



**ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO
DE PONTE DE SOR**

**RELATÓRIO FINAL
ATUALIZADO**



NOVEMBRO 2020

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Princípios gerais	3
3. Enquadramento e dimensões em análise	7
4. Visão, Missão e Ambição	15
4.1. Visão	15
4.2. Missão	16
4.3. Ambição estratégica geral.....	17
4.4. Sentido estratégico de especialidade	19
5. Objetivos e Eixos de Intervenção	23
5.1. Objetivos Gerais	23
5.2. Eixos de Intervenção	23
5.3. Visão global do Quadro Estratégico	26
6. Integração Operacional e Exploração de Campos de Medidas.....	29
6.1. Campos de Medidas.....	29
6.2. Escalas e Níveis de Atuação	35
7. Fatores de Risco e Sistema de Governância a implementar	38
7.1. Fatores de Risco	38
7.2. Caminho Crítico para o Sucesso	40
9. Calendário Geral	45
Anexo I – Elementos de Diagnóstico de Base.....	47
Anexo II - Enquadramento da ELH em quadros de referência de natureza mais global	75
Anexo III – Fichas de Medidas	79
Anexo IV: 1.º direito - Decreto-Lei nº.37/2018 de 4 de junho	96

Equipa do Estudo

Maria João Freitas (Coord.)

A. Oliveira das Neves

Leticia Fernandez

ABREVIATURAS UTILIZADAS

ELH - Estratégia Local de Habitação

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

ONU-ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável promovidos pelas Nações Unidas
(UN-SDG)

WHO - *World Health Organization* (Organização Mundial da Saúde - OMS)

1. INTRODUÇÃO

A **Elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH)** visa contribuir para robustecer o sentido de desenvolvimento de Ponte de Sor através de uma integração inteligente da sua diversidade socio-territorial (cidade e freguesias), e afirmar o seu posicionamento estratégico na Região.

Esta Estratégia foi elaborada através de uma abordagem colaborativa e predominantemente de base compreensiva, que envolveu a participação de atores locais diversificados e relevantes, tendo sido, para o seu desenho, levadas a cabo as seguintes tarefas:

- ✓ Reunião prévia com o executivo municipal (8 de julho de 2019);
- ✓ Visita ao território concelhio acompanhada por interlocutores privilegiados (18 de julho de 2019);
- ✓ Recolha e síntese de informações disponíveis, quer em fontes estatísticas e documentais, quer junto dos serviços municipais (durante os meses de julho e agosto de 2019);
- ✓ Reuniões de esclarecimento com a Divisão de Ação Social e Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística (19 de setembro de 2019);
- ✓ Facilitação de uma 1ª Oficina Colaborativa com atores locais para identificação e exploração de desafios a contemplar na ELH (25 de setembro de 2019);
- ✓ Facilitação de uma 2ª Oficina Colaborativa com atores locais para identificação e exploração de eixos de intervenção e soluções a contemplar na ELH (16 de outubro de 2019);
- ✓ Elaboração de um Relatório de Progresso de síntese de Infografia de base e identificação dos principais desafios a considerar no desenho da ELH (outubro de 2019);
- ✓ Desenho e discussão de uma Versão Preliminar da ELH (Versão 1) com o executivo municipal (5 de novembro de 2019);

- ✓ Realização de uma *Task Force* com os serviços municipais para robustecer a estrutura das linhas de ação, exploração de riscos e definição do caminho crítico à sua operacionalização (10 a 11 dezembro de 2019);
- ✓ Facilitação de uma 3ª Oficina colaborativa com atores locais para realização de testes de robustez à versão pré-final da ELH a desenvolver (20 de janeiro de 2020);
- ✓ Preparação da Versão Final para discussão na Assembleia Municipal e apresentação pública.

2. PRINCÍPIOS GERAIS

Para Elaboração desta ELH foram adotados 4 princípios orientadores na abordagem das questões da Habitação:

Princípio 1: “A Habitação é mais do que casas”

As questões da habitação expressam-se em várias dimensões, escalas e tempos que interagem nas suas implicações, tensões e consequências para a construção do bem-estar das populações e da qualidade habitacional dos territórios.

Pode-se afirmar que “a Habitação é mais do que casas...”, quando, em termos de *dimensões*, estamos perante questões de natureza: (i) física/material (os contextos residenciais); (ii) existencial e relacional (os contextos de opções e vivência habitacional e residencial ao nível individual, coletivo e comunitário); (iii) patrimonial, económica e financeira (os contextos de ativos e de relação com os recursos); e (iv) societal e política (os contextos de valores que enquadram as opções de decisão desde o nível mais individual ao nível mais civilizacional e societário em torno das questões da habitação).

O mesmo se poderá afirmar ao nível das *escalas* na medida em que as questões da habitação, mesmo na sua expressão mais física ou de ambiente construído, acionam objetos e dimensões que vão desde as (i) “componentes” construtivas do edificado; (ii) ao desenho dos “compartimentos” e sua organização funcional; (iii) às dimensões de conforto, segurança e agradabilidade dos alojamentos; (iv) à configuração de soluções de edificado, respetivas partes comuns e de serventia dos edifícios; alargando-se (v) à rua e aos seus enquadramentos urbanísticos (“vizinhança próxima”); (vi) à sua localização e enquadramento territorial (“vizinhança alargada”); e mesmo (vii) à sua inscrição e configuração em envolventes ambientais, sociais e de ordem económica mais global.

Também, as questões da habitação acionam *tempos e ritmos* de natureza bastante diversa quer na sua manifestação quer na configuração das suas implicações, resultados e impactes. Se a atenção dedicada a estas questões é amiúde alavancada por motivações de “urgência”, as questões da habitação acionam, no entanto, tempos

longos e não lineares, quer na maturação dessas evidências e urgências, quer nos seus processos de implementação, quer ainda em fazer vingar os resultados e impactes dos sistemas de ação que envolvem. A maior parte das vezes estes tempos conflituam e criam tensões entre si sendo frequentemente marcados por *assintonias* quer nos seus processos de desenvolvimento, quer entre os tempos de mobilização e implicação dos atores que os influenciam e neles intervêm.

Princípio 2: “A Habitação é mais do que um objeto/fim de intervenção setorial”

As questões da habitação são, simultaneamente, objetos de intervenção e um instrumento sintético de intervenção em prole do desenvolvimento da qualidade de vida das populações e dos territórios.

As questões da habitação apresentam-se, simultaneamente como *fins* em si mesmo, como *meios* de expressão de valores e de modelos de desenvolvimento, e como *instrumento* de enorme potencial condutor para o cumprimento de desideratos civilizacionais e sociais, quando em interligação com outras opções setoriais. As suas abordagens quando confinadas a um entendimento apenas de “objeto/fim” raramente são suficientes na resolução dos desafios que as acionam.

Efetivamente é enquanto “*instrumento*” que as questões da habitação ganham um valor “sintético e crucial” na medida em que, quando entendidas em quadros mais globais de intervenção, estas abordagens (ou a ausência delas) assumem papéis de aceleradores e/ou travões fundamentais à configuração e funcionamento dos vários sistemas para que contribuem, encontrando nesta sua função o seu maior valor acrescentado.

Este seu *valor sintético* enquanto *instrumento* convida a uma abordagem holística, sistémica e relacional na sua configuração de objeto de intervenção, quer ao nível privado, coletivo e/ou público.

Princípio 3: “A Habitação é mais do que uma gaveta que precisa de ser arrumada”

As questões da habitação acionam e afirmam-se enquanto um sistema complexo, dinâmico e irrequieto de relações, configurando-se como um “território” polissémico, movediço, escorregadio, com vasos comunicantes de interação com outros territórios e prolixo em perplexidades, tensões permanentes e de enorme potencial transformador.

Por manifestar-se e acionar-se em várias escalas e dimensões e por assumir uma posição de instrumento de valor sintético na configuração dos sistemas de ação, as questões da habitação afirmam-se como “*territórios*” simultaneamente *concretas, existenciais, políticas e operacionais* de enorme complexidade, onde tudo parece ter a ver com tudo e influenciar e/ou depender de tudo, na configuração de dinâmicas generativas e de permanente inquietude. Porém, mais do que um “problema”, é esta complexidade e movimento que convida a abordagens de natureza mais holística, sistêmica e relacional e à configuração do *seu papel para contribuir e promover transformações intrínsecas ou de contexto*. Este papel desafia a abordagem das questões da habitação na sua proatividade e intencionalidade do seu valor “transformador” nos sistemas em que se inscreve e face aos que almeja.

Será este papel “transformador” que eleva o estatuto de “complexidade” das questões da habitação e desafia os sentidos para uma ação mais ampla, estrutural e integrada - não apenas numa perspectiva resiliente reativa, de proteção, ou de obstáculos a contornar, mas sobretudo numa *perspetiva “resiliente adaptativa e transformadora”*. Nesta perspectiva “de resiliência adaptativa e transformadora”, os sentidos para a ação não podem prescindir de uma ancoragem em visões de futuro e antevisão das mudanças a construir e promover.

Princípio 4: “A Habitação é mais do que uma ação de natureza pública...”

As questões da habitação acionam sistemas de ação multinível que envolvem opções individuais, coletivas, comunitárias e societárias e mobilizam atores e decisões de natureza privada e pública. Estes atores e decisões, pela sua multiplicidade e diversidade suscitam a partilha dos seus quadros de referência próprios (sensibilidades e percepções) e a coprodução de compromissos partilhados (implicação e implementação) em torno de processos de “inteligência coletiva”.

Ao acionar sentidos de ação e visões transformadoras de futuro e opções/decisões de natureza multinível, as questões da habitação ganham um estatuto político que deve ser entendido no seu sentido mais amplo e não apenas redutível à dimensão da ação dos atores públicos (embora estes tenham a responsabilidade da sua ativação e facilitação, através dos instrumentos privilegiados de que possam dispor e que possam disponibilizar).

Neste sentido, as questões da habitação estão longe de serem um objeto exclusivo e mesmo predominante do sistema de produção científico (*episteme*) e tecnológico (*téchne*), convocando uma enorme variedade de outros sistemas de produção de conhecimento, para a coprodução de processos de “*InteligenciAção*”, ou seja, de uma “*inteligência coletiva*” com efetividade para e na “*ação coletiva*”. Assim, alarga-se ao sistema do próprio “*senso comum*” (*phonesis*) decorrente do conhecimento construído com base na experiência e vivência das pessoas (toda a gente, mas mesmo toda a gente, tem uma experiência de vida em torno das questões da habitação!), e ao conhecimento decorrente das práticas dos diversos atores e agentes com atividade mais organizada (*praxis*) de natureza mais privada e/ou corporativa (moradores, proprietários, empresas, associações, redes, fundos, etc.) ou política (aqui entendido *lato sensus* como *status civilis*, ou seja, o conhecimento decorrente dos vários níveis de organização da administração pública, movimentos de cidadãos, atividades cívicas, etc.).

No entanto, convocar esta diversidade de atores e conhecimentos para a coprodução de processos de “*InteligenciAção*” coletiva em torno de sentidos e visões de futuro para a abordagem e ação em torno das questões da habitação não se configura uma atividade de geração espontânea, linear ou redutível a processos de construção de consensos (aliás, estes acabam por se balizar por “*mínimos denominadores comuns*” ou reprodutores de situações de “*win-lose*” entre partes, muitas vezes desperdiçando o seu valor instrumental sintético e/ou alongando os tempos dos seus impactes em resposta às urgências manifestadas).

Assumir as questões da habitação como um sistema de ação que envolve esta diversidade de atores passa, antes, por configurar sistemas de “*governância*” de base colaborativa e de coprodução de “*compromissos*” para e/na ação, em respeito e valorização das suas especificidades. Será esta coprodução de compromissos que poderá ativar a implicação e papel de cada um e do sistema de atores em torno de sentidos partilhados e na implementação de uma ação coletiva efetiva.

3. ENQUADRAMENTO E DIMENSÕES EM ANÁLISE

Assumindo os princípios anteriormente enunciados para a abordagem das questões da habitação, a Elaboração da ELH de Ponte Sôr assumiu uma abertura de escalas e dimensões a considerar na sua exploração, prosseguiu uma metodologia “colaborativa” e uma abordagem predominantemente compreensiva na sua construção e apresenta uma estrutura sistémica, relacional e dinâmica na sua configuração.

Marcado por fatores estruturais, em alinhamento com a região, de “perdas” (desertificação das freguesias e perdas estruturais de população) e por fatores, ainda que em consolidação, de “reinversão” dessas tendências (fatores de investimento na atratividade do Concelho e criação de emprego), o desenho da ELH convidou a que se atentasse, simultaneamente, nas vertentes seguintes:

- (i) organização e perfil socio-territorial das questões específicas da habitação, no que estas podem apresentar de campos de ação a corrigir e/ou desenvolver - em termos físicos e sociais, relacionados com as condições habitacionais da população residente; e
- (ii) valor sintético e instrumental da abordagem das questões da habitação para um quadro global e integrado de desenvolvimento da qualidade de vida, do habitat e do habitar neste território - em articulação, alavancagem e/ou acompanhamento do quadro geral de ambições e visões para o desenvolvimento e afirmação do Concelho e para a necessária captação de novos residentes.

No âmbito deste exercício estratégico foram acomodadas duas questões centrais que permitiram a exploração do ponto de partida (ver Anexo I) e a seguinte síntese:

Uma primeira questão, indexada a questões estruturantes do direito à habitação e da organização do sistema habitacional, remete para:

“Existem ou não problemas de habitação a desafiar a ação pública no Concelho?” i.e.

- 1.1. (Stock/Déficit de alojamento) - Existem casas suficientes para toda a gente? As habitações existentes estão destinadas para a função habitacional de forma a satisfazer as necessidades da população?

Em Ponte de Sor o stock habitacional, em absoluto, aparenta ser superavitário, existindo mais casas construídas do que famílias residentes. Porém, existe uma quantidade significativa deste parque que está destinado a habitação sazonal (/secundária (23%) e/ou vago (13%, não se encontrando, por consequência, alocado e/ou disponível para uma função habitacional permanente qualificada. Também, cerca de 25% do parque edificado apresenta necessidades de reparações e/ou encontra-se em estado grave de degradação. Ainda, esta aparente ausência de deficit habitacional (suportada por uma estrutura e tendência (em perda) de composição demográfica) poderá apresentar expressões variáveis (e mesmo inverter-se) em partes do território, uma vez que existem casas disponíveis onde não há população/procura e menos casas onde a população manifesta a sua preferência de localização.

- 1.2. (Accessibility e Affordability) - As habitações são acessíveis a toda a gente e as famílias tem capacidade para manter e aceder às mesmas, em termos de custos?

Tendo em consideração os dados censitários sobre os regimes de ocupação, as questões de acesso da população residente poderão estar acauteladas e reforçadas pelos indicadores de empregabilidade, rendimentos e apoios sociais. Ou seja, a grande maioria da população encontra-se com a sua situação habitacional satisfeita através de casa “própria” e uma minoria com contratos de arrendamento estabilizados. No entanto, o acesso a uma habitação nova por parte de jovens locais em processo de autonomização enfrenta novas configurações de preços e custos em alta, sobretudo no mercado de arrendamento, devido a uma diminuta e insuficiente oferta neste mercado. Também, para os novos moradores e/ou famílias em processo de mobilidade residencial (por motivos de consolidação familiar e/ou procura de habitações mais adequadas para acolher processos de envelhecimento) esta tendência em alta de preços cria obstáculos a par de novas exigências em termos de tipologia e morfologia da oferta. Por exemplo, existe uma oferta de disponibilidades de habitações no mercado, onde predominam tipologias alargadas (T3 e superiores), sobretudo, direcionada para a aquisição, devendo ser explorado se esta oferta corresponde às necessidades de procuras emergentes quer de casais jovens em autonomização, quer de famílias em realocação, quer ainda das novas procuras por parte dos novos utilizadores do território.

Os cenários desenvolvidos com base na estrutura de rendimentos e nos preços médios de mercado indicam, grosso modo, viabilidades de taxas de esforço passíveis de serem asseguradas por grande parte dos agregados fiscais e domésticos. Porém, foi identificado uma dissonância entre a variabilidade de

preços “praticados no mercado” e os valores médios disponibilizados pelo INE, podendo admitir-se a existência de um mercado informal para arrendamento com preços superiores aos de referência. Esta tendência de subida de preços da habitação, influenciada quer pela tendência nacional, quer por desequilíbrios de ofertas face a procuras nos mercados locais, foi, portanto, identificada como um dos principais desafios a considerar nesta estratégia. Assim, comparado com outros territórios, os preços em Ponte de Sor poderão estar a apresentar uma atratividade interessante para a fixação de novos residentes. Porém, os preços praticados, a reduzida dinâmica do mercado de arrendamento e o tipo de ofertas disponíveis podem estar a dificultar escolhas e opções e colocar problemas de acesso e affordability (capacidade para assegurar os custos com os encargos da habitação) às famílias pontessorenses na utilização dos mercados, quer na procura de soluções de autonomização quer para sustentar processos de mobilidade residencial. Ainda relativamente à acessibilidade ao mercado e à capacidade de suporte de despesas com a habitação, é de referir a existência de cerca de 22 famílias com muito baixos rendimentos sem acesso a habitação condigna.

- 1.3. (Universalidade, Adequabilidade e Conforto) - Toda a gente tem casa com conforto e condições adequadas para si e para a sua família?

Embora uma grande percentagem das habitações esteja sinalizada como detendo saneamento e comodidades básicas e sejam referidos, no Relatório de Diagnóstico Social, avanços significativos de melhorias nesta matéria, esta situação não se encontra universalizada nem otimizada face aos padrões recomendados pela Organização Mundial de Saúde. Por exemplo, foram referenciadas situações de famílias que residem ainda em habitações improvisadas, que apresentam problemas de salubridade, segurança ou inadequação (i.e. sobreocupação) e identificados desafios com a adaptabilidade às necessidades de ocupação e apropriação por parte dos seus residentes, sobretudo considerando necessidades inerentes ao envelhecimento e isolamento, de desenho universal para satisfazer necessidades de acessibilidade e uso por parte de populações com limitações de mobilidade.

É igualmente de se poder considerar a emergência de novas procuras por parte dos novos “rurais” e “rurbanos”, em função da saturação dos modelos de habitar metropolizados, das dinâmicas de “expulsão” dos grandes centros urbanos, da qualidade de vida atribuída e valorizada em territórios de baixa densidade (que hoje em dia dispõem de infra-estruturas recentes e qualificadas ao dispor da comunidade) e da reconfiguração de procuras de alternativas residenciais (modos de vida) em função da facilidade de acessibilidades tempos/distâncias e das oportunidades oferecidas pelas tecnologias de informação. A estas novas procuras podem ser também adicionadas tendências de afirmação de novas necessidades de conforto inerentes a novas necessidades e modos de habitar de população mais jovem local, alinhados com princípios de responsabilidade e sustentabilidade ambiental e/ou dinâmicas de modernidade.

Também, embora possam predominar situações de subocupação habitacional para a generalidade do parque (sobretudo decorrentes de processos de envelhecimento demográfico e de saída da população jovem para a diáspora), começam também a fazer-se sentir sinais (embora ainda em forma residual e de ameaça) situações de sobreocupação, sobretudo sustentados pelo retardamento de autonomização dos jovens e jovens casais para residência permanente em Ponte de Sor e por situações de desdobramentos improvisadas através da construção de soluções abarracadas e/ou ocupação de anexos junto de casas de pais ou parentes

- 1.4. (Qualidade do edificado) - As habitações encontram-se devidamente infraestruturadas, em bom estado de habitabilidade e conservação, de forma a garantir um uso saudável e ambientalmente sustentável?

Ponte de Sor apresenta uma enorme diversidade de soluções e tipologias arquitetónicas, correspondentes a várias épocas e tendências, quase que configurando uma “descaracterização do território” em matéria de leitura e imagem urbana mas, também, quase viabilizando a reconstituição da história da arquitetura através do parque construído em presença. Tendo em consideração a idade recenseada da maioria do edificado e o processo de desertificação, com maior incidência em algumas das freguesias do Concelho, foram, no entanto, identificadas necessidades de conservação e reabilitação a incentivar e mobilizar de forma mais sistemática, para assegurar uma maior agradabilidade ao uso doméstico, mas também da generalidade de leitura dos conjuntos edificados, num processo de “reconstrução” de uma linguagem e gramática de forma e de uma leitura com coerência na sua especificidade, em arripio da atual leitura desconexa que suscita

- 1.5. (Qualidade residencial e urbana) - As habitações encontram-se integradas em conjuntos residenciais, enquadradas por equipamentos e serviços de proximidade, viabilizando a vivência e mobilidade física dos seus residentes e uma adequada apropriação e uso dos espaços comuns e coletivos?

