



CONCELHO DE PONTE DE SOR

**Atualização da Estratégia Local de
Habitação**

27-012-2023

Ficha Técnica:

Data: Janeiro 2023



Morada: Av. Santo António, Lote C – R/c

7300-074 Portalegre

E-mail: bluecapital.portugal@gmail.com

Tel.: + 351 96 515 4938

Equipa do Projeto:

Victor Cardial - Coordenador

João Filipe Jesus

Melanie Ligeiro Figueiredo

Índice

1	Enquadramento do pedido de atualização da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Sor	4
2	Levantamento de necessidades	4
2.1	Famílias em carência habitacional.....	4
3	Política de Habitação da Câmara Municipal de Ponte de Sor	6
3.1	Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR.....	6
3.2	Parque público de habitação a custos acessíveis.....	6
4	Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito	7
4.1	Identificação das Prioridades	8
5	Soluções Habitacionais a Desenvolver	9

1 Enquadramento do pedido de atualização da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Sor

A Estratégia Local de Habitação de Ponte de Sor foi elaborada durante o ano de 2020, tendo sido concluído o relatório final em Novembro de 2020.

No período que decorreu desde essa data, agudizaram-se os efeitos da pandemia de COVID-19, teve lugar um conflito armado na Ucrânia que contribuiu para agravar os efeitos na economia e na sociedade, já evidenciados em 2020 e 2021, relativos à recessão e ao aumento da inflação.

Embora a sociedade portuguesa tenha demonstrado uma resiliência assinalável, agravaram-se e, fundamentalmente, tornaram-se mais visíveis e prementes as situações de habitação indigna existentes.

Neste quadro, a Câmara Municipal de Ponte de Sor decidiu revisitar o levantamento de necessidades de habitação do Concelho, visando responder a novas situações detetadas, intervir nas habitações sociais da autarquia e da IPSS's.

2 Levantamento de necessidades

No sentido de obter um maior e melhor conhecimento das necessidades existentes, a Câmara Municipal de Ponte de Sor, com apoio das Juntas de Freguesia e das IPSS's do Concelho, realizou um levantamento e inquérito junto das famílias carenciadas e/ou em habitação indigna, assim como realizou uma avaliação das necessidades de reabilitação dos fogos de habitação social existentes.

Na sequência deste processo de diagnóstico realizado pela Câmara Municipal de Ponte de Sor, foram identificadas as necessidades e definidas as soluções para os casos reportados.

2.1 Famílias em carência habitacional

De acordo com o levantamento efetuado pelos Serviços de Ação Social e de Urbanismo da Câmara Municipal de Ponte de Sor, foram apuradas, no total, **37 famílias a residir em situação de carência habitacional, sendo:**

1. 25 residem em fogos de habitação social em situação de insalubridade;
2. 8 apresentam situações de carência habitacional, nomeadamente de precariedade;
3. 4 famílias residem em fogos da Fundação Maria Clementina Godinho de Campos com necessidades de reabilitação

Quadro 1 - Famílias em carência habitacional

DIAGNÓSTICO (Art.º 2.º n.º 2 a))						Pessoas a abranger pelo AC
Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Regime de Ocupação	Famílias	Pessoas	
				37	74	69
Rua Mouzinho de Albuquerque	Insalubridade e insegurança	Núcleos precários, Art. 11º	Habitação Social CM Ponte de Sor	2	4	4
Largo 25 de Abril	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Habitação Social CM Ponte de Sor	12	24	23
Rua João de Deus 3	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Habitação Social CM Ponte de Sor	6	25	25
Rua de Olivença	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Habitação Social CM Ponte de Sor	4	11	11
Rua Alexandre Herculano	Inadequação	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Habitação Social CM Ponte de Sor	1	1	1
Diversos locais do Concelho	Precariedade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º		1	2	2
Diversos locais do Concelho	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	A residir em casa de familiares(1) /cedida(6)	7	2	2
Fundação Maria Clementina Godinho de Campos	Inadequação	Nenhuma situação	Habitação Social IPSS	4	5	

3 Política de Habitação da Câmara Municipal de Ponte de Sor

3.1 Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR

A aprovação do Programa 1.º Direito e, mais recentemente, do Plano de Recuperação e Resiliência, vem dotar a estratégia de reabilitação urbana de novos instrumentos com meios de financiamento muito interessantes e que possibilitam resolver os problemas mais prementes de carência habitacional a nível nacional.

Nesse âmbito, as Câmaras Municipais poderão aceder a financiamentos de montantes até 100% das despesas elegíveis, em subsídios não reembolsáveis, com a reabilitação do edificado e construção de novas habitações para suprir as carências habitacionais das famílias com incapacidade económica para, por elas próprias, ultrapassarem a situação em que se encontram.

