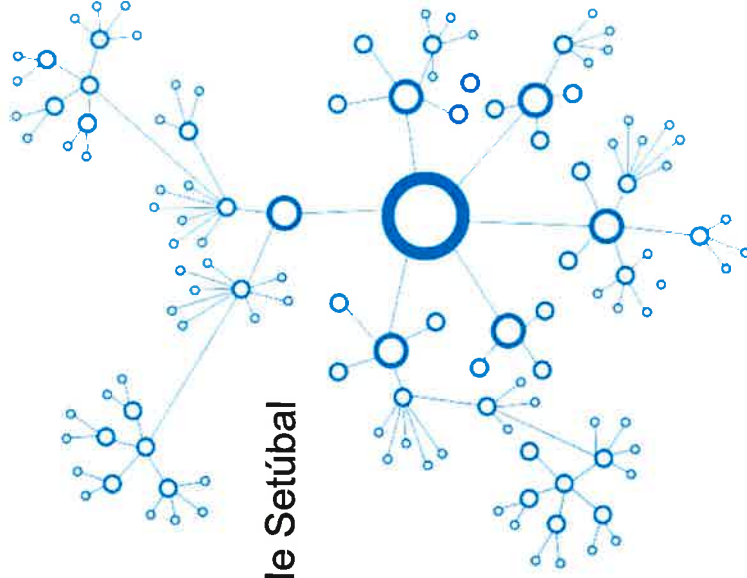


**C O
R E**

P L A N

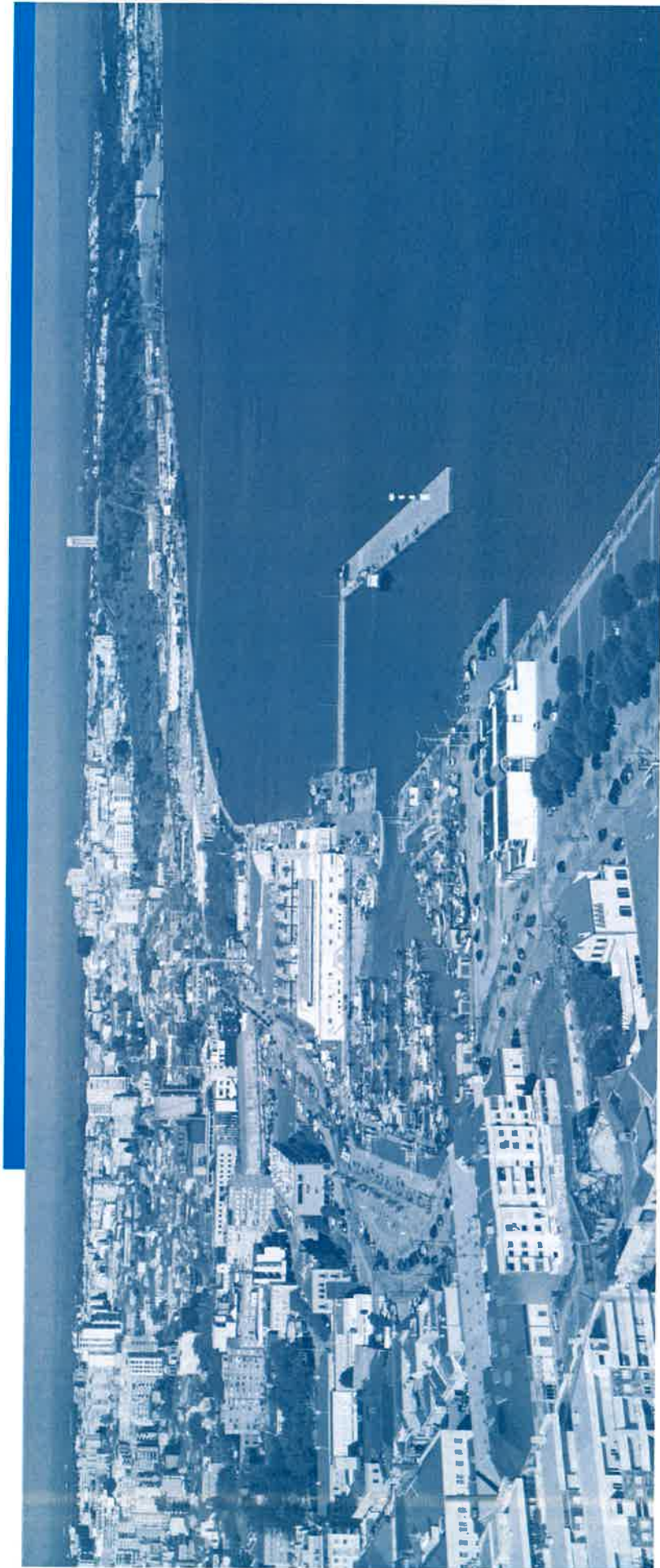
**Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal
2020-2030**

