação** está prevista a intervenção direta em 47 fogos habitacionais. As intervenções terão lugar na rua Mestre Sardoal (S.3),

na rua Tapada da Torre, onde estão localizados empreendimentos de habitação social do município (S.4), na Avenida D. João III (S.5) e na rua Rainha Santa Isabel (S.6).

A execução das obras/empreitadas a desenvolver encontram-se programadas entre 2022 e 2024, e o investimento estimado para a concretização das várias soluções perfaz um valor total de 1 430 950€.

O quadro programático que se apresenta na página seguinte constitui a base do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, IP, após a necessária aprovação da ELH em sede de Reunião de Câmara e Assembleia Municipal.

Programação de soluções habitacionais 2025 no âmbito do 1.º Direito

Projeto	Tipo de solução	Prioridade	N.º de fogos	Área Estimada por fogo (m ²)	Ano de início	Ano de conclusão	Investimento estimado
Construção de edifício Rua da Ladeira (S.1)	Construção	2	2	130	2023	2024	169 000,00 €
Construção de Edifício Rua dos Açougues (S.2)			2	100	2023	2024	130 000,00 €
Requalificação de Edifício Rua Mestre Sardeal nº7 (S.3)	Reabilitação	1	4	125	2023	2024	516 750,00 €
			2	110			
Reabilitação de Edifício Bairro Social Rua Tapada da Torre (S.4)			16	74	2022	2023	530 000,00 €
			16	83			64 300,00 € *
Tapada do Milheiriço Av. D. João III (S.5)			1	157	2023	2024	3 500,00 € *
Tapada do Milheiriço Rua Rainha Santa Isabel (S.6)			8	145	2023	2024	17 400,00 € *
Total fogos			51		Investimento total		1 430 950,00 €

Legenda:*

Can - Substituição da canalização de água; Coz - Substituição dos móveis da cozinha;

Pav - Substituição do pavimento dos quartos; Div - Pequenos trabalhos de conservação (estores, torneiras, etc.).

Programação de soluções habitacionais 2025 no âmbito do 1.º Direito

No quadro da programação de soluções habitacionais até 2025 no âmbito do 1.º Direito, o Município de Sardoal pretende integrar 10 fogos a reabilitar que são propriedade de privados e que desse modo serão mobilizados a partir da figura “beneficiários diretos”.

Esta é uma forma de apoiar a reabilitação de fogos habitacionais por parte de agregados familiares elegíveis, no quadro do 1.º Direito, que necessitam de intervir no seu próprio património por forma a ultrapassar a sua situação de carência habitacional e de habitabilidade indigna.

O custo estimado de cada uma das intervenções será indicado aquando da submissão de cada um dos pedidos de financiamento ao IRHU, I.P..

Destacar que o Município de Sardoal, em linha com esta medida, irá desenvolver sessões de esclarecimento dirigidas aos agregados em questão por forma a clarificar

os procedimentos a ter em consideração para os pedidos de financiamento.

O município pretende apoiar o desenvolvimento de soluções habitacionais quer na dimensão pública (própria) e privada (famílias residentes no concelho de Sardoal com necessidades habitacionais).

Projeto	Tipo de solução	N.º de fogos	Ano de início	Ano de conclusão
Reabilitação de fogos habitacionais a partir da iniciativa de beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria	10	2021	2022
	Total fogos	10		

Programação de soluções habitacionais 2025 para arrendamento acessível

Numa lógica distinta, mas igualmente relevante, o Município de Sardoal pretende, em 2023, promover o desenvolvimento de uma operação de loteamento de raiz tendo vista a criação de 12 fogos habitacionais a edificar com base nos referenciais da Habitação a Custos Controlados (HCC).

Estes fogos serão destinados a arrendamento acessível a partir de requisitos de acesso a definir pelo município no futuro e que procuram, no essencial, fazer face a necessidades habitacionais de agregados de rendimento intermédio que também possuem dificuldades de acesso ao mercado imobiliário local, nomeadamente casais jovens, desempregados, profissionais deslocados das áreas da saúde/ educação, entre outros.

Apresentamos alguns dados relacionados com a operação, a saber:

- **Localização:** Terreno propriedade do Município, entre o Complexo Desportivo e a Piscina coberta;
- **Quantidade de fogos:** 12 (6 T2 e 6 T3);
- **Tipologia:** Moradias unifamiliares geminadas, de R/C e 1º andar;
- **Área de construção:** T2 – 100 m² e T3 – 124 m²;
- **Área total de implantação, incluindo logradouros:** Cerca de 1.700 m²;

Salienta-se que para a definição de áreas e custos, foi considerada a Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de Habitação de Custos Controlados.