O território organiza-se de forma não homogénea em termos de qualidade residencial e urbana não viabilizando uma linguagem coerente e integradora da diversidade morfológica e arquitetónica que permita uma leitura clara e “amigável” do desenho urbano dos diferentes territórios que compõem as várias ecologias de lugares. A maior parte dos equipamentos e serviços de proximidade estão concentrados no centro da Cidade, embora este centro esteja a perder relevância face a novas centralidades (junto do parque desportivo) que se começam a afirmar. Evidenciam-se também separações funcionais com marcação territorial nem sempre ligadas em termos de continuidade e/ou cosedura urbana, não favorecendo uma maior integração e coesão da vivência do território. A ocupação do território desenvolve-se, sobretudo, em torno dos eixos viários

evidenciando-se uma enorme dependência do “automóvel” no sistema de mobilidade no Concelho. As centralidades funcionais dos lugares encontram nos cafés e coletividades as suas ancoras predominantes, sendo que na Cidade estas centralidades funcionais não estão generalizadas a vários cenários residenciais e os espaços verdes e de usufruto público nem sempre desempenham ou otimizam esta função. No desenho urbano persistem igualmente “espaços opacos” e interiores de quarteirões degradados e carentes de intervenção, em ameaça a um uso de residencialidade qualificada, em oposição às suas “frentes”.

- 1.6. (Qualidade de regulação e de gestão do parque habitacional) - As habitações são geridas por contratos regulados com transparência e cumprimento de direitos e deveres entre as diferentes partes (residentes, proprietários, condomínios, serviços públicos)?

Ao nível da regulação do parque habitacional público verificou-se a existência de um sistema de gestão cuidado por parte da autarquia, embora desconectado com a gestão do restante parque habitacional de arrendamento público sob gestão de outras entidades. . Embora a gestão do parque disponível tenha vindo a viabilizar respostas a novos agregados, através de alojamentos que vão ficando disponíveis, esta não tem conseguido, no entanto, assegurar resposta à totalidade das necessidades, persistindo por resolver casos das famílias residentes em casas improvisadas, inadequadas ou sem condições de salubridade e segurança. Em matéria de condomínios (gestão partilhada de espaços comuns em edifícios de propriedade privada) identificaram-se dificuldades na sua constituição e gestão de forma sistemática devido à “novidade” que esta forma de gestão em coabitação apresenta face a uma predominância de soluções de propriedade privada habitacional em baixa densidade e independente. Também em termos de regulação contratual foi identificada a eventualidade de persistência de um mercado informal (i.e. “aluguer de quartos” e situações arrendamentos) e a persistência de “heranças” indivisas e/ou por regularizar, cujos proprietários são difíceis de identificar e/ou localizar.

- 1.7. (Coesão socio-territorial) - A disponibilidade de habitações facilita uma leitura coesa e não-discriminatória do território, agilizando uma boa convivência, em diversidade, de diferentes necessidades, usos, apropriações e aspirações da população?

Parece existir uma valorização distintiva entre as várias soluções de residencialidade em função da sua ocupação, a contribuir para uma hierarquização na organização e ocupação socio-territorial dos vários lugares e contextos residenciais (segregação sócio-espacial). Também a própria estrutura da malha urbana e de fixação da função residencial (face a outras funções, p. ex., comércio, trabalho e lazer) indicia uma “separação funcional” que parece favorecer o

desenvolvimento de dinâmicas predominantemente endógenas em forma côncava e menos em forma convexa (em interligação). Persistem igualmente assimetrias funcionais e desequilíbrios na valorização dos diferentes territórios e ecologias locais (i.e. freguesias e zonas mais opacas da cidade) em comparação com a zona central da cidade.

Uma segunda questão, de alcance e foco mais globalmente estratégico, emerge então indexada a questões de natureza mais holista e sistémica da função da habitação e do habitat, orientando assim o desenho desta ELH na configuração de sistemas de habitar integrados e de qualidade e de valor sintético (porque indicador, catalisador e sinérgico) a outras áreas de desenvolvimento do Concelho.

“Até que ponto e como, uma ação pública local em torno das questões da habitação e do habitat poderá, de forma coerente, alavancar, cerzir e/ou ajudar a consolidar o processo de desenvolvimento do Concelho, afirmar a qualidade do seu sistema de habitar e inverter a tendência de envelhecimento e desertificação socio-territorial?”
i.e.

- 2.1. *(Modelos e tendências de habitar)* - Em função das novas tendências e formas de organização pessoal e familiar, que necessidades e aspirações se procuram satisfazer com a escolha do tipo e localização da habitação para morar, em que o Concelho de Ponte de Sor possa ser uma boa alternativa?
- 2.2. *(Atratividade)* - O que sustenta/pode sustentar gostar de viver em Ponte de Sor? O que é que Ponte de Sor tem e/ou pode oferecer para não se querer mudar de residência e/ou se querer mudar a residência para este Concelho?
- 2.3. *(Ofertas de valor acrescentado)* - Que tipo de ofertas residenciais (localização, regime de ocupação, tipologias, morfologias, etc.) e sistemas de habitar (atividades, serviços, espaços públicos, estilo de vida, etc.) são necessários consolidar, assegurar e/ou desenvolver em garantia de um sistema de habitar coeso para os atuais residentes e atrativo para novas procuras?
- 2.4. *(Valor sintético e sinérgico)* - Que papel se pode esperar desta Estratégia Local de Habitação na relação com as demais estratégias (de atração de empresas, investimentos e desenvolvimento sub-regional, ...), num quadro global estratégico para o desenvolvimento do Concelho? O que pode ser viabilizado e/ou ficar

comprometido com o seu desenvolvimento? Que custos/limitações de oportunidade podem estar associados/as à promoção ou inação no âmbito da ELH?

A resposta a esta segunda questão nas dimensões enunciadas encontra-se no desenho da visão, missão e ambição estratégica proposta para desenvolvimento em Ponte de Sôr.

4. VISÃO, MISSÃO E AMBIÇÃO

4.1. Visão

A Visão da ELH de Ponte de Sor foi desenhada em alinhamento com os *desafios locais identificados para o setor da habitação* (cf. Enquadramento e Anexo I), com desideratos societários de índole mais global (i.e. ONU-ODS, WHO), com as linhas potenciais de desenvolvimento para o concelho e com os princípios e objetivos da NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação (cf. Anexo II).

A consolidação de uma Visão para a ELH em Ponte de Sor passa por ambicionar contribuir para a afirmação do concelho como território de oportunidades, inovador e criativo em que Ponte de Sor se destaca como um território:

- *... que oferece acesso, facilidade de mobilidades residenciais e taxas de esforço comportáveis com a habitação, adequadas para fixar locais e responder a novas necessidades de procura, e que explora soluções habitacionais diversificadas, em consolidação de uma massa crítica de procuras e usos que viabilizem o desenvolvimento de práticas de habitar mais ecléticas;*
- *... com ofertas e cuidado pela “universalização” da qualidade habitacional, alinhada com o direito constitucional e critérios internacionais, assumindo como prioridade as populações mais vulneráveis quer nas freguesias quer no centro, em termos de acessibilidade, segurança e conforto no uso das suas habitações;*
- *... com Qualidade Residencial e Urbana de proximidade e de vantagem relativa, promotora de experiências e vivências de “habitar” sustentadas por ofertas integradas de serviços de bem-estar e de suporte a dinâmicas e espaços de “vivência e urbanidade de proximidade” com maior ligação funcional entre si e alinhadas com os objetivos de desenvolvimento sustentáveis;*
- *... coerente, coeso e de vanguarda, em amenização das atuais tendências de assimetrias socio-territoriais entre as suas várias ecologias de lugar, designadamente entre a sua realidade mais urbana (cidade) e mais rural*

(freguesias), recuperando e/ou recriando uma imagem e estética dos locais capaz de alavancar progresso e desenvolvimento, com experiências mais partilhadas de “bem-estar” e “qualidade residencial”, através do usufruto e uso de espaços coletivos e públicos e da reabilitação e afirmação de quarteirões e espaços âncora de referência coletiva.

4.2. Missão

A ELH de Ponte de Sor encontra a sua função na consolidação das condições habitacionais que venham a viabilizar um quadro de convivências e modos de habitar coesos, integrados e de valor acrescentado para todo o concelho (cidade e freguesias), visando contribuir para posicionar este território como aquele *“onde, para além de ser um privilégio trabalhar e usufruir da natureza, é um privilégio morar e viver de forma saudável, sustentável e comunitária”*.

Assim, face aos desafios identificados, a missão desta ELH atenta a dois tipos de linhas interventivas de missão:

- ✓ *Uma linha mais estruturante e sistémica em torno das questões do “habitar” - em garantia de:*
 - a. acesso e escolhas de soluções habitacionais (em diversidade);
 - b. resposta e alavancagem a desafios de qualidade residencial (acesso a serviços de residencialidade e fruição de espaços públicos), e de proximidade (fomento de espaços sociais e relacionais nas várias ecologias de lugar); e
 - c. promoção de coesão socio-territorial e de uma imagem e estética local agregadora dos vários territórios da cidade e freguesias (através da realocação do parque edificado “vago” a funções habitacionais, iniciativas de reabilitação do edificado e de promoção de cenários de residencialidade com função âncora na estruturação do território).

- ✓ Uma linha de “cerzidura e acupuntura” urbana, em prol de:
 - d. uma consolidação da “universalização” de acesso a uma qualidade habitacional por parte de toda a população residente; e
 - e. uma resposta de “especialidade” a eventuais situações de maior debilidade no usufruto de condições habitacionais adequadas, saudáveis e ambientalmente responsáveis.

4.3. Ambição estratégica geral

A ELH de Ponte de Sor poderá assumir como ambição contribuir para que o Concelho possa vir a oferecer:

- opções diversificadas de escolha habitacional (em regime de ocupação, localização, tipologia de implementação, morfologia, funcionalidade, estética, *co-housing*, *eco-aldeias*, etc.);
- custos com a habitação acessíveis e interessantes em vantagem relativa, com agilidade contratual e com serviços associados à instalação dos residentes;
- conforto necessário dentro e fora de casa (eficiências hidro-energéticas, soluções verdes, etc.);
- uma oferta integrada de funções e serviços de residencialidade (limpeza urbana, comércio de proximidade, segurança, etc.);
- uma proximidade funcional com serviços e equipamentos básicos de proximidade (escolas de qualidade para os filhos, saúde com valências e especialidades adequadas, ofertas desportivas e de exercícios de manutenção, equipamentos de acolhimento de atividades heterogéneas de tempos livres, farmácias, serviço multibanco, serviços administrativos, justiça, banda larga, apoio técnico aos mais idosos no uso de TICs, etc.);
- um aparelho comercial e de prestação de serviços diversificado (oferta alimentar e não-alimentar diversa e orientada para diferentes preferências de consumos,

restauração de qualidade, padarias e mercearias com produtos locais de referência quer para os hábitos dos locais quer para novos utilizadores, serviços de apoio à família, etc.);

- agradabilidade no usufruto e continuidade do seu espaço público (estética urbana com leitura coesa e estimulante; relações de comportamento/meio bem desenhadas e agilizadas, com acessibilidades inclusivas e facilitadoras do desenho dos lugares; circuitos instintivos e com agradabilidade de continuidade; sinalética amigável; boa iluminação; mobiliário urbano com localização facilitadora ao uso e com leitura uniforme; zonas de fresco; zonas de estar e descanso; zonas de recreio e encontro; etc.);
- atividades de natureza cultural e desportiva diversificada, a custos acessíveis (“coisas interessantes a acontecer e para fazer”, adequadas a diferentes preferências e necessidades);
- oportunidades de inspiração, partilha, participação e reforço de identidade coletiva (“poder fazer a diferença”, “poder participar e contribuir para o sítio onde se vive”, “fazer parte de...”, etc.);
- respeito e elogio pela autenticidade local, em boas convivências de vizinhanças e em respeito pelas diversidades (“viver a especificidade do local”) com atenuação de “assimetrias/segregações simbólicas” na ocupação e usufruto do território, quer dentro da cidade, quer entre a cidade e as freguesias;
- oportunidades de desenvolvimento e práticas associadas aos novos valores sociais ligados aos valores ambientais, tolerância e equidade social, solidariedade e de adaptação aos desafios de natureza mais global (“sentido de pertença e participação em algo maior”).

4.4. Sentido estratégico de especialidade

Neste sentido, prosseguindo as várias dimensões em análise para o desenho da ELH de Ponte de Sor, identificam-se os seguintes elementos para o desenho do sentido estratégico a adotar:

↳ Stock/Déficit de alojamento

Apesar do concelho apresentar uma situação superavitária de parque habitacional relativamente à sua estrutura demográfica, **a ELH deverá, resolver as carências habitacionais das famílias residentes em habitação improvisada, insalubre ou inadequada**, através da provisão de novos alojamentos a estas famílias e ***preparar-se para responder a uma eventual inversão e consolidação da atratividade do Concelho*** (nomeadamente, em matéria de retenção da saída da sua população para a diáspora e acolhimento de novos moradores em função da localização das novas oportunidades de emprego e condições de residencialidade) dando ***prioridade à “realocação” do parque edificado existente e não utilizado para funções habitacionais permanentes***, através de uma abordagem sistemática aos “vagos” e ao parque carente de reabilitação (na cidade e nas suas freguesias), ***fomentando novas oportunidades de oferta residencial***.

↳ Accessibility e Affordability

Sendo a questão do aumento dos preços do mercado habitacional uma das maiores ameaças identificadas à capacidade de fixação e viabilidade de criação de percursos de mobilidade residencial da população local, a ELH deverá impulsionar ***medidas de incentivo ao aumento de ofertas habitacionais*** (em diversidade de tipologia, regime de ocupação, modelos de habitar e localização territorial), envolvendo os atuais proprietários que detêm habitações em “pousio” e os promotores imobiliários neste esforço conjunto, de forma a assegurar a ***correção em baixa de preços por via do aumento de ofertas e de soluções dedicadas a “arrendamento acessível”***. Neste sentido, a ELH deverá atentar à disponibilização de um ***maior leque***

de ofertas e disponibilidades de regimes de ocupação (com reforço de ofertas para arrendamento, por exemplo), *tipologias* (mais diversificadas, sobretudo, nas tipologias mais pequenas) e *morfologias* (por exemplo, em integração e garantia de funcionalidades e localização nas freguesias, e de novas soluções habitacionais). Esta diversidade deverá **acomodar as necessidades e preferências de modos de habitar/estilos de vida das famílias em mobilidade residencial, da população mais jovem à procura de soluções habitacionais locais, dos mais idosos em garantia de satisfação de necessidades inerentes à idade maior e dos “novos rurbanos” que procuram o concelho como alternativa habitacional.**

↳ Universalidade, Adequabilidade e Conforto

Embora tenham sido identificados avanços significativos de melhorias nesta matéria, esta situação não se encontra ainda universalizada nem otimizada face aos padrões atualmente recomendados, nomeadamente considerando (i) necessidades de acesso a novas habitações por parte das famílias que vivem em habitações improvisadas, em condições inadequadas e de insalubridade; (ii) necessidades inerentes ao envelhecimento e isolamento da população; (iii) oportunidades de desenho universal para satisfazer necessidades de acessibilidade e uso por parte de populações com limitações de mobilidade; (iv) novas necessidades de conforto inerentes a novas necessidades e modos de habitar alinhados com princípios de responsabilidade e sustentabilidade ambiental e/ou dinâmicas de modernidade; e/ou (v) situações de sobreocupação decorrentes de retardamento de autonomização dos jovens e jovens casais para residência permanente em Ponte de Sor. Neste sentido, a ELH poderá sustentar a **ambição de acabar com as situações de habitações improvisadas e sem condições de salubridade, através de soluções de realojamento adequadas e de proximidade, assegurar que a totalidade do parque venha a ser dotado progressivamente das infraestruturas básicas** ainda em falta, e **alavancar um processo de requalificação progressiva das condições de habitabilidade**

para a promoção de “habitações saudáveis” e “ambientalmente responsáveis”, em consonância com as recomendações da OMS e os valores de sustentabilidade ambiental.

↳ Qualidade do Edificado

Tendo em consideração a idade recenseada da maioria do edificado e o processo de desertificação do território, com maior incidência em algumas das freguesias do Concelho, foram identificadas necessidades de conservação e reabilitação do edificado a incentivar e mobilizar de forma mais sistemática, para assegurar uma maior agradabilidade ao uso doméstico, mas também da generalidade de leitura dos conjuntos edificados. Em resposta a este desafio a ELH deverá **adotar como propósito a montagem de um processo sistemático de viabilização da reabilitação do parque edificado, quer na cidade quer nas suas freguesias.**

↳ Qualidade Residencial e Urbana

O território organiza-se de forma não homogénea em termos de qualidade residencial e urbana não viabilizando uma linguagem coerente e integradora da diversidade morfológica e arquitetónica que permita uma leitura clara e “amigável” do desenho urbano dos diferentes territórios que compõem as várias ecologias de lugares, quer dentro da cidade, quer na relação desta com as freguesias. Também são evidentes no concelho assimetrias e separações funcionais com marcação territorial que dificultam um uso de continuidade e/ou cerzadura urbana e que não favorecem uma maior integração e coesão da vivência do território. No desenho urbano parecem igualmente persistir “espaços opacos” (quer na cidade quer nas freguesias) e interiores de quarteirões degradados e carentes de intervenção em oposição às suas “frentes” (sobretudo, na cidade), em ameaça a um uso generalizado de residencialidade qualificada. A ELH poderá ambicionar, nesta matéria, **animar e viabilizar uma maior massa crítica a uma oferta mais alargada e diversificada de serviços de residencialidade e de proximidade**, quer dentro da cidade, quer nas freguesias e **iniciativas de**

promoção e qualificação territorial e de intervenções em espaços âncora de potencial de “cerzidura” e/ou desenvolvimento sócio-territorial.

↳ Qualidade de regulação e de gestão do parque habitacional

Com uma estrutura edificada predominantemente de baixa densidade e independente (de apropriação dos espaços habitacionais marcadamente “individual/familiar”), começam a emergir no concelho (sobretudo na cidade) novas necessidades de gestão partilhada de espaços comuns em edifícios de propriedade privada (i.e. condomínios) que desafiam **novas formas de organização e regulação social inerentes a eventuais novas soluções de coabitação e uma maior eficiência e eficácia na gestão de espaços/recursos comuns e/ou partilhados**. Também, a persistência de “vagos” indexados a “heranças” indivisas e/ou por regularizar (cujos proprietários são difíceis de identificar e/ou localizar, ou com situações cadastrais de elevada complexidade) desafiam a ambição da ELH poder **contribuir para uma maior transparência contratual, uma maior segurança e operabilidade dos mercados e a animação e facilitação de investimentos na realocação de parque existente para funções habitacionais ativas**.

↳ Coesão socio-territorial

O território de Ponte de Sor é marcado por “separações funcionais” que tendem a favorecer o desenvolvimento de dinâmicas predominantemente endógenas e de “fechamento” das suas vivências, e menos a interligação e coerência socio-territorial. A ELH poderá, através da sua **missão de “cerzidura” e de “intervenção sistémica” alargada a todo o território do concelho**, desempenhar um papel estruturante na inversão desta atual configuração e **ativar a promoção de um maior equilíbrio na valorização dos diferentes territórios e ecologias locais**, nomeadamente através de **redução das “assimetrias” entre freguesias e zonas mais opacas da Cidade, em comparação com a sua zona central e/ou “áreas mais valorizadas”**.

5. OBJETIVOS E EIXOS DE INTERVENÇÃO

5.1. Objetivos Gerais

Em alinhamento com a visão, missão e ambição a atribuir à ELH de Ponte de Sor, identificaram-se quatro grandes objetivos a prosseguir:

O1 - Acesso à habitação, consolidação demográfica e resposta a “novos rurbanos”

- ↪ Diversificação de ofertas e procuras para “desencravar” os mercados e estancar o aumento dos preços.

O2. Habitação com conforto e promotora de bem-estar

- ↪ Universalização de “habitação digna, saudável e ambientalmente responsável para tod@s” e qualidade habitacional adaptada a várias necessidades e modos de habitar e de vida.

O3. Vivências de proximidade diversificadas, bem servidas e “irresistíveis”

- ↪ Abordagem integrada do “habitat” e habitar” através da qualidade residencial e urbana.

O4. Coerência e atratividade alargada a todo o território (cidade e freguesias)

- ↪ Promoção de uma imagem dinâmica de conjunto e de uma “estética local” alargada em reforço da identidade e coesão territorial do concelho.