Setembro de 2020



Value for people and places

4



Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DO MUNICÍPIO DE SETÚBAL

Câmara Municipal de Setúbal (CMS)

Setembro de 2020

Câmara Municipal de Setúbal:

- Departamento de Urbanismo
 - Rita Carvalho (Arquiteta Urbanista, Diretora de Departamento)
 - Fernando Travassos (Arquiteto, Consultor da Autarquia para o Planeamento e Urbanismo)
- Divisão de Planeamento Urbanístico
 - Vasco Raminhas da Silva (Geógrafo Urbanista, Chefe de Divisão)
 - Carla Curto (Arquiteta Paisagista)
 - Rita Furtado (Arquiteta estagiária)
- Gabinete de Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana
 - Rita Barreiro (Arquiteta Urbanista, Chefe de Equipa Multidisciplinar)
- Divisão de Habitação Pública Municipal
 - Raquel Luz Levy (licenciada em Ciências da Educação, Chefe de Divisão)
- Divisão de Direitos Sociais
 - Maria Conceição Loureiro (Socióloga, Chefe de Divisão)
 - Fernanda Marmelindo Nogueira (licenciada em Política Social)
 - Luís Filipe Brandão (Sociólogo)
 - Sandra Maria Bailarote (licenciada em Política Social)

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

Equipa de consultores:

- Francisco Silva Pinto (Eng. Civil, Doutorado em Investigação Operacional - Coordenador)
- Patrícia Canelas (Arquiteta e Urbanista, Doutorada em Planeamento Urbano)

índice

	Sumário executivo	5
1	DIAGNÓSTICO	11
1.1	Dinâmica de procura (agregados familiares) e de oferta (habitações)	12
1.2	Acesso ao mercado da habitação	24
1.3	Necessidades habitacionais	26
2	ESTRATÉGIA 2020-2030	28
2.1	Objetivos	29
2.2	Medidas	31
2.3	Metas e calendarização de prioridades	40
2.4	Estimativa de custos, sua programação e financiamento	46
3	ARTICULAÇÃO COM OS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MECANISMOS DE FINANCIAMENTO	52
3.1	Articulação com os objetivos estratégicos	53
3.2	Articulação com o 1º Direito	57
4	SÍNTESE DAS MEDIDAS POR TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	60
5	SÍNTESE DE REALOJAMENTOS PRIORITÁRIOS	62
6	SÍNTESE DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL	64

sumário executivo

1. A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Setúbal 2020-2030 insere-se na estratégia de qualificação do concelho, do reforço da sua coesão social e competitividade territorial para o curto, médio e longo prazo. A estratégia pretende dar continuidade, de uma forma concertada, ao desenho e implementação de soluções efetivas a problemas complexos, persistentes há décadas, com grande impacte territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas.
2. A presente estratégia pretende também aumentar a competitividade da oferta habitacional no concelho contribuindo para posicionar Setúbal como uma alternativa com grande qualidade de vida no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o principal centro económico da pais, e neste contexto dotar Setúbal de capacidade de captação para um crescimento sustentável da população, contribuindo para a criação de soluções sustentáveis às diferentes escalas, local, municipal e regional.
3. A ELH do Concelho de Setúbal reflete a forte ambição do Município em projetar Setúbal como um concelho vibrante do ponto de vista urbanístico, cultural, económico e demográfico, com excelente qualidade de vida, no enquadramento natural único da Serra da Arrábida e do Estuário do Sado, clarificando o seu posicionamento no contexto da AML.
4. A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo disponibiliza recursos para reforçar a capacidade do Município na concretização da ELH do Concelho de Setúbal, sem prejuízo de serem concebidas soluções específicas para áreas de intervenção de excepcional complexidade, gravidade e dimensão territorial e social, nomeadamente as áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) conforme identificadas no Plano Diretor Municipal de Setúbal.