Programação de soluções habitacionais 2025 para arrendamento acessível

Projeto	Tipo de solução	N.º de fogos	Área Estimada por fogo (m²)	Ano de início	Ano de conclusão	Investimento estimado
Habitação a custos controlados – fogos T2	Construção	6	100	2023	2024	426 000,00 €
Habitação a custos controlados – fogos T3		6	124	2023	2024	528 240,00 €
<i>Trabalhos relacionados com o desenvolvimento da operação de loteamento (12 lotes para HCC)</i>		--	--	--	--	328 000,00 €
	Total fogos	12			Investimento total	1 282 240 €

6. A Operação de Reabilitação Urbana de Sardoal

A Operação de Reabilitação Urbana de Sardoal

Ciente dos desafios ao nível da reabilitação urbana o Município de Sardoal aprovou, a 6 de junho de 2018, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), territorialmente coincidente com a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sardoal e orientada por um Programa Estratégico Reabilitação Urbana (PERU).

Este instrumento é possuidor de um conjunto de prioridades estratégicas que estão totalmente alinhadas com a visão estratégica e vetores estratégicos desta ELH, sendo de destacar a prioridade 1 “Reabilitar e revivificar o edificado” e a prioridade 2 “Melhorar a qualidade de vida da população e o ambiente”.

No que concerne ao quadro de investimento público deste instrumento e à relação concreta com o domínio da habitação destaca-se o projeto “Apartamentos para Arrendamento Jovem” e “Dinamização do mercado de arrendamento imobiliário”.

Destacar que a ORU de Sardoal possui um quadro de apoios, incentivos e benefícios fiscais para o território que se encontra delimitado, sendo de destacar:

- Isenção de IMI;
- Isenção de IMT;
- Redução das taxas de avaliação do estado de conservação;
- Dedução à coleta (IRS) de encargos suportados para a reabilitação;
- Redução de IRS sobre as Mais-valias;
- Redução de IRS sobre os Rendimentos Prediais;

A Operação de Reabilitação Urbana de Sardoal

- ❑ Redução da taxa de IVA;
- ❑ Isenção de taxas no âmbito da avaliação do estado de conservação;
- ❑ Isenção de taxas no âmbito da ocupação de espaço público para efeito de obras.

Toda a informação sobre os apoios e incentivos fiscais da ORU podem ser consultados na página do Município de Sardoal.

Delimitação da ARU de Sardoal



7. Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

No âmbito do alinhamento e articulação com os instrumentos importa assinalar a sintonia estratégica com o Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio), nomeadamente com os seus princípios fundamentais e para os quais a ELH de Sardoal contribui de forma ímpar, a saber:

- ❑ **Princípio da acessibilidade habitacional** – considerando as diversas soluções programadas no âmbito desta ELH, dirigidas nomeadamente ao segmento apoiado;
- ❑ **Princípio do planeamento estratégico local** – tendo presente o amplo alinhamento deste instrumento com outros de âmbito estratégico como a EIDT da NUT III Médio Tejo e com a EID de Sardoal;
- ❑ **Princípio da integração social** – partindo do amplo trabalho de levantamento efetuado das necessidades habitacionais, nomeadamente dos agregados com maior dificuldade de acesso a uma habitação condigna;
- ❑ **Princípio da estabilidade** – considerando o trabalho de articulação com outras entidades do território;
- ❑ **Princípio da cooperação** – tendo em consideração a relação entre entidades públicas e privadas no desenvolvimento de soluções de habitação (de âmbito diverso);
- ❑ **Princípio da participação** – em linha com as ações de participação e auscultação de atores desenvolvidas pelo município para a ELH e em outros instrumentos;
- ❑ **Princípio da equidade** – pela necessidade de recorrer aos instrumentos de financiamento disponíveis na NGPH;

Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

- ❑ **Princípio da perequação** – pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas que possam vir a ser desenvolvidas no âmbito da habitação;
- ❑ **Princípio da reabilitação do edificado** – considerando o enorme esforço a promover em ações de reabilitação e regeneração urbana, de acordo com a ORU de Sardoal;
- ❑ **Princípio do incentivo ao arrendamento** – tendo presente a continuidade das medidas do município de apoio ao arrendamento urbano através de regulamentação específica;
- ❑ **Princípio das acessibilidades** – considerando as medidas de acessibilidade universal a incluir nos projetos de arquitetura a desenvolver de suporte às intervenções;
- ❑ **Princípio da sustentabilidade ambiental** – procurando articular, o quanto possível, as intervenções no edificado com os espaços envolventes (espaço público urbano), no sentido de gerar uma imagem urbana inclusiva e apelativa.