5.2. Eixos de Intervenção

Indexados a esta Visão e Objetivos identificaram-se quatro grandes eixos de intervenção para a ELH de Ponte de Sor:

E1 - Mercados e Preços

O Eixo 1 visa acomodar iniciativas e ações orientadas para *fomentar novas oportunidades de oferta residencial*, quer para suprir pressões identificadas

quer para se preparar respostas a uma eventual inversão e consolidação da atratividade do Concelho, dando *prioridade a*:

- a) estabelecer *medidas de incentivo ao aumento de ofertas habitacionais* (em diversidade de tipologia, regime de ocupação, modelos de habitar e localização territorial);
- b) pressionar uma correção em baixa de preços por via do *aumento de ofertas e de soluções dedicadas a “arrendamento acessível”*;
- c) *“relocar” parque edificado existente e não utilizado para funções habitacionais permanentes, através de uma abordagem sistemática aos “vagos” e ao parque carente de reabilitação* (na cidade e nas suas freguesias); e
- d) *acomodar as necessidades e preferências de modos de habitar/estilos de vida das famílias em mobilidade residencial, da população mais jovem em busca de soluções habitacionais locais e dos “novos rurbanos” que procuram o concelho como alternativa habitacional.*

E2 - Qualidade Habitação como Fator de Vantagem

- a) O Eixo 2 visa acomodar iniciativas e ações orientadas para para a *eliminação de situações habitacionais improvisadas, insalubres e inadequadas* e para *assegurar que a totalidade do parque venha a ser dotado progressivamente das infraestruturas básicas* ainda em falta, e *alavancar um processo de requalificação progressiva das condições de habitabilidade para promover “habitações saudáveis”*, dando prioridade a: ao realojamento de 22 agregados domésticos através da provisão de soluções habitacionais condignas às famílias que aí residem
- b) *montagem de um processo sistemático de viabilização da reabilitação e qualificação do parque edificado, quer na cidade quer nas suas freguesias;*

- c) promoção de *correções e intervenções de apoio ao conforto e segurança de populações mais vulneráveis no uso das suas habitações*; e
- d) *generalização progressiva de eficiências hidro-energéticas e de remoção de componentes nocivas no parque habitado.*

E3 - Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção (qualidade residencial estratégica e de proximidade)

O Eixo 3 visa acomodar iniciativas e ações orientadas para *abranger a dimensão de “habitat” e “habitar” das questões da habitação alargando o seu campo e objeto de intervenção aos contextos residenciais de vizinhança*, dando prioridade a:

- a) animar e viabilizar uma maior massa crítica a uma *oferta mais alargada, diversificada e realocizada de serviços de residencialidade de proximidade*, quer dentro da cidade, quer nas freguesias, por parte dos operadores locais e da própria autarquia; e
- b) dinamizar *iniciativas de promoção e qualificação territorial e de intervenções em espaços âncora de potencial de “cerzidura” e/ou desenvolvimento sócio-territorial*, elegendo quarteirões para intervenção sistemática e integrada.

E4 - Espaços e Iniciativas Âncora

O Eixo 4 visa acomodar iniciativas e ações orientadas para o espaço público e território visando *ativar a promoção de um maior equilíbrio na valorização dos diferentes territórios e ecologias locais e das suas identidades e promover uma imagem mais coesa e funcional do território*, dando prioridade a:

- a) *uma missão de “cerzidura” e de “intervenção sistémica” alargada a todo o território do concelho*, através do cuidado das suas *entradas e promoção de uma “linguagem” unificadora*;

- b) *redução das “assimetrias” entre freguesias e zonas mais opacas da Cidade, em comparação com a sua zona central e/ou “áreas mais valorizadas”, através da promoção de percursos de continuidade;*
- c) *valorização e/ou reconfiguração de centralidades de “uso” e “estar” através de iniciativas que valorizem a diversidade e intensifiquem a função dos espaços públicos existentes;*
- d) *novas formas de organização e regulação social inerentes a eventuais novas soluções de coabitação e uma maior eficiência e eficácia na gestão de espaços/recursos comuns e/ou partilhados; e*
- e) *Iniciativas de fomento de interoperabilidade e mobilização de coproduções entre os vários atores intervenientes e cidadãos e de afirmação de um quadro de referência partilhado alargado a todo o território, através de um sistema de governância dedicado às questões da habitação e de iniciativas de marketing territorial, de comunicação e de informação sobre os fatores de distintividade e vantagem do território para se viver.*

5.3. Visão global do Quadro Estratégico

Para a preparação operacional da ELH foi desenhado um Quadro Resumo (cf. Figura 1) de integração da Visão, Objetivos e Eixos a desenvolver.

Figura 1 - Quadro de Referência Resumo Integrado da ELH Ponte de Sor



6. INTEGRAÇÃO OPERACIONAL E EXPLORAÇÃO DE CAMPOS DE MEDIDAS

6.1. Campos de Medidas

Para cada eixo foram identificados dois conjuntos de Medidas com maior potencial para a sua efetivação, independentemente do potencial de contributo que possam igualmente assumir para os restantes eixos (cf. Quadro 1). Para cada conjunto de medidas foi ainda desenhado um protótipo de descritores e uma Ficha de Medida a desenvolver e aprofundar em sede de plano circunstanciado de ação (cf. Anexo III).

Quadro 1 - Quadro Resumo de Medidas para a ELH Ponte de Sor

<p> Eixo 1 - <u>Mercados e Preços</u></p> <p>Medida 1.1 - “Vagos” <i>Mote: Ponte de Sor Acessível</i></p> <p>Medida 1.2 - “Novas Morfologias nas Freguesias” <i>Mote: Ponte de Sor Criativo, Inovador e de Oportunidades</i></p>	<p> Eixo 2 - <u>Qualidade Habitação como Fator de Vantagem</u></p> <p>Medida 2.1 - “Conforto e Segurança nas habitações” <i>Mote: Ponte de Sor com Habitação Digna e Saudável</i></p> <p>Medida 2.2 - “Eficiências hidro-energéticas” <i>Mote: Ponte de Sor com Habitação qualificada e ambientalmente responsável</i></p>
<p> Eixo 4 - <u>Espaços e Iniciativas Âncora</u></p> <p>Medida 4.1 - “Espaços Âncora e Percursos alargados” <i>Mote: Ponte de Sor Acolhe e Convida</i></p> <p>Medida 4.2 - “Inter-Operabilidades, Comunicação e Marketing Territorial” <i>Mote: Ponte de Sor - Tod@s contamos!</i></p>	<p> Eixo 3 - <u>Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção</u></p> <p>Medida 3.1 - “Reabilitação do edificado e de quarteirões” <i>Mote: Ponte de Sor - Edificado com Valor</i></p> <p>Medida 3.2 - “Serviços de Residencialidade e Proximidade” <i>Mote: Ponte de Sor - Irresistível para Viver</i></p>

Medida 1: (1.1) Vagos

Esta Medida inscrita no **Eixo 1 (Mercados e Preços)** assume como mote predominante concorrer para uma **“Ponte de Sôr Acessível”**.

Esta Medida pretende associar ao cadastro do parque edificado “vago” várias iniciativas que possam ser conducentes à sua alocação para funções habitacionais e de qualificação dos ambientes residenciais em que se inscrevem. Neste sentido, esta Medida destina-se a reforçar ofertas para o mercado que viabilizem rendas mais acessíveis às procuras, ambicionando até 2025 poder vir a alocar no mercado habitacional cerca de 180 novas ofertas habitacionais (o que corresponderia a cerca de 30% dos cerca de 600 vagos atualmente estimados). Envolvendo os atuais proprietários e investidores e o Município, esta medida poderá ser operacionalizada através de: (i) medidas fiscais e da criação de uma *“task force”* (i.e. criação de um gabinete dedicado) que proceda (ii) à identificação, caracterização e apoio à regularização da situação cadastral deste parque edificado; (iii) à mobilização dos proprietários e de investidores através de apoio técnico; (iv) à criação de um Portal de Informação e de um Balcão/Via Verde para os processos conducentes à sua alocação para funções residenciais (i.e., em ligação com as medidas de apoio à reabilitação e/ou de qualificação do parque edificado do ponte de vista do seu conforto, segurança e responsabilidade ambiental); e (v) à criação de um Prémio de Incentivo à mobilização e divulgação dos casos que se vierem a revelar mais exemplares (nomeadamente, em ligação com as medidas de promoção de interconectividades, comunicação e *marketing* territorial).

Medida 2: (1.2) Novas Morfologias nas Freguesias

Esta Medida inscrita no **Eixo 1 (Mercados e Preços)** assume como mote predominante concorrer para uma **“Ponte de Sôr Criativa, Inovadora e de Oportunidades”**.

Esta medida pretende incentivar e promover o desenvolvimento de novas soluções habitacionais (*eco-aldeias, cohousing, nature base solutions, etc...*), sobretudo nas freguesias, orientadas para modos de vidas mais diferenciados e para as procuras de

população mais jovem, população mais idosa e dos novos “rurbanos”. Neste sentido esta Medida destina-se a: (i) identificar territórios potenciais e de património vernacular passível de poder alavancar, para esta função, a valorização de territórios atualmente mais opacos (Torre das Vargens, Fazenda, Vale Vilão, Cansado, Vale de Açor, Montargil, Galveias, ...); e (ii) estudar soluções de viabilidade passíveis de poderem mobilizar atuais proprietários e investidores para o seu desenvolvimento e promoção. Esta medida poderá ser operacionalizada através de (iii) apoio a candidaturas a Fundos de Investimento e medidas complementares de apoio à valorização de ecologias de lugar, para além de (iv) iniciativas de *marketing* territorial de distintividade do concelho através destas novas ofertas de valor acrescentado, em atratividade populacional e consolidação de massa crítica de suporte ao seu desenvolvimento.

Medida 3: (2.1) Conforto e Segurança nas habitações

Esta Medida inscrita no **Eixo 2 (Qualidade Habitação como Fator de Vantagem)** assume como mote predominante concorrer para uma **“Ponte de Sôr com Habitação Digna e Saudável”**.

Esta Medida pretende concorrer para a generalização de condições de habitabilidade no concelho alinhadas com as recomendações da OMS - Organização Mundial de Saúde (<https://www.who.int/sustainable-development/publications/housing-health-guidelines/en/>). Neste sentido a Medida destina-se a (i) promover soluções habitacionais dignas, adequadas e de proximidade às famílias residentes na Horta das Vinhas, nas traseiras do LIDL, na Marginal; em localizações dispersas no concelho; (ii) caracterizar e mapear as condições de habitabilidade mais vulneráveis no concelho, em função dos critérios e recomendações deste organismo internacional; (iii) a delinear prioridades de intervenção (sobretudo junto de populações mais vulneráveis); e (iv) a promover uma sensibilização geral da comunidade à consagração de garantias universais de acesso a condições de habitabilidade saudáveis no concelho. Esta medida poderá ser desenvolvida através de(a) promoção de novas construções, aquisição de terrenos e de edifícios vagos, e operações de reabilitação para as operações de realojamento das famílias em situação habitacional improvisada, insalubre e

inadequada; de intervenções de natureza mais estrutural (a serem trabalhadas em sede da medida de reabilitação do edificado); ou ainda de através de intervenções de natureza mais pontual e/ou de menor complexidade técnica ou exigência financeira. Estas iniciativas podem acionar (vi) uma candidatura ao 1º Direito; (v) contar com recursos municipais atualmente já dedicados a pequenas intervenções, e alavancar o envolvimento de vários serviços e entidades, designadamente as relacionadas com o setor da saúde e educação, por exemplo para o (vi) levantamento das condições de habitabilidade; (vii) criação de uma rede de “embaixadores pela habitação saudável” no concelho; ou ainda através de (viii) iniciativas de mobilização coletiva e solidária, em regime de voluntariado, para a sua correção junto das populações mais vulneráveis. Para o desenvolvimento desta medida serão de considerar igualmente ações que concorram para (ix) o desenvolvimento de um programa de habitação e saúde junto da comunidade escolar; (x) a criação de uma bolsa de patrocinadores e voluntários para a realização de pequenas intervenções; (xi) a organização de *tutorials* e *workshops* dedicados à habitação saudável; (xii) a criação de uma linha de apoio técnico e financeiro à realização das alterações necessárias no edificado por parte dos seus proprietários e/ou residentes; ou ainda para (xiii) a mobilização coletiva e comunitária em iniciativas de marcação simbólica concelhia e mobilização solidária em torno deste desiderato (exemplo de Iniciativa a implementar: “Um dia por ti! Um dia por tod@s”).

Medida 4: (2.2) Eficiências Hidro-Energéticas

Esta Medida inscrita no **Eixo 2 (Qualidade Habitação como Fator de Vantagem)** assume como mote predominante concorrer para uma **“Ponte de Sôr com Habitação qualificada e ambientalmente responsável”**.

Esta Medida orienta-se especificamente para a promoção de ações de dotação de eficiência hídrica (relativamente ao consumo e tratamento de águas) e energética (consumos e usos energéticos domésticos) generalizada ao edificado e a partir dos alojamentos e usos habitacionais. Para além de (i) ações de sensibilização (i.e. campanhas de *muppies*, *tutorials* e *workshops*), esta Medida poderá desencadear (ii) ações de apoio aos utilizadores e proprietários dos alojamentos em termos de auto-

avaliação da sua eficiência hídrica e energética (i.e., desenvolvimento de um *Self Assessment Tool* para uso autónomo e ágil por parte de moradores e proprietários) e da promoção de uma avaliação da qualidade habitacional em geral no concelho (i.e., promoção de uma avaliação sistemática do estado de conservação dos imóveis por parte do município); (iii) promoção e desenvolvimento de uma linha de apoio técnico e de acesso a financiamentos para intervenções no edificado; ou ainda da (iv) promoção de um “Selo Municipal” de casa eficiente e ambientalmente responsável, para premiar iniciativas e concretizações inscritas e desenvolvidas neste contexto.

Medida 5: (3.1) Reabilitação do Edificado e de Quarteirões

Esta Medida inscrita no **Eixo 3 (Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção)** assume como mote predominante contribuir para um **“Edificado com Valor”** em Ponte de Sôr.

Esta Medida orienta-se especificamente para a promoção de ações de “efeito de onda” em matéria de reabilitação sistemática e de natureza mais estrutural do edificado no concelho, podendo abranger desde intervenções orientadas para (i) a remoção de componentes nefastas existentes no edificado; (ii) reforço de estruturas e segurança do edificado, (iii) insonorização, eficiência hídrica e energética; (iv) qualificação de fachadas e de partes comuns; (v) revisão e adaptação morfológica do edificado; ou ainda para (vi) a qualificação de quarteirões “âncora” através de operações de natureza mais integrada e de cerzidura urbana. Esta Medida poderá agilizar o acesso a instrumentos financeiros e incentivos fiscais existentes em sede da NGPH e mobilizar capitais privados através de um (vii) gabinete e linha de apoio técnico aos moradores e às operações e (viii) da criação de uma “Via Verde” municipal para acompanhamento dessas operações. Esta medida poderá ainda acolher ações complementares de alavancagem à sua eficácia, tais como (ix) apoio ao desenvolvimento de competências e serviços associados à requalificação e gestão do parque habitacional (serviços técnicos e/ou de especialidade ligadas ao setor da construção com base em conhecimentos locais de “como fazer”, gestão de condomínios, etc...) e (x) promoção de um percurso pedestre pela história da arquitetura em Ponte de Sor de mostra do seu edificado com valor.

Medida 6: (3.2) Serviços de Residencialidade e Proximidade

Esta Medida inscrita no **Eixo 3 (Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção)** assume como mote predominante concorrer para uma *“Ponte de Sôr Irresistível para Viver”*.

Esta Medida orienta-se, sobretudo, para a qualificação residencial e do “habitar” em termos de vizinhanças próximas e para promover ações de apoio à criação de massas críticas e oportunidades de usos e apropriação das diferentes ecologias de lugar pelos seus residentes e utilizadores. Trata-se de uma medida que complementa as restantes dedicadas a intervenções diretas no edificado, ao criar sinergias com (i) o apoio a atividades económicas e de comércio local; (ii) o desenvolvimento de atividades e serviços de apoio ao quotidiano (i.e. serviços de proximidade, atividades socio-culturais e desportivas de rua, acesso a equipamentos básicos, etc.); (iii) promoção e apoio a eventos de valorização de produtos locais e atividades tradicionais (i.e. “Marca de Comércio de Proximidade”, feiras ou mercadinhos de levante, “Bolsas de trocas de saberes”, ...); ou ainda (iv) iniciativas municipais de animação e valorização socio-territorial, em reforço de vivências residenciais qualificadas pela proximidade e acesso a redes de vizinhança e serviços de quotidiano estruturantes.

Medida 7: (4.1) Espaços Ancora e Percursos Alargados

Esta Medida inscrita no **Eixo 4 (Espaços e Iniciativas Âncora)** assume como mote predominante concorrer para uma *“Ponte de Sôr que Convida e Acolhe”*.

Esta Medida orienta-se, sobretudo, para a qualificação urbana e coesão territorial através de iniciativas com impacte em espaços públicos que reforcem o “gosto” de viver em Ponte de Sôr, a sua atratividade e uma leitura integrada e coerente de todo o território do concelho. Esta Medida poderá acolher ações de (i) definição e promoção de percursos de continuidade dentro da cidade e entre esta e as freguesias, através da (ii) definição de uma linha comum de leitura dos espaços públicos e dos seus equipamentos (papeleiras, floreiras, iluminação, sinalética, etc.) e de (iii) uma abordagem sistemática às “entradas” no Concelho e na Cidade. Também, e com valor acrescentado para a alavancagem desta Medida, poderá ser considerada (iv) a escolha

de um ponto de centralidade de referência (i.e. quarteirão formado pelo jardim adjacente à CM, com intervenção integrada junto do edificado que o ladeia de um lado e outro e pontos de orientação de acesso, por um lado, à parte ribeirinha e zona do mercado, e por outro, à zona consolidada residencial, dos serviços, equipamentos e comércio de nova geração da cidade); e (v) a revisão de elementos de uso para a função de usufruto e estar nos espaços públicos (sombas, percursos internos, etc.).

Medida 8: (4.2) Interoperabilidades, Comunicação e Marketing Territorial

Esta Medida inscrita no **Eixo 4 (Espaços e Iniciativas Âncora)** assume como mote predominante concorrer para uma Ponte de Sôr em que cada um conta: “**Eu conto**”.

Esta Medida orienta-se para acolher todas as iniciativas inerentes à promoção e gestão da ELH enquanto quadro de referência partilhado e mobilizador de implicações e coproduções por parte dos atores a envolver neste processo, através (i) da montagem de um sistema de governância dedicado (i.e. em continuidade do grupo de oficinas envolvido na sua conceção para a sua monitorização e desenvolvimento); (ii) da criação de “Feiras de Ideias” e de um “Portal do Residente”, no sentido de manter esta ELH viva e dinâmica; (iii) de ações de desenvolvimento de capital de influência e *networking* junto da comunidade, proprietários, investidores e outros serviços; (iv) de desenvolvimento de uma estratégia de *marketing* territorial em torno da vantagem de habitar o concelho; e (v) de uma linha de comunicação consistente para/e entre todos os atores a envolver na concretização das ambições identificadas e da comunidade em geral.

6.2. Escalas e Níveis de Atuação

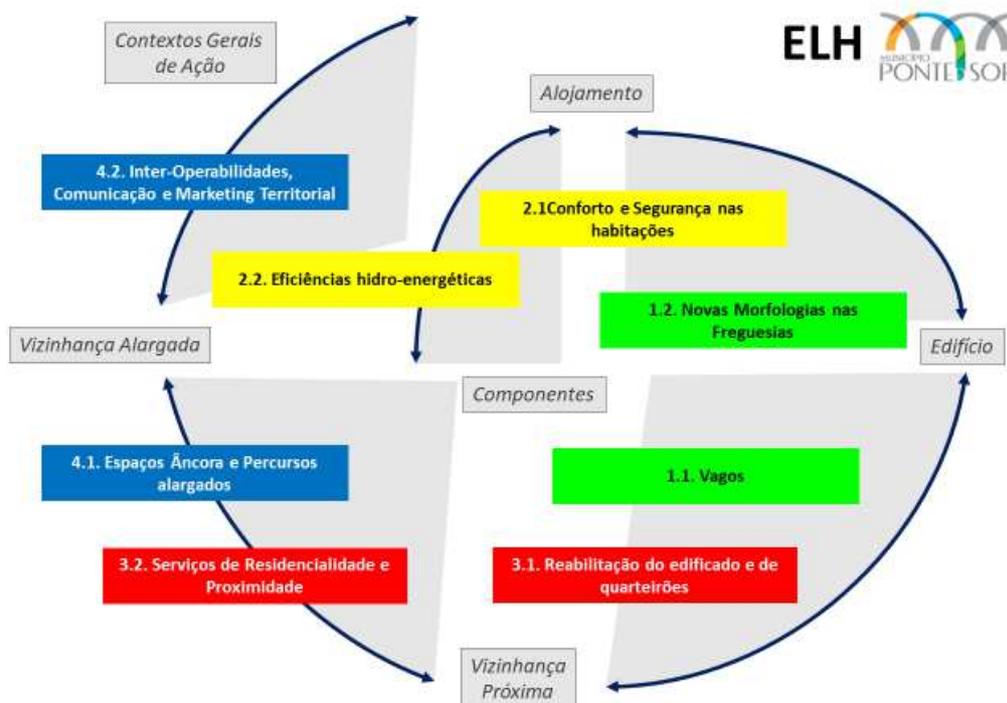
Em prol de uma melhor relação da população com as questões da habitação, estes quatro eixos acabam por incidir e eleger como campos de atuação:

- (i) o parque edificado;
- (ii) os contextos residenciais de proximidade;
- (iii) o território global do concelho; e

- (i) os mercados e o sistema alargado de atores e de decisão.