No caso de Ponte de Sor, as comunidades desfavorecidas, os migrantes, os casais jovens e outras famílias que não conseguem aceder a uma habitação condigna devido às suas condições económicas e à falta de oferta de soluções acessíveis no mercado, poderão encontrar através da ação da Câmara Municipal uma alternativa para se integrarem social e economicamente no território, contribuindo para o seu dinamismo e desenvolvimento.

3.2 Parque público de habitação a custos acessíveis

No âmbito da Componente 02 – Habitação, no investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), foi aprovado o reforço do financiamento, mediante empréstimo, à construção e reabilitação para disponibilização do património público devoluto do Estado, com aptidão habitacional, para promoção de arrendamento a preços acessíveis.

O investimento previsto, num total de empréstimo de 775 milhões de euros, prevê a reabilitação de 75 % do património inscrito no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, criando um parque habitacional público a preços acessíveis, e salvaguardando o investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais.

A necessidade de alargar as respostas sociais a alguns estratos de população é um dos objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Ponte de Sor, sendo necessário encontrar meios de financiamento que possibilitem a oferta de habitação a custos acessíveis, de modo a fixar residentes.

4 Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito

As famílias em carência habitacional que são enquadráveis no Programa 1.º Direito incluem as seguintes situações:

- Precariedade - Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo
- Inadequação - Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes
- Insalubridade e insegurança - Fogo sem condições de habitabilidade ou sem segurança estrutural
- Sobrelotação - Habitação insuficiente para a composição do agregado

Nesse sentido foram analisadas as respostas ao diagnóstico lançado pela Câmara Municipal de Ponte de Sor e os fogos propriedade da mesma, de forma a se apurar as situações enquadráveis no âmbito do Programa 1.º Direito.

As situações identificadas foram as seguintes:

Quadro 2 - Famílias com carências habitacionais a abranger pelo AC – quadro resumo

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Famílias	Pessoas	Pessoas a abranger pelo AC
			33	69	69
Rua Mouzinho de Albuquerque	Insalubridade e insegurança	Núcleos precários, Art. 11º	2	4	4
Largo 25 de Abril	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	12	24	24
Rua João de Deus 3	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	6	25	25
Rua de Olivença	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	4	11	11
Rua Alexandre Herculano	Inadequação	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	1	1	1
Diversos locais do Concelho	Precariedade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	1	2	2
Diversos locais do Concelho	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	7	2	2

Quadro 3 – Instituições Privadas de Solidariedade Social – quadro resumo

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Famílias	Pessoas	Pessoas a abranger pelo AC
			4	5	
Fundação Maria Clementina Godinho de Campos	Inadequação	Nenhuma situação	4	5	

4.1 Identificação das Prioridades

A Câmara Municipal de Ponte de Sor estabeleceu um conjunto de prioridades de âmbito geral, podendo, no entanto, acomodar situações de urgência que, entretanto, se venham a verificar como, nomeadamente casos de violência doméstica ou famílias sem abrigo que venham a ser identificadas.

As prioridades definidas pela Câmara Municipal estão estruturadas de acordo com a tipologia mais geral das situações de carência habitacional das famílias como indicado de seguida:

1. Famílias em situação de vulnerabilidade;
2. Situações precariedade com risco de perda de habitação;
3. Famílias em situações de sobrelotação e insalubridade;
4. Problemas graves de insalubridade e insegurança relativamente a inquilinos da Habitação Social;
5. Agregados em fogos habitação social com deficiências em termos de insalubridade;
6. Famílias em situação habitacional precária.

Adicionalmente, serão consideradas como de maior prioridade, para além das situações já referidas de violência doméstica e de famílias sem abrigo, as famílias que integrem deficientes e/ou idosos com limitações significativas, as famílias mais numerosas e as famílias monoparentais com filhos menores.

Uma atenção especial será dedicada aos trabalhadores migrantes e suas famílias de modo a encontrarem uma habitação condigna e que permita a sua integração na sociedade local de forma o mais harmoniosa possível. Esta situação já está em monitorização, mas prevê-se que o seu número aumente de forma significativa nos próximos anos, devendo ser precavidos os casos de exclusão social que daí poderão resultar.