8. Alinhamento com instrumentos estratégicos regionais e municipais

Alinhamento com instrumentos estratégicos regionais e municipais

A Estratégia Local de Habitação de Sardoal é um instrumento prospetivo e programático que se encontra alinhado e articulado com um conjunto de instrumentos de escala regional e municipal. Neste âmbito, destacamos dois instrumentos, em particular, a **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial** (EIDT) do Médio Tejo, instrumento orientador da NUT III em matéria estratégica e programática no âmbito do Portugal 2020 e, ainda, a **Estratégia Integrada de Desenvolvimento de Sardoal** que consiste no instrumento orientador das políticas e investimentos municipais para o mesmo período de programação estrutural.

No âmbito da EIDT do Médio Tejo verifica-se o pleno alinhamento com a **Orientação Estratégica n.º 3 “Promoção da coesão e da qualidade de vida”**, bem como com a **Orientação Estratégica n.º 4 “Consolidação de massa crítica urbana”**.

Com efeito, estes dois “vetores” de orientação estratégica são portadores de fortes argumentos e objetivos específicos que procuram “Atuar na revitalização e animação do mundo urbano”, “Implementar um programa de crescimento inclusivo que vise a cimentação dos sucessos de coesão já obtidos e a aposta na economia social”, “Desenvolver complementarmente os centros urbanos e polos residenciais rurais nos aspetos determinantes do policentrismo e da afirmação das suas especializações, desenvolvendo, por exemplo, programas integrados de otimização e/ou refuncionalização de infraestruturas, equipamentos, serviços e funções” e “Cuidar da coesão e inclusão social dos stakeholders regionais dos polos mais desenvolvidos e com relevante densidade urbana, concedendo tratamento adequado às problemáticas sociais associadas aos impactos da crise e às franjas da população mais vulneráveis”.

Alinhamento com instrumentos estratégicos regionais e municipais

Neste contexto, encontra-se, assim, implícito o alinhamento com o domínio da habitação considerando a pertinência estratégica das dimensões associadas ao urbano, aos polos residenciais, à coesão e à inclusão social dos agregados mais vulneráveis, o que se articula com o espírito dos vetores estratégicos desta ELH.

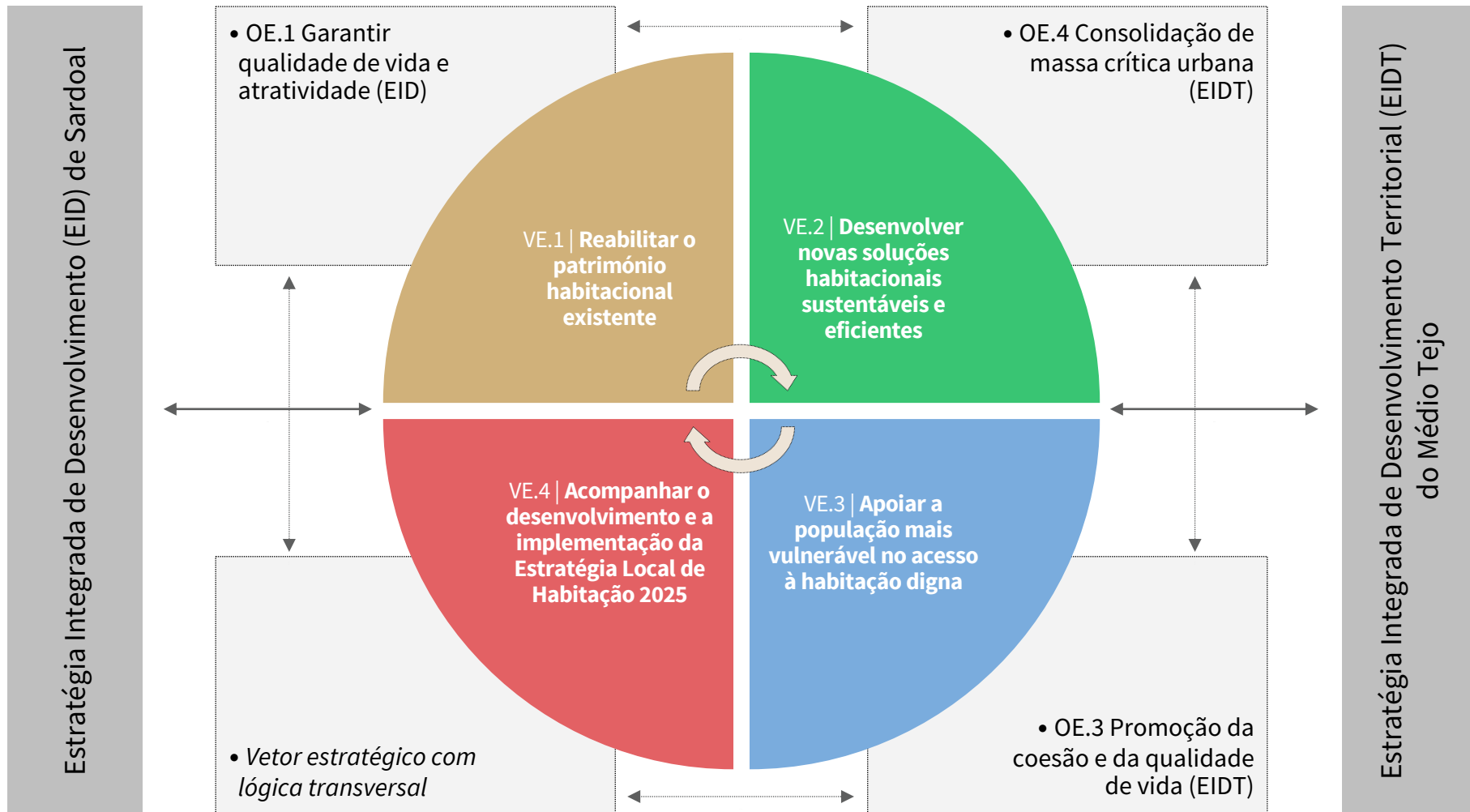
Já no que concerne ao instrumento EID de Sardoal destaca-se o alinhamento com a **Orientação Estratégica n.º 1 “Garantir qualidade de vida e atratividade”**, a qual procura, no essencial, promover as temáticas sociais, orientadas para a coesão e inclusão, mas também de proporcionar oportunidades a toda a comunidade, nomeadamente através dos serviços e redes de equipamentos ou da regeneração urbana.