Estas diferentes escalas, contextos e ambientes, quando abordados em conjunto e interligação, interagem e contribuem para a configuração de uma maior satisfação residencial e oferta de bem-estar e qualidade de vida das pessoas (cf Figura 2).

Figura 2 - Inscrição das Medidas nos campos de atuação



O desenvolvimento destes eixos convidará igualmente a vários níveis e tipos de ação pública municipal, nomeadamente:

- iniciativas que estarão dentro do seu campo claro de competências e promoção direta;
- uma mobilização alargada em torno da visão e objetivos fixados junto de toda a comunidade, operadores e investidores a atrair para este setor;
- uma animação e facilitação ativa de ação coletiva e privada necessária e a mobilizar na prossecução dos eixos estratégicos delineados; e

- d) iniciativas experimentais e de alavancagem, eventualmente formalizadas em parcerias e/ou contratos de desenvolvimento mais amplos.

7. FATORES DE RISCO E SISTEMA DE GOVERNÂNCIA A IMPLEMENTAR

7.1. Fatores de Risco

No âmbito do desenho desta ELH foram identificados 3 fatores de risco (3 potenciais travões transversais) ao seu desenvolvimento e respetivas medidas de antecipação (cf. Quadro 2).

Quadro 2 - Fatores de Risco

<p>Fator de Risco 1</p> <p><i>Consolidação de uma abordagem sistémica e integrada do valor instrumental da habitação para o desenvolvimento do concelho sem pôr em causa a sua operabilidade</i></p>	<p>Considerando-se que a adoção de uma abordagem sistémica e integrada comporta uma das forças desta ELH, porém a complexidade deste sistema de ação, a ser desenvolvido em várias escalas e elegendo campos de intervenção tão diversos, pode induzir a uma separação funcional na sua operacionalização em perda do seu valor instrumental sintético, sistémico e de integração.</p> <p>Como medidas de antecipação serão de relevar:</p> <ul style="list-style-type: none">a) As ações a desenvolver no âmbito do Eixo 4 direcionadas para a integração dos vários <i>fora</i> de conhecimentos e experiências e montagem de um bom sistema de comunicação em torno da integridade da ELH;b) O desenho de um caminho crítico (ver adiante) à montagem e acompanhamento do desenvolvimento da ELH e de medidas de atualização em alinhamento com a evolução das suas dinâmicas internas e externas e com o desenvolvimento da Carta Estratégica global para o concelho.
---	--

Fator de Risco 2

Consolidação de uma abordagem municipal assumida, coerente e expedita na exploração do valor instrumental das intervenções a desenvolver no âmbito da ELH para o desenvolvimento do concelho, explorando vários níveis e tipos de ação pública municipal

O entendimento da abordagem das questões da habitação para além da sua dimensão setorial (tradicionalmente orientada para “as casas” e/ou públicos de maior “vulnerabilidade”) implica mobilizar vários serviços internos da estrutura municipal num trabalho de rede e interoperabilidade assumido e sem pôr em causa a sua estrutura orgânica e/ou onerar o seu funcionamento com eventuais redundâncias e/ou sobreposições operacionais. Também implica garantir antecipar e ultrapassar momentos de desgaste e/ou de dificuldades de mobilização e ativação da Estratégia que venham a dificultar a sua implementação efetiva.

Como medidas de antecipação será de relevar:

- a) A sua assunção ao mais alto nível (i.e. Executivo municipal e outras instâncias de representação democrática) como instrumentos de intervenção alinhado com os restantes disponíveis para o desenvolvimento do concelho;
- b) A criação de uma *Task Force* (Gabinete?) com representantes das várias unidades orgânicas a envolver na sua efetivação, com competências legitimadas e reconhecidas para a gestão, monitorização e avaliação da ELH; ativação das várias atividades a desenvolver pelos diferentes serviços; e capacidade operativa para experimentar e desenvolver ações de natureza mais específica e/ou “âncora” ao seu desenvolvimento.

Fator de Risco 3

Capacidade para envolver e implicar um sistema de atores mais alargado na concretização e desenvolvimento da ELH sem comprometer a sua eficácia e/ou temporalidades de concretização

Tendo sido também identificada como uma das forças desta ELH, pela abordagem colaborativa utilizada no seu desenho, é de considerar, no entanto, que a mobilização de sistemas alargados de atores se confronta amiúde com impasses e/ou conflitos decorrentes do confronto de diversos “interesses” e fora de representatividade que, se não forem devidamente acomodados em compromissos claros, podem minimizar e/ou bloquear as ambições almejadas, comprometer os resultados e impactes desejados e anular a energia e o fator de mobilização distintivo que já foi sendo coproduzido.

Como medidas de antecipação será de relevar as seguintes:

- a) a implementação de uma rotina de “networking” e de implicação dos diferentes atores no desenho (ideação), monitorização e implementação das ações a desenvolver;
- b) o desenvolvimento de um sistema de comunicação continuado com os principais atores chave e a experimentação de um sistema de governância colaborativo de acompanhamento da ELH (i.e. formalização do GO - Grupo das Oficinas como grupo de acompanhamento da ELH, de forma periódica).

7.2. Caminho Crítico para o Sucesso

Como caminho crítico para a operacionalização da ELH em Ponte de Sor identificam-se os seguintes passos:

↳ Passo 1: Criação de uma Task Force (Gabinete) em torno da ELH

Esta *Task Force* (Gabinete) poderá ter como missão contribuir para assegurar a função estratégica da ELH enquanto instrumento de desenvolvimento para o concelho, através da:

- (i) coordenação, gestão, desenvolvimento, monitorização e avaliação da ELH;
- (ii) acionar e assegurar uma interoperabilidade interna municipal coesa e coerente;
- (iii) servir de *ponto focal* na facilitação e animação do sistema alargado de atores a envolver e implicar na concretização da ELH; e
- (iv) assumir o desenvolvimento de ações específicas e/ou âncora de maior exigência ou natureza experimental no âmbito da ELH.

Esta *Task Force* (Gabinete) independentemente de poder vir a ter uma estrutura própria com recursos humanos ou outros a ela dedicados e/ou vir a funcionar com base numa mobilização de recursos humanos e materiais de geometria variável ao longo da sua existência, deve, no entanto, trabalhar em estreita ligação com a estrutura orgânica e serviços, viabilizando o seu envolvimento e implicação para o desenvolvimento da ELH e respetivas sinergias operativas.

Passo 2: Criação de um Sistema de Governância Colaborativa em torno da ELH

A criação, ativação e facilitação de um sistema de governância colaborativa em torno da ELH poderá ter como missão continuar a abertura ao envolvimento de um sistema de atores alargado iniciada com o seu desenho, através:

- (i) de uma gestão quotidiana de contatos e de comunicação com os vários atores (*stakeholders*) a mobilizar, envolver e implicar no desenvolvimento da ELH;
- (ii) da promoção de momentos interativos sistemáticos de ideação de ações e soluções a desenvolver no âmbito da ELH abertos a outros atores, conducentes à consolidação de quadros de referência partilhados, ao alargamento da mobilização e implicação de atores chaves no desenvolvimento da ELH e a uma conseqüente aceleração do seu processo de implementação; e

- (iii) da formalização do GO-Grupo das Oficinas envolvido no desenho da ELH como grupo de acompanhamento desta, de forma periódica (i.e. semestral ou anualmente) e com papel ativo na sua monitorização e avaliação.

A implementação de um sistema de governância colaborativa em torno da ELH poderá ser animada e facilitada pela *Task Force* a criar, devendo a sua composição poder ser alargada à medida que vários atores venham a ser identificados e implicados no processo. Apesar do seu estatuto ser predominantemente consultivo, poderá vir a produzir oportunidades de corresponsabilidades nas decisões a desenvolver.

↳ Passo 3: Identificação de Ações Âncora a desenvolver

A identificação das Ações Âncora a desenvolver no âmbito da ELH poderá ter como missão sinalizar e garantir uma materialização efetiva da sua territorialização, nomeadamente em torno dos campos de medidas:

- (i) **1.1** - “*Vagos*” - como oportunidade de desenvolvimento e atratividade das freguesias e “porta de entrada” ao desenvolvimento de ações conducentes a robustecer relações mais equilibradas entre ofertas e procura, à reabilitação e qualificação do edificado e à promoção de uma maior coesão socio-territorial entre a cidade e as freguesias, ações estas que integram os restantes campos de medidas e acionam os restantes campos de atuação a desenvolver;
- (ii) **2.1** - “*Conforto e Segurança nas habitações*” e **2.2** - “*Eficiências Hidro-Energéticas*” - como oportunidade de sensibilização e generalização de condições de habitabilidade dignas, qualificadas e atualizadas aos atuais padrões de bem-estar e qualidade de vida, conforto e segurança e vivências saudáveis e ambientalmente responsáveis; e
- (iii) **4.1** - “*Espaços Ancora e Percursos Alargados*” - como oportunidade de consolidação de centralidades e usufruto mais alargado da cidade e do concelho, de reforço à missão e ambição desta ELH.

A identificação de Ações Âncora permite, ainda, identificar o seu papel na cerzidura e complementaridade sinérgica entre os vários campos de atuação a ativar e trabalhar, alavancando os efeitos cruzados (*crossfertilisation*) que as medidas a eles dedicados podem produzir uns nos outros.

↳ Passo 4: Desenvolvimento do Plano de Ação e Montagem de um Sistema de Monitorização e Avaliação da ELH

A montagem de um sistema de monitorização e avaliação da ELH, a par do desenvolvimento do seu plano de ação, poderá ter como missão aprofundar e concretizar as suas ambições, objetivos e linhas estratégicas em ações e metas concretas que orientem e acompanhem o seu desenvolvimento em torno de compromissos viáveis e efetivos e de consolidação do seu quadro de referência partilhado.

Devendo envolver o sistema alargado de atores no seu desenho e desenvolvimento, este instrumento deverá ser implementado de forma flexível de forma a poder incorporar os resultados e impactes que vierem a ser produzidos desde os seus momentos mais precoces (i.e. através de momentos sistemáticos de monitorização e de avaliação/atualização intercalar) e a acolher novas ideias e ações resultantes do processo de maturação e consolidação da sua ambição.

9. CALENDÁRIO GERAL

Como referência temporal de base ao desenvolvimento desta ELH foi considerada a próxima década (2021-30), e ensaiado o seguinte desenvolvimento para os campos de medidas identificadas, em função de quatro grandes marcos temporais (cf. Figura 3):

- a) Consolidação para implementação;
- b) Implementação e desenvolvimento;
- c) Avaliação;
- d) Atualização e Consolidação.

Figura 3 - Calendário para o desenvolvimento da ELH

	2020	2021				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	4º trim	1º sem	2º trim	3º trim	4º trim									
<i>Ações de consolidação prévia</i>														
Aprovações nos órgãos municipais	dez													
Kick - off ELH		jan												
<i>Avaliações Intercalares / Final</i>							Aint 1	Aint 2			Aint 3		Afinal	
	4º trim	2021				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		1º sem	2º trim	3º trim	4º trim									
<i>Medidas</i>														
1.1. Vagos														
1.2. Novas Morfologias nas Freguesias														
2.1. Conforto e Segurança nas habitações														
2.2. Eficiências hidro-energéticas														
3.1. Reabilitação do edificado e de quarteirões														
3.2. Serviços de Residencialidade e Proximidade														
4.1. Espaços Âncora e Percursos alargados														
4.2. Inter-Operabilidades, Comunicação e Marketing Territorial														
<i>Legenda</i>		Consolidação para implementação				Avaliação (intercalar)								
		Implementação e desenvolvimento				Atualização e Consolidação								

ANEXO I – ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO DE BASE

Breve Retrato geral com base em Infografias e fontes documentais

O Concelho de Ponte de Sor é um território de baixa densidade que está localizado no Alto Alentejo tendo, a Norte, o Médio Tejo, o Oeste, a Lezíria do Tejo e, a Sul, o Alentejo Central. Abrange uma área de 839,71 km² e é enquadrado, a Norte, pelo concelho de Abrantes (um concelho com características mais urbanas), e por concelhos de diferentes tipologias rurais, entre o rural agrícola (Chamusca), o medianamente rural (Coruche) e o rural terciarizado (Alter do Chão, Avis e Mora).

Composto por 5 freguesias (União de Freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor; Montargil; Longomel; Galveias; e Foros de Arrão), o Concelho congrega, no entanto, uma estrutura tendencialmente macrocéfala - destacando-se a Cidade de Ponte de Sor como o seu principal núcleo urbano e um dos mais relevantes do Alto Alentejo - albergando realidades socio-urbanísticas bastante distintas e dispersas.

Com uma *população residente* de cerca de 15.100 habitantes (cf. estimativa anual do INE para 2018), o Concelho acompanha a tendência de decréscimo progressivo da população sustentada por saldos migratórios e de crescimento natural negativos, relevantes índices de envelhecimento demográfico e aumento de núcleos unipessoais, embora ainda com predomínio de famílias nucleares, em confirmação agravada dos cenários mais baixos de projeção realizados pelo Diagnóstico Social da Rede Social (cf. Diagnóstico Social 2015-2017).

Em termos de edificado, apresenta uma *estrutura habitacional* com as seguintes características:

- *consolidada* - cerca de 60% do edificado tem 40 ou mais anos;
- *subocupada* - de entre os 10.316 alojamentos familiares recenseados em 2011, apenas 6.589 estavam destinados a residência habitual, tendo sido identificados 2.423 como residências secundárias e/ou de emigrantes e 1304 como vagos;

- *predominantemente de baixa densidade* - predomínio de edifícios de um piso;
- *dotada de equipamentos de saneamento básico*; e, na generalidade,
- *com necessidades de reparação*, sobretudo, indexadas à idade (data de construção) do parque edificado.

Em termos de *dinâmica construtiva*, esta manteve um ritmo de crescimento mais ou menos constante em todas as décadas do século passado - em consolidação de um parque claramente excessivo face às necessidades de residência principal habitual da população residente que se encontra em processo inverso de declínio. No entanto, prosseguindo a tendência nacional, a construção abrandou no presente século, mantendo, ainda assim, uma atividade regular. Relativamente à atividade de conservação e reabilitação, esta tem vindo a manifestar-se ainda de forma bastante tímida.

Em termos de *regime de ocupação* predomina a habitação própria (77%, segundo os Censos de 2011), sendo o segmento de arrendamento privado mais diminuto (14% em 2011) ainda que em desenvolvimento.

A *oferta pública e/ou social de alojamento* está consolidada num total de 113 fogos: 58 alojamentos, situados na Cidade, sob gestão municipal; 47, situados em Galveias, propriedade da fundação Maria Clementina Godinho de Campos; e 8 fogos de habitação social, igualmente situados em Galveias, propriedade da Junta de Freguesia de Galveias. O parque habitacional sob gestão municipal é recente, está devidamente documentado em termos dos principais indicadores de gestão (cf. Tabela seguinte) e encontra-se bem inserido na malha urbana.

PARQUE HABITACIONAL DE ARRENDAMENTO PÚBLICO MUNICIPAL

Existências	<p>58- Habitações em regime de renda apoiada:</p> <p><u>Atualmente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 58 estão ocupadas
Modelo de gestão e sistema de atribuições	Sistema de atribuição é através de concurso por classificação de acordo com os critérios previstos na legislação.

Taxa de ocupação do parque	100,00%															
Valor médio das rendas	55,38€.															
Valor mínimo da renda	15€															
Valor máximo da renda	167,50€															
Nº famílias com renda técnica	Atualmente apenas duas famílias pagam o valor da renda técnica, cujo valor é de 167,50€.															
Taxa de incumprimento	19,29%															
Nº famílias em sobreocupação	4 famílias em sobreocupação (em consequência dos agregados familiares terem aumentado recentemente, sendo que uma dessas famílias vai ter a sua situação regularizada já em setembro)															
Nº famílias em subocupação	12 famílias em subocupação															
Antiguidade dos contratos	Os contratos mais antigos são de 2007															
Estrutura demográfica da população residente no PHAPMunicipal	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-19</td> <td>27</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>20-59</td> <td>36</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>60-80+</td> <td>4</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>67</td> <td>76</td> </tr> </tbody> </table>		H	M	0-19	27	27	20-59	36	40	60-80+	4	9	TOTAL	67	76
	H	M														
0-19	27	27														
20-59	36	40														
60-80+	4	9														
TOTAL	67	76														
Condições perante o trabalho (nº de elementos dos agregados familiares)	<ul style="list-style-type: none"> • 27 desempregados; • 16 Reformados por invalidez; • 8 Reformados por velhice; • 24 inseridos no mercado de trabalho. 															
Profissões	<ul style="list-style-type: none"> • 11 trabalhadores rurais; • 4 assistentes operacionais; • 2 empregadas domésticas; • 2 empregados de mesa; • 1 empregada de lavandaria; • 1 auxiliar de ação direta num Lar; • 1 Radiologista; • 1 repositora de supermercado; • 1 trabalhadora Fabril; • 1 Empregado de talho. 															
Rendimentos Brutos (MÉDIA)	Ano 2018- 7 646,46€ por agregado R. Atual Mês- 608,06€ por agregado															
Apoios Sociais	<ul style="list-style-type: none"> • 9 agregados familiares que sobrevivem só com uma prestação de RSI; • 5 agregados familiares que recebem RSI e acumulam com pensões de invalidez; • 2 agregados familiares que recebem RSI e acumulam com pensões de alimentos; 															

Fonte: CMPS, 2019.

No quadro da gestão municipal e em decorrência de habitações que, entretanto, possam ficar vagas existem aberturas de concurso regulares de atribuição de habitação social a

novos agregados, persistindo, no entanto, cerca de 22 situações de famílias identificadas em condições habitacionais improvisadas, insalubres e inadequadas a que o parque público existente não consegue dar resposta:

LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES

Localização	Situação	Nº Agregados Domésticos	Nº de indivíduos
Horta das Vinhas	Famílias em habitações improvisadas em condições de inadequabilidade, insalubridade e insegurança	4	16
Traseiras do LIDL	Famílias em habitações improvisadas em condições de inadequabilidade, insalubridade e insegurança	3	7
Marginal	Famílias em habitações improvisadas em condições de inadequabilidade, insalubridade e insegurança	3	15
Dispersos	Idosos, Pessoas isoladas e famílias em construções abarracadas e sem condições de habitabilidade em situação de insalubridade e insegurança	12	16
TOTAL		22	54

Em termos gerais existe no Concelho uma *oferta educacional e de serviços de saúde de proximidade* à população residente e um *apoio social consolidado* às populações de maior vulnerabilidade, quer através da atividade municipal, quer das entidades que participam na Rede Social do Concelho. Em função de investimentos vários pode ser, igualmente, identificada uma melhoria das condições de habitabilidade, saneamento básico, intervenções nos espaços públicos, e a criação e animação de equipamentos desportivos e culturais destinados quer à população em geral, quer a grupos específicos (mais jovens e mais idosos) - (cf. documentado no *Diagnóstico Social*).

A *taxa de dependência de apoios sociais* (cerca de 3% da população), embora persistente tem vindo a estabilizar, segundo o Relatório de Diagnóstico Social. Em contrapartida, o *volume de desempregados* tem vindo a registar uma forte redução (429 indivíduos, no final de 2018). A *população empregada* no Concelho (em 2011) distribui-se pelos setores: primário (13,6%); secundário (20,4%); e terciário (66%). Embora com tendência para correção em alta, os *indicadores de escolaridade* (e conseqüentemente de

qualificação potencial para empregos mais exigentes) encontram-se ainda em níveis insatisfatórios (cf. *Diagnóstico Social*).