No âmbito do Programa 1.º Direito, a Câmara Municipal de Ponte de Sor indica como prioridades da sua intervenção:

- | | |
|---------------|--|
| 1ª Prioridade | Reabilitação de fogos de habitação social do Concelho de Ponte de Sor em situação de insalubridade; |
| 2ª Prioridade | Aquisição e reabilitação de edifícios degradados e devolutos para disponibilizar a famílias carenciadas do Concelho |
| 3ª Prioridade | Reabilitação de fogos de Instituições Privadas de Solidariedade Social em situação de insalubridade e/ou inadequação |

5 Soluções Habitacionais a Desenvolver

A estratégia definida pelo Município de Ponte de Sor engloba a reabilitação do edificado propriedade da edilidade, na aquisição e reabilitação de edifícios desocupados e degradados, valorizando o imobiliário da cidade, renovando e dinamizando a sua centralidade e vida económica, cultural e social.

A construção de nova habitação será limitada aos casos em que não seja viável a reabilitação de edificado existente disponível para aquisição pelo Município.

A existência de um número ainda significativo de habitações devolutas, degradadas e em ruína no centro urbano exige uma resposta concertada da autarquia e de todos os seus parceiros públicos, associativos e privados no sentido de recuperar o património existente.

As soluções preconizadas incluem:

- Reabilitação das habitações indignas existentes;
- Reabilitação de prédios urbanos identificados como devolutos e/ou abandono;
- Aumentar a bolsa de alojamento social;
- Promover a dinamização do mercado de venda e arrendamento;
- Aumentar os beneficiários de habitação jovem;
- Incentivar a eficiência energética e acessibilidade física no parque habitacional.

No sentido de garantir soluções adequadas e no prazo indicado (até final de 2025) para garantir uma habitação condigna a todas as famílias carenciadas, a Câmara Municipal estima vir a adquirir as habitações necessárias (em estado de degradação e em ruína e/ou devolutas) para reabilitação assim como de terrenos de construção para a edificação de habitação social ou para disponibilização a famílias para autoconstrução.

Assim no **âmbito do Programa 1.º Direito** a Câmara Municipal de Ponte de Sor prevê uma intervenção adicional em 37 habitações.

Quadro 5 - Intervenções da Câmara Municipal de Ponte de Sor no âmbito do Programa 1.º Direito

Designação	Tipo de solução	Entidade promotora da solução	Art. 18º n.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos / aloj.	T0	T1	T2	T3	T4
Rua Mouzinho de Albuquerque	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Núcleos precários - Art.º11	2		1		1	
Largo 25 de Abril	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Pessoas vulneráveis - Art.º10	12	1	6	3	1	1
Rua João de Deus 3	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Pessoas vulneráveis - Art.º10	6			2	4	
Rua de Olivença	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Pessoas vulneráveis - Art.º10	4			1	2	1
Rua Alexandre Herculano	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Pessoas vulneráveis - Art.º10	1			1		
Edifício Municipal a reconstruir	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	Município de Ponte de Sor	Pessoas vulneráveis - Art.º10	8		4	2	2	
TOTAL				33	1	11	9	10	2

As ações a desenvolver pela Câmara Municipal de Ponte de Sor no âmbito do Programa 1.º Direito, nesta primeira fase, são as seguintes:

- i. Reabilitação de 25 fogos de habitação social de tipologia T0 (1), T1 (7), T2(11), T3 (10) e T4 (4) em situação de insalubridade e/ou inadequação
- ii. Aquisição e reabilitação de imóveis vagos e/ou em estado de degradação, para posterior recuperação para disponibilização de 8 fogos de tipologia T1 (4), T2 (2) e T3 (2);

A Câmara Municipal de Ponte de Sor, considerou assim, desenvolver um conjunto de ações de intervenção tanto ao nível do Programa 1.º Direito (numa primeira prioridade, 25 fogos de habitação social a reabilitar, numa segunda prioridade aquisição de edifício devoluto e em ruína para a construção de 8 fogos) e pretende apoiar a reabilitação de 4 fogos de habitação social da Fundação Maria Clementina Godinho de Campos numa terceira fase.

Quadro 6 – Plano de ação e orçamento das soluções a implementar pela Câmara Municipal de Ponte de Sor no âmbito do Programa 1.º Direito

Designação	Tipo de Solução	Fase	T0	T1	T2	T3	T4	Área(m²)	2023	2024	2025	Total
Rua Mouzinho de Albuquerque	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1		1		1		190		92 000,00 €		92 000,00 €
Largo 25 de Abril	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1	1	6	3	1	1	1 025		253 000,00 €		253 000,00 €
Rua João de Deus 3	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1			2	4		658		163 000,00 €		163 000,00 €
Rua de Olivença	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1			1	2	1	457		111 000,00 €		111 000,00 €
Rua Alexandre Herculano	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	1			1			95		5 000,00 €		5 000,00 €
Edifício Municipal a reconstruir	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	2		4	2	2		870		826 500,00 €		826 500,00 €
TOTAL			1	11	9	10	2	3.295		1.450.500,00€		1.450.500,00€