Assim sendo, constata-se que em ambos os instrumentos estão contidos objetivos que enquadram a ambição vertida na ELH, lógica que reforça a sintonia entre

instrumentos sub-regionais e municipais com a política setorial para o domínio da habitação.

Destacar que a temática da habitação deverá ser acautelada no âmbito das linhas de orientação estratégica a definir no âmbito do Plano Diretor Municipal de Sardoal, instrumento de gestão territorial que se encontra, na atualidade, em fase de revisão.

Alinhamento com instrumentos estratégicos regionais e municipais



9. Processo de monitorização e acompanhamento

Processo de monitorização e acompanhamento

A Estratégia Local de Habitação de Sardoal integra uma dimensão relacionada com os processos de monitorização contínua, tendo em vista promover o acompanhamento integral da execução física e financeira do quadro de programação que o instrumento estabelece até ao horizonte de 2025.

Este exercício é ainda muito relevante no âmbito do próprio processo de monitorização do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, IP, no âmbito das soluções habitacionais a promover e que deve ser partilhado com a entidade indicada anualmente. Tratar-se-á de um “prestar de contas” que está previsto legalmente.

O processo de monitorização da ELH de Sardoal é, assim, baseado num conjunto de indicadores de execução/realização que procuram medir o grau de implementação dos vários projetos e ações que se encontram programados na ELH.

Neste contexto, os indicadores que seguidamente se apresentam encontram-se totalmente alinhados com os vetores estratégicos desenhados, os quais devem ser alvo de acompanhamento por parte dos serviços técnicos do município, em particular da área social, urbanismo e das obras municipais.

No âmbito do vetor estratégico 1 **“Reabilitar o património habitacional existente”** são definidos os seguintes indicadores:

- Número de fogos reabilitados - município (n.º);
- Número de fogos reabilitados – beneficiários diretos (n.º);
- Número de fogos reabilitados alvo de soluções ambientais e energéticas (n.º);

Processo de monitorização e acompanhamento

- Volume de investimento em ações de reabilitação habitacional (€).

No que se refere ao vetor estratégico 2 **“Desenvolver novas soluções habitacionais sustentáveis e eficientes”**:

- Número de novos fogos construídos (n.º);
- Número de novos fogos construídos alvo de soluções ambientais e energéticas (n.º);
- Volume de investimento na construção de novos fogos (€).

Por último, no que respeita ao vetor estratégico 3 **“Apoiar a população mais vulnerável no acesso à habitação digna”**:

- Número de pedidos de habitação rececionados pelo município (n.º);
- Número de agregados familiares realojados em

soluções habitacionais desenvolvidas diretamente pelo município (n.º);

- Número de pedidos de financiamento efetuados no âmbito da ELH (n.º).

Ainda no âmbito do processo de acompanhamento o município deverá proceder à realização de sessões de esclarecimento, que permitam a estes agregados familiares conhecer os instrumentos existentes.

Para finalizar, realça-se a importância em efetuar um permanente acompanhamento e levantamento das situações de carência habitacional no território, permitindo atualizar o diagnóstico de necessidades habitacionais que se constitui como o instrumento de partida para a definição das opções estratégicas a desenvolver no âmbito da política de habitação local.



SARDOAL
MUNICÍPIO



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE SARDOAL

2021-2025