A *estrutura de rendimentos*, embora representada em todos os escalões de rendimentos (de menos de 5.000 euros a mais de 32.500 euros anuais), encontra a sua mediana no escalão até 10.000 euros anuais.

Para cenarizar a *exposição da população ao acesso à habitação*, e com base na informação disponibilizada, foram calculados *proxys* de referência, quer tendo por base a estrutura de rendimentos quer os valores oficiais de venda e arrendamento para o Concelho.

Assim, estimou-se um rendimento mensal líquido por agregado fiscal de cerca de 960 euros e uma *capacidade de despesa com habitação* (tendo por base uma taxa de esforço de 30%) em *cerca de 290 euros*. Tendo em consideração que existem identificados mais agregados fiscais do que agregados familiares (numa proporção de 1,4 por famílias estimadas em 2018), este valor poderá corresponder a uma taxa de esforço acima do limite referido. Ou seja, para igual taxa de esforço o valor de despesas comportáveis com habitação poderá aumentar para cerca de 400 euros por agregado doméstico com rendimentos oriundos de trabalho (cf. Tabela seguinte).

CENÁRIOS PARA ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO EM PONTE DE SOR

Nº de Agregados Fiscais (2016)	8.380
Nº de Agregados Familiares (2018)	6.160
Média de Agregados Fiscais por família	1,36
	<i>Euros</i>
Valor mensal rendimento líquido por agregado fiscal (2016, AT)	960
Estimativa de encargos mensais com habitação, por Agregado Fiscal para taxa de esforço de 30%	288
Nº de Agregados fiscais com rendimentos brutos inferiores a 10 000 Euros anuais (2016) que teriam dificuldade em assegurar esta taxa de esforço	4.723
	<i>Euros</i>
Estimativa do valor mensal rendimento líquido, por Agregado Familiar (2018)	1.344
Estimativa de encargos mensais com habitação, por Agregado Familiar para taxa de esforço de 30%	403

Estimativa de Nº de Agregados familiares com rendimentos brutos inferiores a 10 000 Euros anuais (2018) que teriam dificuldade em assegurar esta taxa de esforço	3.472
--	-------

Cenário 1 - arrendamento 100 m2 a preços 2º semestre 2018	Euros
Valor mensal renda - 100m2 (2º semestre 2018)	333
Rendimento mensal líquido necessário para taxa de esforço 30%	777
Valor anual rendas - 100m2 (2º semestre 2018)	3.996
Rendimento anual líquido necessário para taxa de esforço 30%	9.324

Cenário 2 - arrendamento 90 m2 a preços 2º semestre 2018	Euros
Valor mensal renda - 90m2 (2º semestre 2018)	300
Rendimento mensal líquido necessário para taxa de esforço 30%	699
Valor anual rendas - 90m2 (2º semestre 2018)	3.596
Rendimento anual líquido necessário para taxa de esforço 30%	8.392

Cenário 3- arrendamento 80 m2 a preços 2º semestre 2018	Euros
Valor mensal renda - 80m2 (2º semestre 2018)	266
Rendimento mensal líquido necessário para taxa de esforço 30%	622
Valor anual rendas - 80m2 (2º semestre 2018)	3.197
Rendimento anual líquido necessário para taxa de esforço 30%	7.459

Fonte: Equipa Técnica com base em informação disponível no INE.

Uma estimativa de rendimentos necessários para satisfazer os encargos com a habitação, indica que para um valor de cerca de 300 euros de encargos com habitação (que corresponde ao aluguer de uma casa de 90m2 com base média de m2 de arrendamento disponibilizado para o 2º semestre de 2018 para Ponte de Sor pelo INE), e uma taxa de esforço de 30%, o valor de rendimento por agregado doméstico anual necessário encontra o seu limite em cerca de 8.400 euros - 700 euros mensais. Para um valor de cerca de 266 euros com encargos habitacionais (que corresponde ao aluguer de uma casa de 80m2), o valor de rendimento líquido necessário por agregado doméstico baixa para cerca de 7.500 euros anuais - 625 euros mensais.

O cálculo de quantos agregados poderão não conseguir assegurar estas taxas de esforço em função dos rendimentos auferidos, torna-se dificultado porque a grande maioria não está no arrendamento e os números disponíveis para os escalões de rendimento não oferecem esta “coorte”. Mas neste último cenário (encargos com alojamento na ordem dos 260 euros) poder-se-ia considerar que cerca de 2.000 agregados familiares teriam dificuldade em acompanhar esta taxa de esforço se se tivessem de se posicionar atualmente no mercado, apesar de o rendimento solicitado ser praticamente o do

salário mínimo nacional e abaixo, p. ex., do rendimento médio mensal de 2014 dos trabalhadores por conta de outrem do setor primário em Ponte de Sor.

Em termos de *iniciativa e dinâmica de ação pública*, tem-se verificado no Concelho um esforço e investimento ativo com vista a melhorar a sua rede de acessibilidades, a fruição dos espaços públicos e em captar e apoiar novas atividades económicas e serviços para o território, nomeadamente, no âmbito do Cluster da Aeronáutica e da restauração, hotelaria e turismo. Estas atividades apresentam um potencial de criação de ofertas de emprego que pode contribuir para inverter a tendência emigratória da população (se acompanhada por formação orientada para as novas ofertas), assim como viabilizar a captação de novos residentes (dado o tipo de qualificações que estes empregos podem suscitar, sem resposta na oferta de trabalho local).

Esta dinâmica tem também impulsionado *alguma animação do setor do arrendamento* destinado a estes novos moradores, de oferta de loteamentos para nova construção, e alguma atividade na renovação do tipo de serviços associados. No entanto, esta animação defronta-se ainda com problemas de massa crítica consolidada ao seu desenvolvimento, sendo de registar ainda a preferência e predominância de deslocações/permanências temporárias entre as opções dos novos utilizadores de Ponte de Sor, por motivos de trabalho e/ou formação. Porém, em termos de oferta de mercado o setor do arrendamento apresenta ainda uma dinâmica secundarizada relativamente ao de venda, e preços condicionados pela reduzida oferta face ao aumento da procura (ainda que com sinais de inversão registados durante a execução deste trabalho).

Embora não dispondo de um *património* histórico classificado de relevo (sobretudo comparado com alguns dos seus concelhos vizinhos), Ponte de Sor dispõe ainda de bons *sistemas de vistas*, de um *património natural* relevante (fauna, flora e ornitologia), da Albufeira da Barragem de Montargil (com quadro de potencialidades e de oportunidades em estudo), e de um *património imaterial* (ainda pouco explorado), em torno da produção agro-alimentar local, da gastronomia, dos saberes locais e da ligação à cultura de montado, com componente de transformação de cortiça.

No Relatório de *Avaliação de Resultados e Impacto do Investimento realizado no Aeródromo Municipal de Ponte de Sor* (quer na Matriz SWOT apresentada quer nas recomendações para escalar e potenciar os impactes destes Investimentos), foram identificados fatores críticos e oportunidades de desenvolvimento que importa reter no âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação.

Como fatores de atratividade para a fixação de trabalhadores no Concelho aquele Relatório refere a necessidade de favorecer e assegurar uma *“abordagem coerente, consistente e de continuidade”* geral ao tipo de investimentos e opções estratégicas a implementar em robustecimento do binómio *“viver e trabalhar”*. Para a abordagem deste binómio defendem os seus autores que será recomendável associar à oferta de oportunidades de trabalho, *oportunidades de “habitar”* em opção e permanência, integradas num *“sistema local de favorecimento de inovação”* que ultrapasse a simples oferta de habitação ou de conjuntos residenciais com qualidade. Para a consolidação deste *“sistema de habitar”* indicam dimensões como:

- ✓ *“Estética local”* (agradabilidade, autenticidade, diversidade, etc.);
- ✓ Existência de *“Amenidades locais”* (boa infraestruturção, disponibilidade local de estabelecimentos de ensino para os filhos, serviços de saúde, habitação de qualidade, equipamentos variados, espaços verdes e de lazer, espaços e serviços culturais e de lazer, bom ambiente e clima agradável, etc.), e
- ✓ Existência de condições e experiências que favoreçam a *“Criatividade e o Conhecimento”* (enquadramento do território na economia do conhecimento, da aprendizagem e da criatividade, na economia circular e oferta de serviços e oportunidades para o crescimento pessoal, familiar e comunitário).

Sinopse das Co-Produções da 1ª Oficina Colaborativa

A Elaboração da Estratégia Local de Habitação de Ponte de Sor tem como suporte metodológico principal uma abordagem colaborativa expedita que envolve atores chave (*stakeholders*) para o seu desenvolvimento, nomeadamente:

- (i) na consolidação do quadro de referência (necessidades e focos) a utilizar no desenho da estrutura da proposta estratégica;
- (ii) na estabilização e teste de robustez da arquitetura estratégica a aprofundar; e
- (iii) na ideação de soluções para casos/dimensões extremas e/ou mais desafiantes, em termos de abordagem a contemplar na proposta final.

Para a elaboração desta ELH a realização de “Oficinas Colaborativas” prossegue metodologias de ativação de inteligência coletiva que envolvem técnicas de mobilização e partilha de saberes em diversidade de experiências e pontos de vista (partilha de quadros de referência dos diferentes *stakeholders* a envolver). Esta abordagem assenta em processos de relação e interação de co-produção colaborativa (construção de quadros de referência partilhados), que permitem diálogos de suporte a momentos de:

- a) inspiração (para o desenvolvimento da fase de Diagnóstico e definição do foco de recolhas de informação);
- b) ideação e prototipagem (para a consolidação de modelos e/ou soluções); e
- c) implicação/ação (através da mobilização e envolvimento dos vários *stakeholders* ao longo do processo de conceção e desenho da Estratégia e não apenas em fases mais conclusivas ou fechadas do processo, acionando e testando compromissos e a viabilidade e robustez para a sua implementação).

O painel de participantes identificado comportou dirigentes e técnicos da Autarquia - nas suas várias vertentes de atuação - e atores ligados ao setor, a áreas de desenvolvimento do Concelho, portadores de experiências relevantes ou com contacto com as populações a considerar nesta Estratégia, tendo contado com a participação dos:

- Serviços Sociais da Autarquia;
- Serviços de Urbanismo da Autarquia;

- Executivo Municipal;
- Entidades representativas da população (Juntas de freguesia);
- Agentes imobiliários;
- Empresas com capacidade para influenciar o mercado;
- Segurança social, IEFP e Rede social;
- Serviços de Saúde;
- Equipamentos e Atividades culturais;
- Cidadãos e Jovens.

Do ponto de vista logístico as Oficinas Colaborativas tiveram lugar num ambiente/sala polivalente com capacidade para acolher ilhas de trabalho e espaços dedicados à coletivização das coproduções.

A 1ª Oficina Colaborativa de suporte à elaboração da ELH de Ponte de Sor teve lugar no dia 25 de setembro entre as 14.30h e as 18.30h na Sala de Sessões da Câmara Municipal, tendo contado com 30 participantes. Teve como objetivo proporcionar a partilha de quadros de referência e pontos de ancoragem relativamente aos desafios da habitação no Concelho (fatores críticos, desafios, visão e possibilidades de intervenção), que permitissem consolidar um quadro de referência partilhado a utilizar no desenho da proposta estratégica.

Esta Oficina prosseguiu um roteiro de facilitação de partilhas e co-produções tendo por referência os seguintes desafios:

- a) Identificação de sonhos e pesadelos em torno das questões da habitação no Concelho;
- b) Mapeamento espacial de zonas críticas, de referência positiva e de oportunidade para a Cidade e para o Concelho;
- c) Identificação de dimensões associadas às questões da habitação passíveis de virem a ser consideradas no desenho estratégico, através de palavras inspiradoras;
- d) Identificação de dúvidas e adquiridos em torno das questões da habitação;

- e) Co-produção de um breve retrato da situação habitacional e de habitar no Concelho passível de constituir um barómetro de perceções partilhadas; e
- f) Exploração de situações (*Personas/retratos/perfis* de moradores) de relação de moradores com a habitação e expectativas de desenvolvimento face aos seus percursos residenciais, enquanto exercício passível de permitir dar corpo a experiências de vivências na relação com a habitação por parte da população (“materialidade a existencial”).

↳ Sonhos e Pesadelos associados à abordagem das questões da Habitação no Concelho

Os sonhos e pesadelos em torno das questões da habitação expressos remeteram, sobretudo, para dimensões relacionadas expressas na Figura 1:

- O papel do acesso de tod@s a uma habitação como garantia estrutural de dignidade da condição humana, e promoção geral de qualidade de vida;
- O funcionamento do mercado, ofertas e preços praticados;
- A estrutura do parque edificado, em matéria de ocupação (vagos) e condições do edificado (necessidades de reabilitação)
- A qualidade habitacional oferecida, em termos de condições de habitabilidade;
- A qualidade residencial e urbanística como dimensão indissociável da qualidade habitacional e estruturação de “habitats” coesos e viabilizadores de oportunidades de vivência comunitária; e
- Princípios e valores a considerar na abordagem das questões da habitação.

Figura 1 - Sonhos e Pesadelos em torno das questões da habitação no Concelho



	Sonhos	Pesadelos
Princípio e valores	2	2
Dignidade, qualidade e acessibilidade abrangente a todos	9	2
Mercado, oferta e preços	4	8
Qualidade habitacional	1	4
Qualidade residencial e urbanística	2	3
Vagos e condições do edificado	3	3
<i>Total</i>	<i>21</i>	<i>22</i>

Sonhos e Pesadelos




SONHOS

- ✓ Uma casa para todos
- ✓ Uma habitação confortável e com boas condições para todos os munícipes
- ✓ Um território com habitação para todos de forma sustentada
- ✓ Habitação de qualidade para maior número de habitantes
- ✓ Casa para todos com validade
- ✓ Habitação digna e suficiente para todos aqueles que decidam seguir a sua vida no Concelho
- ✓ Habitação condigna para todas as pessoas a um valor justo
- ✓ Uma casa com condições para todos
- ✓ Possibilidade de oferta de habitação para toda a comunidade

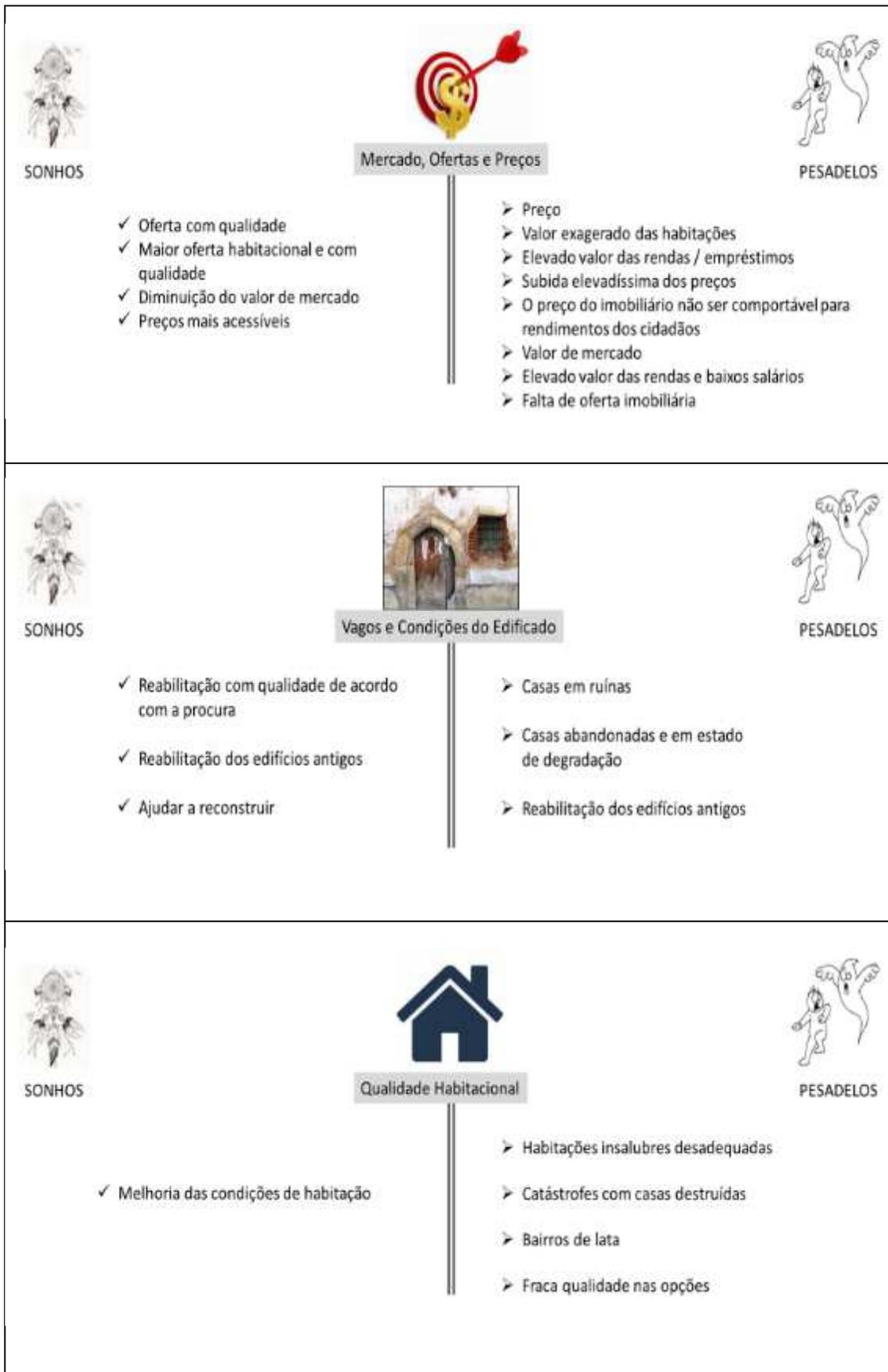


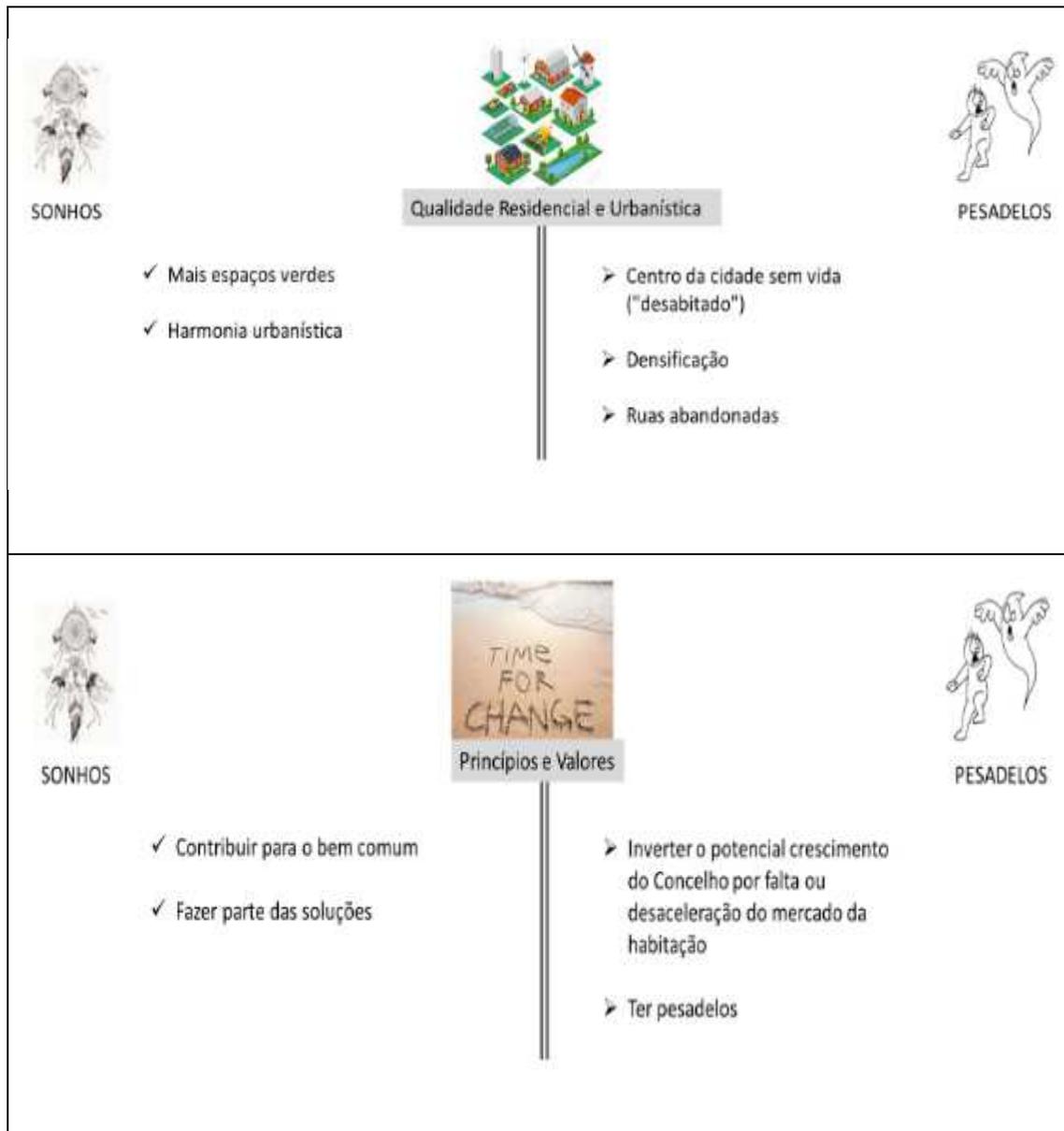
Dignidade, qualidade e acessibilidade abrangente a tod@s



PESADELOS

- Existência de famílias sem "tecto"
- Haver "sem abrigos"





↳ Mapeamento espacial de Zonas Críticas, de Referência e de Oportunidade em matéria de Habitação

O exercício de mapeamento espacial de zonas críticas, de referências positivas e de oportunidade (cf. Figura 2) consistiu numa tentativa de abordagem intuitiva sobre as perceções dos participantes acerca do território, tendo sido possível sinalizar:

- uma tendência para uma perceção bipolarizada entre o que foi sinalizado como *Zonas de Referência Positiva* e *Zonas Críticas* para a cidade;
- uma tendência para identificação de algumas incidências territoriais entre *Zonas Críticas* e *Zonas de Oportunidade* para a cidade;

- grandes manchas com ocupação residencial na Cidade não identificadas em nenhuma das categorias suscitando o seu esclarecimento como eventuais *Zonas Opacas* na Cidade; e
- sinalizações residuais no território das freguesias, limitadas a alguns pontos de oportunidade em torno de Montargil.

Figura 2 - Mapeamento espacial de Zonas de Referência Positiva, Críticas e de Oportunidade



Legenda: Pintas Verdes – Zonas de Referência; Pintas Vermelhas – Zonas Críticas; Pintas Amarelas – Zonas de Oportunidade

↳ Palavras Inspiradoras e dimensões de associação com as questões da Habitação

O exercício das Palavras Inspiradoras permitiu identificar as dimensões associadas às questões da habitação passíveis de virem a ser consideradas no desenho estratégico (cf. Figura 3) e sua ambição. Estas são passíveis de serem estruturadas em torno de dois eixos:

- a) Eixo relacionado com *dimensões de operatividade e promoção de soluções* associadas à ação dos diversos atores, podendo ser agregadas em torno de:
 - a1) dinâmicas, cuidados e compromissos a acautelar e promover em garantia de níveis de concertação, envolvimento e compromissos alargados (sistemas de governancia colaborativa); e
 - a2) dimensões de natureza mais técnica e do papel do desenho e planeamento, na busca de soluções mais coerentes e sustentáveis.
- b) Eixo relacionado com *dimensões de experiência habitacional* por parte dos residentes (fatores de uso, apropriação e vivência), remetendo para;
 - b1) aspetos de conforto doméstico e equidade social no seu acesso; e
 - b2) fatores de valor acrescentado na consolidação da satisfação residencial.

Figura 3 - Palavras Inspiradoras





Dinâmicas, Cuidados e Compromissos

- ✓ Hipopótamo: espaço muito pequeno; pouca oferta face à procura
- ✓ Libelinha: movimento; fazer; lavar; progresso para mexer
- ✓ Cavalo: dignidade; precisa de espaço; precisa de conforto; ser cuidado
- ✓ Rim: jogo de rins
- ✓ Braço: todos são poucos para fazer de Ponte de Sor uma cidade de referência em matéria de habitação
- ✓ Envelope: para abrir; cidade que pode mudar
- ✓ Pimenta: compromisso; apimentar as discussões e a abordagem da habitação
- ✓ Lavanda: preservação; cuidado
- ✓ Avental: trabalho para ajudar em casa; colaboração
- ✓ Pinça: construção; família; arranjar
- ✓ Anel: compromisso (do município com municípios) em prole de melhores condições de habitação



Desenho e Planeamento

- ✓ Borracha: demolição
- ✓ Lápis: desenhar as 1as linhas de uma casa
- ✓ Gato: problemas; todos deviam ter direito a uma casa de qualidade desenhada por arquiteto
- ✓ Pé: pé direito do Jonas
- ✓ Arroz: base da alimentação como a habitação; cozinhas; eficiência energética
- ✓ Cereja: bonito por fora mas com "caroços" por dentro

Conforto Doméstico



Fatores de Valor Acrescentado

- ✓ Manta: Abrigo
 - ✓ Meias: conforto; pé quente
 - ✓ Açúcar: lar doce lar
 - ✓ Elefante: sobreocupação
 - ✓ Perfume: casa com condições de limpeza e conforto
 - ✓ Lenco: para enxugar lágrimas; pessoas sem condições
-
- ✓ Mar: desportos, lazer
 - ✓ Sal: SAAL; ordenamento do território
 - ✓ Alface: área rural; hortas comunitárias; reabilitação+ outras atividades
 - ✓ Salsa: ar livre; quintais

↳ Dúvidas e Adquiridos em torno das Questões da Habitação

O exercício de sinalização de dúvidas e adquiridos em torno das questões da habitação (cf. Figura 4) permitiu sinalizar que enquanto que os adquiridos se apresentam, sobretudo, alicerçados em princípios e valores e/ou questões de natureza mais estruturante, as dúvidas identificam desde já questões relacionadas com o desenho estratégico e operacionalização desta estratégia. Assim:

- a) Os *Adquiridos* enunciados estão sobretudo relacionadas com aspetos de:
- Coerência e Integração das Operações
 - Transformações em curso
 - Oportunidades e Responsabilidade Ambiental
 - Compromisso
 - Direitos e condição humana
- b) As *Dúvidas enunciadas* estão sobretudo relacionadas com aspetos de
- Ambição;
 - Montagem de Soluções; e
 - Escolhas e Opções.

Figura 4 - Dúvidas e Adquiridos em torno das Questões da Habitação





Adquiridos



Coerência e Integração das Operações

- ✓ Não fazer mais urbanizações como antigamente (sem infraestruturas e equipamentos que só apareciam depois!)
- ✓ Habitação deve casar com ordenamento do território
- ✓ É preciso intervir no espaço público e nos devolutos para melhorar
- ✓ As casas vão-se adequando às pessoas mas as pessoas também se vão adaptando e evoluindo na sua relação com as casas
- ✓ Devemos apostar numa linha de "fato à medida" e não numa lógica de "pronto a vestir"
- ✓ A arquitetura tem um papel transformador
- ✓ Habitação é mais do que ter casa
- ✓ Devemos ter uma abordagem abrangente das questões de habitação (analogia da música em casa)
- ✓ Habitação tem a ver com área de conforto, privacidade e liberdade, mas às vezes parece uma prisão quando não pode evoluir.



Adquiridos



Transformações em curso

- ✓ Tem havido uma evolução significativa das condições habitacionais em Ponte de Sor
- ✓ Muito melhorou nas condições de habitação
- ✓ Já houve muito trabalho e evolução até hoje em matéria de habitação no Concelho
- ✓ O Município oferece habitação de qualidade aos mais desfavorecidos
- ✓ Acabou-se com a barracas
- ✓ Está-se no bom caminho
- ✓ Vai mudar.



Adquiridos



Oportunidades e Responsabilidade Ambiental

- ✓ Não se pode adiar uma intervenção em matéria de habitação!
- ✓ Importante assegurar eficiência energética na reabilitação
- ✓ É importante trabalhar o conforto no quadro da eficiência energética e ambiental
- ✓ A elaboração de uma ELH é uma boa ideia e vai ajudar muito
- ✓ A ELH já é um avanço
- ✓ O paradigma habitacional está a mudar . Hoje valoriza-se menos a posse
- ✓ A majoração do IMI quando não se cuida ajuda na reabilitação



Adquiridos



Compromisso

- ✓ É preciso maior envolvimento de tod@s
- ✓ Os que podem mais devem fazer para que os que podem menos tenham acesso a habitação digna
- ✓ A habitação depende da perceção política sobre o tema
- ✓ Juntos vamos conseguir fazer melhor
- ✓ Todos devem estar envolvidos na habitação para todos
- ✓ Não temos mãos suficientes para tantos problemas.



Adquiridos



Direitos e Condição Humana

- ✓ Tod@s devem ter direito a uma habitação digna, independentemente da sua condição social
- ✓ Tod@s tem direito a uma habitação condigna
- ✓ Tod@s tem direito a uma habitação digna e todos deviam zelar para que isso acontecesse
- ✓ A habitação tem a ver com dignidade do ser humano
- ✓ A habitação é igual a dignidade do ser humano
- ✓ Um habitat condigno condiciona tudo em termos de oportunidades.

Dúvidas

... sobretudo relacionadas com aspetos de:

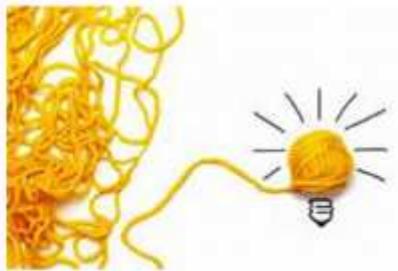
- ✓ Ambição (9)
- ✓ Montagem de Soluções (9)
- ✓ Escolhas e Opções (7)





Ambição

- ✓ Vamos conseguir fazer alguma coisa para qualificar o edificado?
- ✓ Será que algum dia vai ser possível albergar todos?
- ✓ Vai ser possível fazer/melhorar através de ações que se concretizem mesmo?
- ✓ Vamos conseguir intervir no acesso à habitação?
- ✓ Será que podemos aspirar alargar a habitação ao habitar?
- ✓ Para quando o direito à habitação?
- ✓ Qual o tempo de vigência da ELH? Vai durar mais de 6 anos?
- ✓ Quando é que vai ser possível arrendar acessível em Ponte de Sor?
- ✓ O direito à habitação anda esquecido?!



Montagem de Soluções

- ✓ Como é que a administração pública pode influenciar ofertas habitacionais?
- ✓ Como promover uma política de arrendamento?
- ✓ Como encontrar pontos de equilíbrio entre interesses diferentes?
- ✓ O que fazer para melhorar condições dos idosos e dos isolados?
- ✓ Vamos conseguir acompanhar as dinâmicas ou estar sempre em reação?
- ✓ Conseguiremos fazer qualquer coisa para evitar contratos informais e fuga aos impostos?
- ✓ Falta qualquer coisa na cidade. O quê?
- ✓ O que fazer depois das 6h da tarde na cidade?
- ✓ Educação e sensibilização cívica.



Escolhas e Opções

- ✓ O que fazer : comprar? construir? arrendar?
- ✓ Devemos mudar, ou não, de casa quando aspiramos a melhores condições habitacionais (quintal, casa maior, ...)?
- ✓ Deve-se comprar ou arrendar?
- ✓ O futuro passa por novos modos de habitar (i.e. co-living)? Estamos preparados para esta lógica de partilhas? O que devemos fazer para acolher este futuro? Como?
- ✓ Porque é que as pessoas pensam que não tem direito à arquitetura? E será que percebem os arquitetos?
- ✓ É mesmo desejável que seja igual para todos ou mais justo para todos (em função dos pontos de partida)?
- ✓ Porque é que as pessoas não estimam o que têm?

↳ Barómetro de Perceções Partilhadas sobre as condições habitacionais no Concelho

Solicitados a posicionarem-se face a diferentes frases constituintes de um bom sistema habitacional, os participantes manifestaram de forma muito expedita o seu acordo, as suas dúvidas ou seu desacordo para cada uma das dimensões em análise, permitindo posteriormente um debate de exploração sobre aspetos de maior vantagem e criticidade. Esta partilha de perceções sobre as condições habitacionais e residenciais no Concelho permitiu configurar um barómetro de perceções partilhadas (cf. Figura 5) e um breve retrato de como a situação habitacional e de habitar é considerada em termos de vantagens, fragilidades, ameaças e oportunidades - SWOT (cf. Figura 6).

Deste exercício foi possível identificar que a maioria dos participantes considera que Ponte de Sôr apresenta uma estrutura habitacional com vantagens, em processo de consolidação (a quase totalidade dos participantes identificou apenas existirem “alguns” problemas no Concelho”), embora tenham sido sinalizadas dúvidas e/ou fatores de maior criticidade para a globalidade das dimensões em análise. O barómetro construído a partir deste exercício (cf. Figura 5) permitiu sinalizar:

a) *Dimensões de maior criticidade*

- Custos com a habitação (*affordability*)
- Universalidade de acesso a uma habitação condigna
- Qualidade da regulação contratual e de gestão coletiva (condomínios)
- Qualidade do edificado

b) *Dimensões a aprofundar*

- Qualidade residencial e urbana
- Diversidade de ofertas
- Stock habitacional
- Dimensões de coesão socio-territorial.

c) *Dimensões com maior consolidação*

- Mais valia/ “irrestibilidade” local para se viver

- Alinhamento com valores de natureza ambiental e societal mais globalizados
- Participação cívica
- Existência de serviços de função residencial associados de valor acrescentado.

Figura 5 - Barómetro das perceções sobre as condições habitacionais no Concelho

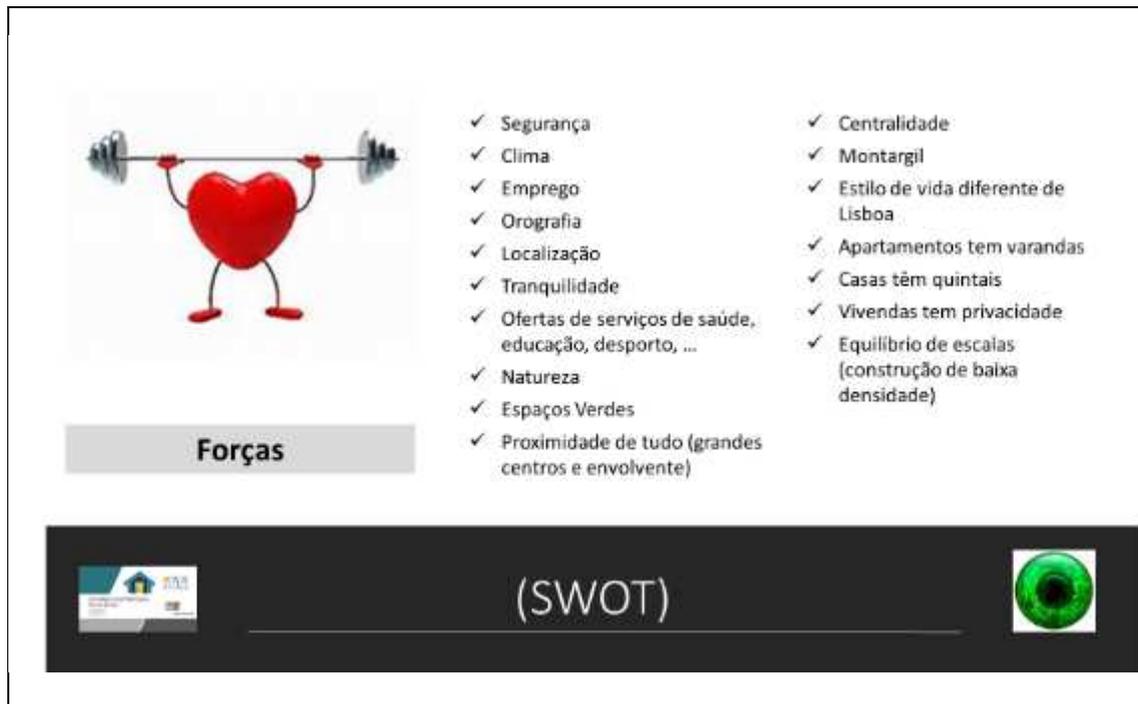


<p>0</p>	 <p>1 residuais</p> <p>24 alguns</p> <p>3 significativos</p>	<p>Existem Problemas de Habitação em Ponte de Sor ?</p>
<p>1</p>	 <p>5 Concordo</p> <p>19 Tenho Dúvidas</p> <p>3 Não Concordo</p>	<p>(stock/déficit)</p> <p>... há casas suficientes para toda a gente</p>
<p>2</p>	 <p>7 Concordo</p> <p>15 Tenho Dúvidas</p> <p>3 Não Concordo</p>	<p>(acesso)</p> <p>... existem opções diversificadas de escolha habitacional (regime de ocupação, localização, tipologia, morfologia, funcionalidade, estética, ...)</p>
<p>3</p>	 <p>7 Concordo</p> <p>9 Tenho Dúvidas</p> <p>16 Não Concordo</p>	<p>(affordability)</p> <p>... é fácil ter e manter o acesso à habitação em termos de custos (os preços são acessíveis e interessantes)</p>
<p>4</p>	 <p>4 Concordo</p> <p>7 Tenho Dúvidas</p> <p>13 Não Concordo</p>	<p>(universalidade adequabilidade e conforto)</p> <p>... toda a gente tem casa com conforto e condições adequadas para si e para a sua família</p>
<p>5</p>	 <p>16 Concordo</p> <p>9 Tenho Dúvidas</p> <p>9 Não Concordo</p>	<p>(qualidade do edificado)</p> <p>... as habitações encontram-se devidamente infra-estruturadas, em bom estado de habitabilidade e conservação de forma a garantir um uso saudável e ambientalmente sustentável</p>
<p>6</p>	 <p>7 Concordo</p> <p>17 Tenho Dúvidas</p> <p>1 Não Concordo</p>	<p>(qualidade residencial e urbana)</p> <p>... os conjuntos residenciais estão dotados de equipamentos e serviços de proximidade, viabilizando uma boa vivência, mobilidade, apropriação e uso dos espaços comuns e públicos</p>

7	 <p>Concordo 16 9 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(qualidade de regulação e de gestão do parque habitacional) ... as habitações são geridas por contratos, com transparência e cumprimento de direitos e deveres entre as diferentes partes (residentes, proprietários, condomínios e serviços públicos)</p>
8	 <p>Concordo 4 19 2 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(coesão socio-territorial) ... existe uma leitura coesa, estimulante e não-discriminatória do território, convidando a uma boa convivência de diferentes necessidades, usos, apropriações e aspirações da população</p>
9	 <p>Concordo 10 15 1 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(serviços de valor acrescentado) ... uma oferta integrada de funções e serviços de residencialidade (limpeza urbana, comércio de proximidade, segurança, etc.)</p>
10	 <p>Concordo 12 15 3 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(cidadania) ... existem oportunidades de inspiração, partilha e participação coletiva ("poder fazer a diferença", "poder participar e contribuir para o sítio onde se vive", "fazer parte de...", etc.)</p>
11	 <p>Concordo 14 12 4 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(local & global) ... existem oportunidades de desenvolvimento e práticas associadas aos novos valores sociais (i.e. valores ambientais, tolerância, equidade social, desenvolvimento, "sentido de pertença e participação em algo maior")</p>
12	 <p>Concordo 16 10 4 Tenho Dúvidas Não Concordo</p>	<p>(mais valia) ... é um sítio "irresistível" para se viver</p>

A exploração destas dimensões quer nas suas vantagens e/ou fatores de criticidade a reter, evidenciou os seguintes aspetos como forças, fraquezas, ameaças e oportunidades suscetíveis de serem importados para uma análise SWOT (cf. Figura 6).

Figura 6 - SWOT de percepções sobre as condições habitacionais no concelho





Fraquezas

- ✓ Acessibilidades
- ✓ Falta de 1ºs empregos para os jovens de cá
- ✓ Tecido urbano degradado
- ✓ Casas muito degradadas desocupadas, sem estarem no mercado
- ✓ Zonas comuns dos prédios (sob responsabilidade dos condomínios) estão degradadas e poluídas
- ✓ Dificuldade em constituir condomínios (falta de hábito na gestão de espaços partilhados)
- ✓ Condomínios funcionam mal (os vizinhos não se entendem)
- ✓ Nem todas as casas asseguram segurança para os mais idosos (quedas no WC, esquentadores sem ventilação, falta de conforto térmico, ...)



(SWOT)



Ameaças

- ✓ Preços desajustados entre alugueres de quartos (i.e. 320€) e apartamentos independentes (T0/T1=500€)
- ✓ Dependência de elevadores nos prédios encarece custos de condomínio
- ✓ Dificuldade dos proprietários em reabilitar (fatores sentimentais, herdeiros, falta de pressão, ...)
- ✓ Pressão sobre taxas de esforço por via dos preços da habitação (em alta) e dos rendimentos (que não acompanham).
- ✓ Política de rendimentos com salários mais baixos no pós-crise (com impacte no emprego jovem a agravar acesso a autonomia habitacional)
- ✓ Valores de arrendamento mais caros que os de compra (que é mais baixa)
- ✓ Aquisição mais barata, mas mais dependente de acesso a crédito e capacidade para dar entrada.



(SWOT)

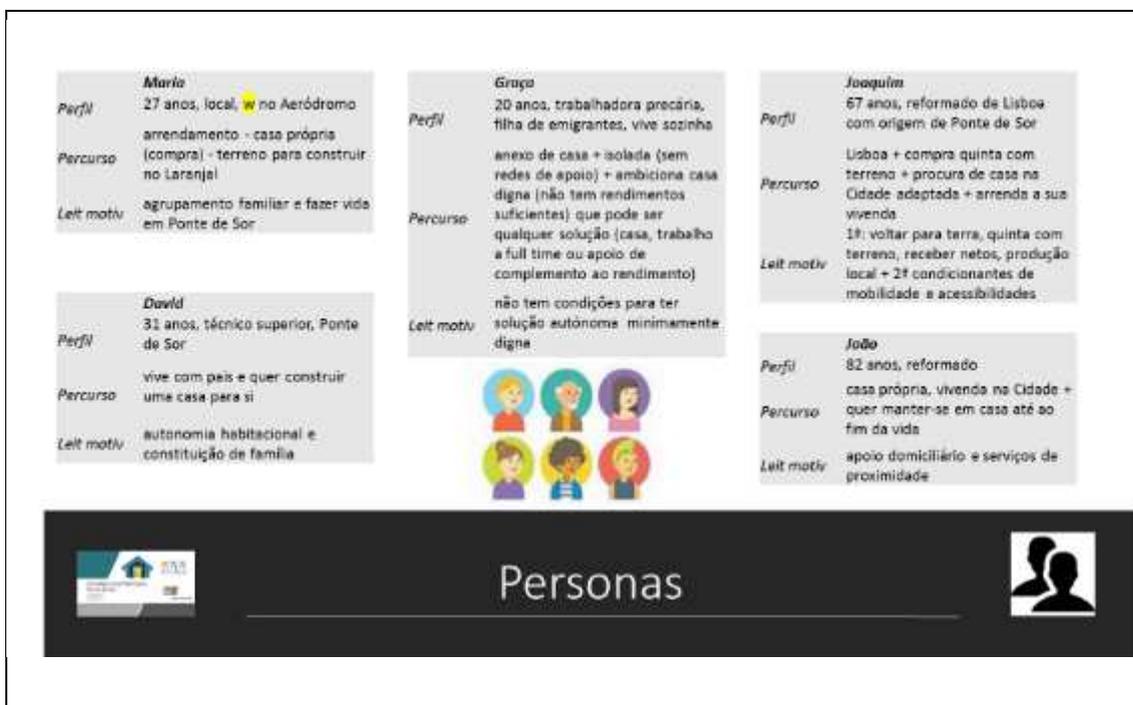


↳ Exploração de dimensões existenciais na relação com a Habitação (Personas)

O exercício de exploração de situações (*Personas*/ retratos/perfis) de relação de moradores com a habitação e expectativas de desenvolvimento face aos seus percursos

residenciais permitiu abordar experiências existenciais e de vivências habitacional e iniciar a focalização de desafios (cf. Figura 7).

Figura 7 - Personas e dimensões existenciais



Embora não esgote as dimensões existenciais a explorar, este exercício, permitiu identificar 3 grupos alvo potenciais para desenvolvimento e consideração no desenho estratégico:

- Jovens locais em situação habitacional precária e em acumulação de outras vulnerabilidades, nomeadamente em termos de rendimentos, estabilidade profissional e debilidade de redes de suporte informal (i.e., Graça);*
- Jovens em processo de consolidação familiar e em busca de autonomia residencial, com dificuldades e/ou dúvidas na construção de processos residenciais em complemento de situações profissionais já estabilizadas (i.e. Maria e David); e*
- Idosos com experiência de “diáspora” que escolheram retornar a Ponte de Sor, que necessitam e/ou preparam soluções de envelhecimento com qualidade residencial (i.e., João e Joaquim).*

ANEXO II - ENQUADRAMENTO DA ELH EM QUADROS DE REFERÊNCIA DE NATUREZA MAIS GLOBAL

ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável para 2030 (ONU)



Potencial de Integração Estratégica para o Desenvolvimento do Concelho de Ponte de Sor





WHO - Housing and Health Guidelines

<https://www.who.int/sustainable-development/publications/housing-health-guidelines/en/>

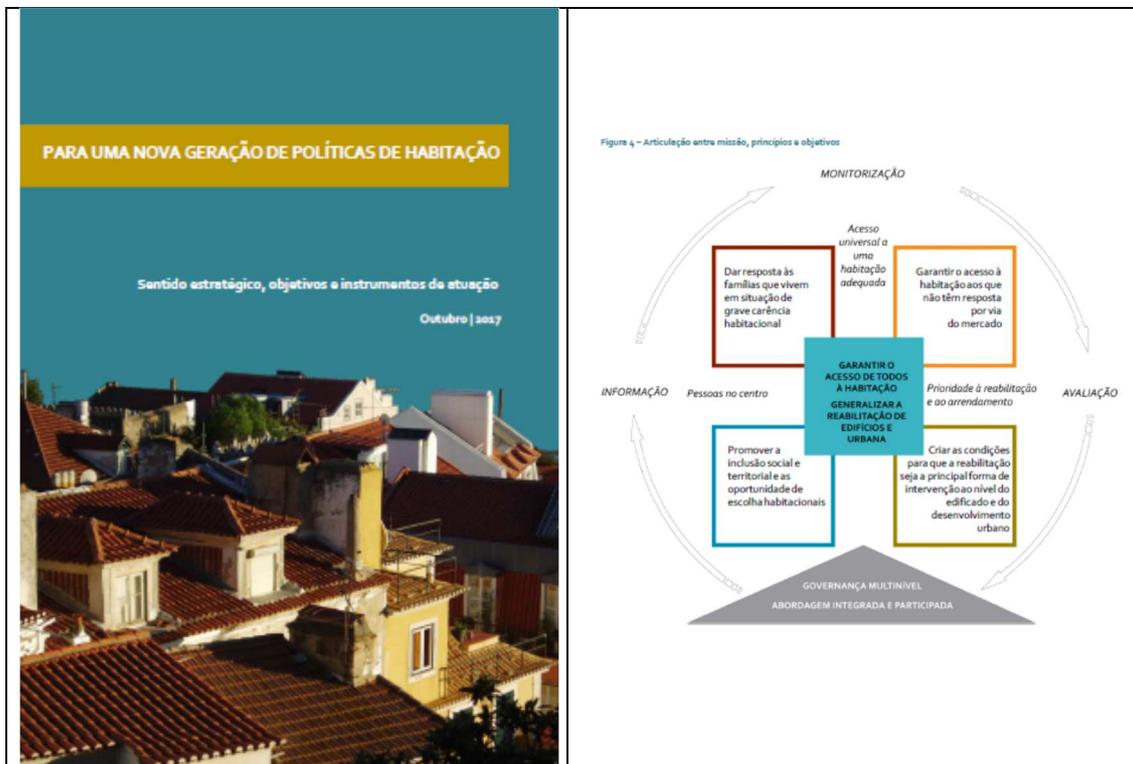
The cover of the WHO Housing and Health Guidelines features the WHO logo, the title 'WHO HOUSING AND HEALTH GUIDELINES', and illustrations of houses and a person in a wheelchair.

Table 1 Recommendations of the WHO Housing and health guidelines

Topic	Recommendation	Strength of recommendation
Crowding	Strategies should be developed and implemented to prevent and reduce household crowding.	Strong
Indoor cold and insulation	Indoor housing temperatures should be high enough to protect residents from the harmful health effects of cold. For countries with temperate or colder climates, 18 °C has been proposed as a safe and well-balanced indoor temperature to protect the health of general populations during cold seasons.	Strong
	In climate zones with a cold season, efficient and safe thermal insulation should be installed in new housing and retrofitted in existing housing.	Conditional
Indoor heat	In populations exposed to high ambient temperatures, strategies to protect populations from excess indoor heat should be developed and implemented.	Conditional
Home safety and injuries	Housing should be equipped with safety devices (such as smoke and carbon monoxide alarms, stair gates and window guards) and measures should be taken to reduce hazards that lead to unintentional injuries.	Strong
Accessibility	Based on the current and projected national prevalence of populations with functional impairments and taking into account trends of ageing, an adequate proportion of the housing stock should be accessible to people with functional impairments.	Strong

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

<https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882>



https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/programas_financiamento/Estrategias_Locais.pdf



Alinhamento da ELH de Ponte de Sor com a NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

<i>NGPH / Medidas ELH Ponte de Sor</i>	1.1	1.2	2.3	2.4	3.5	3.6	4.7	4.8
Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 habitação adequada								
Da construção nova para a reabilitação e arrendamento								
Das casas para as pessoas								
Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada								
Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação								
<i>(Princípios NGPH)</i>								
Acessibilidade Habitacional								
Integração social								
Participação								
Estabilidade								
Acessibilidades								
Planeamento estratégico local								
Sustentabilidade ambiental								
Reabilitação do edificado								
Incentivo ao arrendamento								
Perequação								
Equidade								
Cooperação								

ANEXO III – FICHAS DE MEDIDAS

Para a consolidação de cada Grupo de Medidas foi desenhado um protótipo de descritores a desenvolver e aprofundar em sede de plano circunstanciado de ação, tais como:

- a) Mote
- b) Beneficiários (*principais destinatários e/ou beneficiários com a ideia*)
- c) Intervenientes (*quem e como deve estar envolvido na concretização da ideia*)
- d) Aceleradores (*o que pode acelerar/facilitar a concretização da ideia?*)
- e) Travões (*o que pode travar/inviabilizar a concretização da ideia?*)
- f) Dicas para desenvolvimento (*ações que possibilitem começar a pôr a medida em prática e que consubstanciem o seu desenvolvimento*)
- g) Ações complementares (*ações que complementem ou robusteçam o sucesso da medida*)
- h) Sinergias (*conectividade com outras medidas da ELH e/ou outras iniciativas setoriais que concorrem para o seu sucesso e impacte*)
- i) Caminho Crítico (*identificação de precedências entre ações, necessidade de atividades de preparação, etc.*)
- j) Metas (*quantificáveis globalmente e no tempo*)
- k) Recursos (*a acionar e alocar*)
- l) Calendário (*localização numa linha de tempo das diferentes atividades*)
- m) Monitorização (*indicadores que permitam aferir do sucesso da medida*)
- n) Alinhamento com NGPH (*sinalização dos valores, objetivos para que contribuí*)
- o) Observações (*comentários adicionais*)



Associação de Municípios do Alentejo

1	E1 - Mercados e Preços		O1. Acesso à habitação, consolidação demográfica e resposta a "novos rurbanos"	<i>V1 - Ponte de Sor com acesso, facilidade de mobilidades residenciais e taxas de esforço comportáveis com a habitação, adequadas para fixar locais e responder a novas necessidades de procura</i>
	1.1. Vagos		<ul style="list-style-type: none"> Diversificação de ofertas e procuras para "desencravar" os mercados e estancar preços 	
Mote	<i>Ponte de Sor Acessível</i>			
Beneficiários	Procuras Mercados		Intervenientes	Proprietários Investidores Equipes técnicas da CM Executivo
Aceleradores	Incentivos Soluções técnicas e fiscais Balcão e Via Verde para as questões da Habitação Prémio Ligação com Novas morfologias		Travões	Situação do Cadastro Heranças individas Falta de capacidade dos proprietários e de interesse por parte dos investidores Dificuldades técnicas Dificuldades em regular os preços através do aumento da oferta
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> Criação de Task Force / Gabinete dedicado Identificação e caracterização da situação cadastral e técnica dos edifícios "vagos" no concelho (<i>Task Force</i>) Estudos espeditos de viabilidades e oportunidades para alocação de vagos a funções residenciais Identificação de 3 ou 4 edifícios "viáveis e âncora" dentro e fora da cidade para apoio /incentivo /aquisição para concurso /... Apoio à ligação entre proprietários e investidores Avaliação da iniciativa e disseminação/ escalagem de apoios / Prémio 			
Recursos	Medidas fiscais ao nível do IMT e IMI Recursos dos Investidores e Proprietários Prémio Reabilitação como Regra Arrendamento Acessível		Ações Complementares	<i>Muppies</i> de incentivo Apoio técnico à relocação de parque para funções habitacionais em diversidade Portal de Informação ao cidadão Prémio

1	E1 - Mercados e Preços		O1. Acesso à habitação, consolidação demográfica e resposta a "novos rurbanos"	V1 - Ponte de Sor com acesso, facilidade de mobilidades residenciais e taxas de esforço comportáveis com a habitação, adequadas para fixar locais e responder a novas necessidades de procura	
	1.1. Vagos		<ul style="list-style-type: none"> Diversificação de ofertas e procura para "desencravar" os mercados e estancar preços 		
Monitorização	<i>Nº de alojamentos realocados ao Mercado</i> <i>Nº de alojamentos com preços acessíveis</i>		Metas	30% (180) vagos alocados a funções residenciais até 2025	
Caminho Critico	Criação da "Task force" municipal e atualização/regularização do cadastro				
Calendário	2021 – Constituição da TaskForce, atualização do cadastro, identificação de viabilidades e mobilização de oportunidades 2022-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação				
Alinhamento com NGPH	<u>Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada</u> <u>Da construção nova para a reabilitação e arrendamento</u> Das casas para as pessoas Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada <u>Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação</u>		Ligação com outras Iniciativas	Penalização de IMI's para edificado vago Medida 3.5	
<u>Acessibilidade Habitacional</u> <u>Integração social</u> <u>Participação</u> <u>Estabilidade</u> <u>Acessibilidades</u> <u>Planeamento estratégico local</u> <u>Sustentabilidade ambiental</u> <u>Reabilitação do edificado</u> <u>Incentivo ao arrendamento</u> <u>Perequação</u> <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u>			Observações		



1 **E1 - Mercados e Preços**
1.2. Novas Morfologias nas Freguesias

O1. Acesso à habitação, consolidação demográfica e resposta a "novos rurbanos"

- Diversificação de ofertas e procuras para "desencravar" os mercados e estancar preços

V1 - Ponte de Sor com acesso, facilidade de mobilidades residenciais e taxas de esforço comportáveis com a habitação, adequadas para fixar locais e responder a novas necessidades de procura

Mote	Ponte de Sor Criativo, Inovador e de Oportunidades		
Beneficiários	Procuras (jovens, idosos, rurbanos) Mercados	Intervenientes	Proprietários Investidores Imobiliárias Equipes técnicas da CM Executivo
Aceleradores	Novas Procuras Incentivos Soluções técnicas e fiscais Balcão e Via Verde para as questões da Habitação Marketing territorial Diferenciação nas soluções	Travões	Situação do Cadastro Heranças individas Falta de investidores Dificuldades técnicas Falta de massa crítica nas procuras
Dicas	(estudo de soluções diferentes das da cidade e/ou mais tradicionais – oferta de "modos de vida" diferenciados nas freguesias)		
	<ul style="list-style-type: none"> • Eco-aldeias • HighTech & Nature • Co-Housing 		
Recursos	Fundos de Investimento (Jessica?) Fundos de financiamento / FEDER Investimento particular	Ações Complementares	Levantamento de património vernacular passível de suster a valorização de lugares mais opacos Valorização das ecologias de lugar

1
E1 - Mercados e Preços
1.2. Novas Morfologias nas Freguesias

O1. Acesso à habitação, consolidação demográfica e resposta a "novos rurbanos"

- Diversificação de ofertas e procura para "desencravar" os mercados e estancar preços

V1 - Ponte de Sor com acesso, facilidade de mobilidades residenciais e taxas de esforço comportáveis com a habitação, adequadas para fixar locais e responder a novas necessidades de procura



Monitorização	Nº de respostas habitacionais (indivíduos/famílias) em formato de novas soluções	Metas	(2) experiências até 2025
Caminho Critico	Identificação de lugares e edifícios a alocar a novas soluções		
Calendário	2021 – Estudo de soluções e viabilidades 2022-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação		
Alinhamento com NGPH	Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada Da construção nova para a reabilitação e arrendamento Das casas para as pessoas Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação	Ligação com outras Iniciativas	Cadastro do parque edificado vago High Tech e High Nature
<p><u>Acessibilidade Habitacional</u> <u>Integração social</u> <u>Participação</u> <u>Estabilidade</u> <u>Acessibilidades</u> <u>Planeamento estratégico local</u> <u>Sustentabilidade ambiental</u> <u>Reabilitação do edificado</u> <u>Incentivo ao arrendamento</u> <u>Perequação</u> <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u></p>		Observações	



União dos Municípios de Ponte Sor

2

E2 - Qualidade Habitação como Fator de Vantagem

2.1. Conforto e Segurança nas habitações

O2. Habitação com conforto e promotora de bem-estar

- Universalização de "habitação *digna, saudável e ambientalmente responsável para tod@s*" e qualidade habitacional adaptada a várias necessidades e modos de habitar e de vida

*V2 - Ponte de Sor com ofertas e cuidado pela Universalização da qualidade habitacional com habitação *digna, saudável e ambientalmente responsável para tod@s*"*

Mote	<i>Ponte de Sor com Habitação Digna e Saudável</i>		
Beneficiários	População em geral População em situação habitacional improvisada, insalubre e inadequada População mais vulnerável Idosos	Intervenientes	Arrendatários e Proprietários Equipes técnicas da CM Saúde Educação Seg. Social Serviços de energia e águas Rede Social Patrocinadores e Voluntários
Aceleradores	Sensibilização para a ligação da habitação com saúde e assimetrias socio-territoriais Apoios soluções técnicas	Travões	Dificuldades técnicas Falta recursos humanos e de mobilização Acomodação Resistência
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> • Soluções habitacionais (realojamento) de famílias em situação habitacional improvisada, insalubre e inadequada • Levantamento condições habitabilidade em função critérios OMS (envolvendo técnicos e alunos secundária) • Identificação de Prioridades • Linha de apoio técnico e de materiais • Bolsa de Patrocinadores e Voluntários para pequenas intervenções • Iniciativa "Um dia por ti! Um dia por tod@s" • Iniciativas de divulgação 		
Recursos	Candidatura a 1º Direito Recursos Municipais (humanos e materiais) Patrocinadores	Ações Complementares	<i>Tutorials</i> Programa Habitação e Saúde nas Escolas Workshops



<p>2</p> <p>E2 - Qualidade Habitação como Fator de Vantagem</p> <p>2.1. Conforto e Segurança de pop. mais vulneráveis</p>	<p>O2. Habitação com conforto e promotora de bem-estar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Universalização de "habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s" e qualidade habitacional adaptada a várias necessidades e modos de habitar e de vida 	<p><i>V2 - Ponte de Sor com ofertas e cuidado pela Universalização da qualidade habitacional com habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s"</i></p>	
<p>Monitorização</p>	<p>Totalidade de alojamentos com infraestruturas básicas</p> <p>Nº de alojamentos "mais saudáveis"</p>	<p>Metas</p>	<p>Concelho sem habitações improvisadas - (22) Soluções habitacionais para famílias em situação habitacional improvisada, insalubre e inadequada</p> <p>Totalidade de alojamentos do concelho com infraestruturas básicas - (150) Intervenções orientadas para uma habitação mais saudável</p>
<p>Caminho Critico</p>	<p>Processo de realojamento Levantamento condições habitabilidade em função critérios OMS Campanha de sensibilização alargada Consolidação de equipas de voluntariado para apoio a populações mais vulneráveis</p>		
<p>Calendário</p>	<p>2021-2024 – Processo de realojamento</p> <p>2021 - Levantamento de situação de conforto e segurança habitacional geral</p> <p>2021-24 – Implementação e desenvolvimento de outras atividades</p> <p>2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação</p>		
<p>Alinhamento com NGPH</p>	<p><u>Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada</u></p> <p>Da construção nova para a reabilitação e arrendamento</p> <p><u>Das casas para as pessoas</u></p> <p>Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada</p> <p><u>Da reação á proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação</u></p>	<p>Ligação com outras Iniciativas</p>	<p>Ações de sensibilização (Comunicação)</p> <p>Eficiências hidro-energéticas</p> <p>Marketing Territorial</p>
<p>Acessibilidade Habitacional <u>Integração social</u> <u>Participação</u> <u>Estabilidade</u> <u>Acessibilidades</u> Planeamento estratégico local Sustentabilidade ambiental Reabilitação do edificado Incentivo ao arrendamento Perequação <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u></p>		<p>Observações</p>	



United Cities & Towns

<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">2</h1>	<p>E2 - Qualidade Habitação como Fator de Vantagem</p> <p>2.2. Eficiências hidro-energéticas (geral)</p>	<p>O2. Habitação com conforto e promotora de bem-estar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Universalização de "habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s" e qualidade habitacional adaptada a várias necessidades e modos de habitar e de vida 	<p>V2 - Ponte de Sor com ofertas e cuidado pela Universalização da qualidade habitacional com habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s"</p>
<p>Observações /Mote</p>	<p><i>Ponte de Sor com Habitação qualificada e ambientalmente responsável</i></p>		
<p>Beneficiários</p>	<p>População em geral</p>	<p>Intervenientes</p>	<p>Arrendatários e Proprietários Construtores Operadores Esc. Profissionais Serviços Municipais</p>
<p>Aceleradores</p>	<p>Sensibilidade e novas necessidades Incentivos soluções técnicas e fiscais</p>	<p>Travões</p>	<p>Dificuldades técnicas Custos</p>
<p>Dicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Construção de um "Self Assessment Tool" de eficiência hídrica-energética e qualidade do edificado para poder ser utilizado autonomamente • Levantamento do estado de conservação (i.e através do "Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis" do LNEC) • Linha de apoio técnico e fiscal • Criação de um "Selo Municipal" de casa eficiente responsável 		
<p>Recursos</p>	<p>Programa "Casa Eficiente" Recursos Municipais Recursos dos próprios</p>	<p>Ações Complementares</p>	<p>Muppies Flyers (campanha) Tutorials Levantamento de comportamentos eficientes junto das freguesias (com escolas)</p>



2 E2 - Qualidade Habitação como Fator de Vantagem 2.2. Eficiências hidro-energéticas (geral)		O2. Habitação com conforto e promotora de bem-estar <ul style="list-style-type: none"> Universalização de "habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s" e qualidade habitacional adaptada a várias necessidades e modos de habitar e de vida 		V2 - Ponte de Sor com ofertas e cuidado pela Universalização da qualidade habitacional com habitação saudável e ambientalmente responsável para tod@s"	
Monitorização	<i>Nº de alojamentos com "Selos" de casa eficiente</i>	Metas	{150} alojamentos com selos de casa eficiente		
Caminho Critico	Construção de um "Self Assessment Tool" de eficiência hídrica-energética e de qualidade do edificado Organização de Apoio Técnico e de acesso a financiamentos por parte da Task Force				
Calendário	2021– Preparação dos instrumentos 2021-24 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação				
Alinhamento com NGPH	Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada Da construção nova para a reabilitação e arrendamento Das casas para as pessoas Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação		Ligação com outras Iniciativas	Habitação Saudável Reabilitação do edificado High Tech & High Nature	
Acessibilidade Habitacional Integração social Participação Estabilidade Acessibilidades Planeamento estratégico local Sustentabilidade ambiental Reabilitação do edificado Incentivo ao arrendamento Perequação Equidade Cooperação			Observações		



E3 - Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção

3

3.1. Reabilitação do edificado e de quarteirões

O3. Vivências de proximidade diversificadas, bem servidas e “irresistíveis”

- Abordagem integrada do “habitat” e “habitar” através da qualidade residencial e urbana

V3 - Ponte de Sor com Qualidade Residencial e Urbana de proximidade relativa e distintiva (“habitar” e “habitat”)

Mote	<i>Ponte de Sor – Edificado com Valor</i>		
Beneficiários	População em geral	Intervenientes	Arrendatários e Proprietários Operadores do setor Escolas Profissionais Serviços Municipais
Aceleradores	“Efeito de Onda” Incentivos soluções técnicas e fiscais	Travões	Dificuldades técnicas Custos
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> • Linha de apoio técnico e fiscal geral de incentivo à reabilitação • Via Verde a operações de reabilitação • Linha de apoio ao cidadão • Programa de remoção de componentes nefastas • Identificação de quarteirões “âncora” para operações integradas e de cerzidura 		
Recursos	Instrumentos Financeiros (i.e. Reabilitar como regra, IFRRU, FNRE, ...) Recursos Municipais (i.e. Gabinete de Apoio, benefícios fiscais, ...) Investimento particular	Ações Complementares	Linha de Apoio a Condomínios Percurso pedestre pela História da Arquitetura de Portugal em Ponte de Sor



3 E3 - Cerzadura e Acupuntura Urbana como Distinção
3.1. Reabilitação edificado e de quarteirões

O3. Vivências de proximidade diversificadas, bem servidas e “irresistíveis”

- Abordagem integrada do “habitar” e “habitar” através da qualidade residencial e urbana

V3 - Ponte de Sor com Qualidade Residencial e Urbana de proximidade relativa e distintiva (“habitar” e “habitat”)

Monitorização	Nº de alojamentos reabilitados	Metas	{100} Edifícios/alojamentos reabilitados {1} Operação âncora integrada {1} Linha de Apoio aos Condomínios {1} Percurso pelo património edificado no Concelho
Caminho Critico	Criação da <i>Task Force</i> e dos instrumentos de apoio Identificação de edifícios /áreas prioritárias Contato com Proprietários e Financiadores (<i>Networking</i>)		
Calendário	2021– Organização dos instrumentos de apoio 2021-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação		
Alinhamento com NGPH	<p><u>Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada</u> <u>Da construção nova para a reabilitação e arrendamento</u> Das casas para as pessoas Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada Da reação á proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação</p>	Ligação com outras Iniciativas	Cadastro do Vagos Comunicação e <i>Networking</i> Planeamento Urbano
<p><u>Acessibilidade Habitacional</u> <u>Integração social</u> <u>Participação</u> <u>Estabilidade</u> <u>Acessibilidades</u> <u>Planeamento estratégico local</u> <u>Sustentabilidade ambiental</u> <u>Reabilitação do edificado</u> <u>Incentivo ao arrendamento</u> <u>Peregruação</u> <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u></p>		Observações	



3 E3 - Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção
3.2. Serviços de Residencialidade e Proximidade

O3. Vivências de proximidade diversificadas, bem servidas e "irresistíveis"

- Abordagem integrada do "habitat" e "habitar" através da qualidade residencial e urbana

V3 - Ponte de Sor com Qualidade Residencial e Urbana de proximidade relativa e distintiva ("habitar" e "habitat")

Observações/Mote	<i>Ponte de Sor - Irresistível para Viver</i>		
Beneficiários	População em geral	Intervenientes	ACPS Comerciantes Serviços Municipais
Aceleradores	Valorização do Local Apoio às atividades económicas	Travões	Falta de massa crítica
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> • Apoio ao comércio tradicional de proximidade • Apoio à instalação de atividades comerciais • Apoio à prestação de serviços de proximidade • Criação de "Marca de Comércio de Proximidade" (com imagem própria?) • Animação de uma feira de levante no Jardim ao lado da CM (dedicada a produtos locais, atividades tradicionais, etc.) • Bolsa de "Troca de saberes" 		
Recursos	Gabinete de Apoio	Ações Complementares	Atividades socio-culturais e desportivas diversificadas Integração de serviços (educ., saúde, empr.) Serviço de mobilidade e transporte público



3 E3 - Cerzidura e Acupuntura Urbana como Distinção
3.2. Serviços Residencialidade e Proximidade

O3. Vivências de proximidade diversificadas, bem servidas e “irresistíveis”

- Abordagem integrada do “habitar” e “habitar” através da qualidade residencial e urbana

V3 - Ponte de Sor com Qualidade Residencial e Urbana de proximidade relativa e distintiva (“habitar” e “habitat”)

Monitorização	Nº de aderentes à Marca de Proximidade Nº de novos serviços de residencialidade e Proximidade	Metas	Iniciativas de reforço de serviços de residencialidade e Proximidade
Caminho Critico	Mobilização do setor das atividades económicas Criação de uma “Marca de Comércio de Proximidade” Iniciativas Municipais de animação socio-territorial		
Calendário	2021– Organização dos instrumentos de apoio 2021-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação		
Alinhamento com NGPH	Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada Da construção nova para a reabilitação e arrendamento <u>Das casas para as pessoas</u> <u>Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada</u> <u>Da reação á proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação</u>	Ligação com outras Iniciativas	Reabilitação do edificado Mobilização da população em torno das questões da habitação e do habitar em qualidade Marketing Territorial
Acessibilidade Habitacional <u>Integração social</u> <u>Participação</u> <u>Estabilidade</u> <u>Acessibilidades</u> <u>Planeamento estratégico local</u> <u>Sustentabilidade ambiental</u> <u>Reabilitação do edificado</u> <u>Incentivo ao arrendamento</u> <u>Perequação</u> <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u>		Observações	



4 E4 - Espaços e Iniciativas Âncora
4.1. Espaços Âncora e Percursos alargados

O4. Coerência e atratividade alargada a todo o território (cidade e freguesias)

- Promoção de uma imagem dinâmica de conjunto e de uma "estética local" alargada em reforço da sua identidade e coesão territorial

V4 - Ponte de Sor como Território coerente, coeso e de vanguarda, com uma boa "estética local", cuidador da sua identidade e atento à sua coesão territorial"

Mote	Ponte de Sor Acolhe e Convida		
Beneficiários	População em geral	Intervenientes	Autarquia (CM e JF) ACPS
Aceleradores	Clima Desenvolvimento do Concelho	Travões	Ausência de residentes/massa crítica Dificuldades em angariar investimento privado na zona
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> definição de percursos de continuidade dentro da cidade e entre esta e as freguesias com atividades descentralizadas definição de uma linha comum de leitura dos espaços públicos e dos equipamentos (papeleiras, floreiras, iluminação, sinalética, etc.) revisão de elementos de uso para a função de usufruto e estar nos espaços públicos (sombras; percursos internos, etc.) escolher um ponto de centralidade de referência - "Jardim" / "Quarteirão" ao lado da CM abordagem sistemática às "entradas" no Concelho e na Cidade 		
Recursos	Recursos Municipais Fundos de financiamento	Ações Complementares	Atividades socio-cultural e desportivas diversificadas Animações diversificadas Vida Saudável no Parque



União Europeia

4 E4 - Espaços e Iniciativas Âncora
4.1. Espaços Âncora e de Percursos alargado

O4. Coerência e atratividade alargada a todo o território (cidade e freguesias)

- Promoção de uma imagem dinâmica de conjunto e de uma "estética local" alargada em reforço da sua identidade e coesão territorial

V4 - Ponte de Sor como Território coerente, coeso e de vanguarda, com uma boa "estética local", cuidador da sua identidade e atento à sua coesão territorial"

Monitorização	Criação de massas críticas Atratividade do Concelho (investimento, residentes, turismo)	Metas	Reconfiguração de uma centralidade de referência alargada e com interconectividades com o resto do território Marca territorial
Caminho Critico	Estudos de pormenor e viabilidade		
Calendário	2021 – Estudos e preparação dos instrumentos 2021-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação		
Alinhamento com NGPH	Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada Da construção nova para a reabilitação e arrendamento <i>Das casas para as pessoas</i> Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada <i>Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação</i>	Ligação com outras Iniciativas	Planeamento Urbano Comunicação e Marketing Territorial Serviços de residencialidade e proximidade High Tech & High Nature
Acessibilidade Habitacional <u>Integração social</u> <u>Participação</u> Estabilidade Acessibilidades <u>Planeamento estratégico local</u> <u>Sustentabilidade ambiental</u> <u>Reabilitação do edificado</u> Incentivo ao arrendamento <u>Perequação</u> <u>Equidade</u> <u>Cooperação</u>		Observações	



4 E4 - Espaços e Iniciativas Âncora
4.2. Interoperabilidades, Comunicação e Marketing Territorial

O4. Coerência e atratividade alargada a todo o território (cidade e freguesias)

- Promoção de uma imagem dinâmica de conjunto e de uma “estética local” alargada em reforço da sua identidade e coesão territorial

V4 - Ponte de Sor como Território coerente, coeso e de vanguarda, com uma boa “estética local”, cuidador da sua identidade e atento à sua coesão territorial”

Mote	Ponte de Sor – Tod@s contamos!		
Beneficiários	População em geral	Intervenientes	Serviços Municipais Atores âncora População e comunidade em geral
Aceleradores	Quadro de referência partilhado e mobilizador de co-produções Sistema de Governancia da ELH	Travões	Não ser posta em prática Ações avulsas Incoerência de sentidos Tendência de segmentação socio-territorial
Dicas	<ul style="list-style-type: none"> • Marketing Territorial • Capital de Influência (Networking) • Sistema de Governancia colaborativo (envolvimento do GO-Grupo das Oficinas no acompanhamento da ELH) • Feira de Ideias • Portal do Residente 		
Recursos	Recursos Municipais Candidaturas a Programas de Apoio Técnico e Financiamento	Ações Complementares	Envolvimento da assembleia Municipal num Pacto em torno da ELH Inter-Operabilidade do PHAP

4 E4 - Espaços e Iniciativas Âncora
4.2. Interoperabilidades e Marketing Territorial

O4. Coerência e atratividade alargada a todo o território (cidade e freguesias)

- Promoção de uma imagem dinâmica de conjunto e de uma "estética local" alargada em reforço da sua identidade e coesão territorial

V4 - Ponte de Sor como Território coerente, coeso e de vanguarda, com uma boa "estética local", cuidador da sua identidade e atento à sua coesão territorial"



Monitorização	Grau de envolvimento de Atores âncora e da comunidade nas iniciativas da ELH Grau de coerência e sinergia entre atividades	Metas	Implementação da ELH
Caminho Critico	Montagem do Sistema de Governância da ELH Montagem do Sistema de Monitorização e Avaliação da ELH		
Calendário	2021 – Aprovação da ELH e kick off do seu sistema de governancia 2021-25 – Implementação e desenvolvimento 2025-30 – Avaliação, atualização e consolidação		
Alinhamento com NGPH	Da oferta Pública ao Acesso Universal a 1 hab adequada Da construção nova para a reabilitação e arrendamento Das casas para as pessoas Do setorial para uma abordagem multinível, integrada e participada Da reação à proatividade, com informação, conhecimento, monitorização e avaliação	Ligação com outras Iniciativas	Gestão municipal no seu todo
Acessibilidade Habitacional Integração social Participação Estabilidade Acessibilidades Planeamento estratégico local Sustentabilidade ambiental Reabilitação do edificado Incentivo ao arrendamento Perequação Equidade Cooperação		Observações	

ANEXO IV: 1.º DIREITO - DECRETO-LEI Nº.37/2018 DE 4 DE JUNHO

Partindo do princípio de que a Visão Estratégica do Município assenta num território em que a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações em articulação com as freguesias é uma prioridade, entendemos que este capítulo faz todo o sentido, uma vez que tem sido uma opção do executivo contribuir para minimizar os problemas sociais dos nossos munícipes, nomeadamente no que diz respeito à habitação.

Assim, assinámos com o INH o primeiro Acordo de Colaboração em dezembro de 1999 (AC 221) para construção de 23 novos fogos que entregámos às famílias nele referenciadas a partir de 2007.

Após entrega destas novas habitações iniciamos uma política de aquisição e recuperação de imóveis adquiridos a privados e de património do município. Dispomos neste momento de 58 fogos com renda apoiada.

Era objetivo do município, durante o ano de 2020, efetuar um levantamento mais exaustivo das necessidades habitacionais do concelho, sobretudo ao nível de intervenções necessárias para incremento e adequação de condições de habitabilidade. O qual foi bastante afetado, sofrendo atrasos impostos pelo atual estado de pandemia. Assim, neste âmbito, transpusemos para o presente documento apenas o levantamento dos núcleos mais precárias (barracas, tendas, sobrelotações e inadequabilidade das habitações).

Desta forma, de acordo com os princípios enunciados no Decreto-Lei nº.37/2018 de 4 de junho e as Novas Gerações de Políticas Habitacionais aprovadas pelo Concelho de Ministros 50-A/2018 identificámos 22 situações de agregados familiares que estão de acordo com os princípios atrás referidos.

Neste âmbito apresenta-se de seguida o quadro síntese do levantamento efetuado, soluções requeridas e planeamento com vista à celebração de acordo de colaboração com o IHRU.

NÚCLEOS	AGREGADOS	NÚMERO DE INDIVÍDUOS POR AGREGADO	MORADA	CARACTERIZAÇÃO	SOLUÇÕES	TIPOLOGIA	PRIORIDADES							
							2021		2022		2023		2024	
							1.º semestre	2.º semestre						
NÚCLEO 1	AGREGADO 1	3	HORTA DAS VINHAS - PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em barraca	CONSTRUÇÃO NOVA EM TERRENO MUNICIPAL	T2								
	AGREGADO 2	3	HORTA DAS VINHAS - PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em construção provisória	CONSTRUÇÃO NOVA EM TERRENO MUNICIPAL	T2								
	AGREGADO 3	6	HORTA DAS VINHAS - PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em barraca	CONSTRUÇÃO NOVA EM TERRENO MUNICIPAL	T3								
	AGREGADO 4	4	HORTA DAS VINHAS - PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em barraca	CONSTRUÇÃO NOVA EM TERRENO MUNICIPAL	T3								
NÚCLEO 2	AGREGADO 5	3	SEM MORADA - VIVE ATRÁS DO LIDL DE PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em tenda	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T2								
	AGREGADO 6	2	SEM MORADA - VIVE ATRÁS DO LIDL DE PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em tenda	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T2								
	AGREGADO 7	2	SEM MORADA - VIVE ATRÁS DO LIDL DE PONTE DE SOR	Agregado familiar que vive em tenda	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								

NÚCLEOS	AGREGADOS	NÚMERO DE INDIVÍDUOS POR AGREGADO	MORADA	CARACTERIZAÇÃO	SOLUÇÕES	TIPOLOGIA	PRIORIDADES							
							2021		2022		2023		2024	
							1.º semestre	2.º semestre						
NÚCLEO 3	AGREGADO 8	5	AV. MARGINAL, 3 - PONTE DE SOR	Anexo da Casa dos Pais/casas abarracadas	REABILITAÇÃO	T3								
	AGREGADO 9	5	AV. MARGINAL, 2 - PONTE DE SOR	Anexo da Casa dos Pais/casas abarracadas	REABILITAÇÃO	T3								
	AGREGADO 10	5	AV. MARGINAL, 4 (ANEXO DA CASA DOS PAIS) - PONTE DE SOR	Anexo da Casa dos Pais/casas abarracadas	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T3								
NÚCLEO 4	AGREGADO 11	1	DOMINGÃO - PONTE DE SOR	Anexo da Casa dos Pais/ Barraca	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								
	AGREGADO 12	1	DOMINGÃO - PONTE DE SOR	Anexo da Casa dos Pais/Barraca	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 5	AGREGADO 13	1	RUA ALEXANDRE HERCULANO, Nº. 33 - PONTE DE SOR	Sem habitação, mora temporariamente espaço cedido pelo município, sem condições	REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 6	AGREGADO 14	1	TRAVESSA DAS FREIRAS - PONTE DE SOR	Necessita realojamento. Vive em habitação que se encontra em ruínas	REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 7	AGREGADO 15	2	RUA MALUDA, Nº. 7 - PONTE DE SOR	Vivem numa barraca anexa A casa de familiar	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								

NÚCLEOS	AGREGADOS	NÚMERO DE INDIVÍDUOS POR AGREGADO	MORADA	CARACTERIZAÇÃO	SOLUÇÕES	TIPOLOGIA	PRIORIDADES							
							2021		2022		2023		2024	
							1.º semestre	2.º semestre						
NÚCLEO 8	AGREGADO 16	2	LARGO 25 DE ABRIL	Sem habitação, mora temporariamente espaço cedido pelo município, sem condições	REABILITAÇÃO	T2								
NÚCLEO 9	AGREGADO 17	2	PONTE DE SOR	Vivem em anexo sobrelotado	REABILITAÇÃO	T2								
NÚCLEO 10	AGREGADO 18	1	FOROS DE ARRÃO	Vive em casa degradada	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 11	AGREGADO 19	1	FOROS DE ARRÃO	Vive em casa em ruínas	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 12	AGREGADO 20	2	TRAMAGA	Casa degradada	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T2								
NÚCLEO 13	AGREGADO 21	1	TRAMAGA	Casa em ruínas	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								
NÚCLEO 14	AGREGADO 22	1	VALE DE VILÃO	Casa degradada	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	T1								

 Situações que atualmente o Município já dispõe de terreno e habitação para reabilitar

 Dependente da aquisição de imóveis