sumário executivo

5. Esta estratégia foi estruturada por uma equipa composta por consultores e especialistas externos e pelo Grupo de Trabalho do Município, em estreita articulação com o Executivo Municipal. O seu desenvolvimento e adaptação irão prosseguir de forma contínua, sempre com auscultação das juntas de freguesia, associações, população e com o Conselho Municipal de Habitação, de forma a consolidar a proposta de estratégia que consta deste documento. A recolha e tratamento de dados para a presente estratégia integra diferentes fontes e metodologias.
6. Primeiro, foi efetuada uma análise estatística dos dados disponíveis no âmbito do concelho e das suas freguesias, que, sugere que, apesar de uma aparente estagnação da população, há lugar a um aumento do número de agregados familiares, nomeadamente em função da diminuição da sua dimensão o que contribui para um aumento da procura de habitação. A análise sugere ainda que é na freguesia de São Sebastião onde se encontra o maior número de aglomerados familiares (43%) e que nesta e noutras freguesias, cerca de 50% dos aglomerados familiares são compostos por apenas 1 ou 2 elementos.
7. Segundo, foi efetuada uma análise de mercado habitacional com recurso aos dados disponíveis nos principais portais de imobiliário e que sugere que o mercado de arrendamento "anunciado" providencia reduzidas soluções de habitação.
8. Terceiro, foi efetuado um levantamento das situações de carência habitacional no concelho com recurso aos pedidos de habitação às Divisões de Direitos Sociais e de Habitação Pública Municipal, com um levantamento que detalha um número de situações de grande vulnerabilidade e urgência social próximo de 1300, que serão alvo de candidaturas específicas aos instrumentos de política pública disponíveis.

sumário executivo

9. Quarto, a estratégia agora apresentada irá ser também suportada num amplo diagnóstico de base como é o caso do Estudo de Opinião e de Mercado a realizar oportunamente com recurso a levantamento direto no terreno, e que irá permitir apurar o conhecimento sobre a realidade e potencial da cidade, o que possibilitará pensar, desenhar e definir de forma mais informada a ELH do município.
10. A estratégia prevê um conjunto de soluções integradas de forma a dar resposta a uma procura crescente de habitação. Esta procura habitacional requer ser acompanhada de um aumento e adequação da oferta, em termos de tipologias e essencialmente com foco na reabilitação e colmatação urbana, preenchendo vazios e reconvertendo funcionalmente partes obsoletas do território.
11. A presente estratégia pretende também uma consolidação sociocultural do tecido urbano existente, considerando um *mix* de usos, acesso a infraestruturas incluindo espaços verdes, culturais e meios de transporte sustentáveis, que no todo, tenham efeitos sinérgicos propiciando um adequado funcionamento do dia-a-dia dos bairros e do município.
12. A estratégia pretende ser dinâmica acompanhando e refletindo a evolução do território do ponto de vista demográfico e económico, nomeadamente considerando o potencial aumento da população residente, por via da componente migratória, e também considerando alguns investimentos estruturantes e de escala regional, nomeadamente o novo Aeroporto na margem Sul do Tejo, que possivelmente atrairão um maior quantitativo demográfico residente para o concelho de Setúbal.

sumário executivo

13. A diversidade de situações deu origem a um conjunto de 8 medidas, cuja programação e estimativa de custos é meramente indicativa atendendo à informação disponível (a atualizar):

M.1 – Reabilitação de todas as habitações municipais;

M.2 – Oferta de habitações de interesse social por outras entidades

M.3 - Oferta de habitações de interesse social por iniciativa privada

M.4 - Apoio financeiro temporário para encargos com habitação:

- Acesso dos jovens à habitação (Porta 65);
- Agregados que não conseguem aceder ao mercado de habitação.

M.5 – Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo

M.6 – Melhoria do habitat:

- Demolições em áreas de reconversão urbanística (áreas de risco, barracas, construções precárias);
- Melhoria do habitat nos Bairros Municipais (espaço público, equipamentos, soluções de mobilidade, segurança, novas atividades económicas e residentes).

M.7 - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação: estudar a implementação de quotas obrigatórias e incentivos para promoção privada de habitação com renda acessível.

sumário executivo

M.8 - Gestão, avaliação e melhoria contínua da ELH:

- Equipa de missão;
- Laboratório do habitat de Setúbal;
- Participação cívica ativa.

14. O desenvolvimento da presente ELH requer a necessidade de promover uma melhoria contínua de atualização de informação de gestão sem a qual não é possível assegurar a adequação de políticas, a justiça social e a transparência no acesso a apoios públicos. Faz por isso parte da estratégia promover o conhecimento, monitorização, avaliação e reporte sobre o funcionamento do ecossistema da habitação e das necessidades que requerem intervenção pública na produção de respostas: características do beneficiários atuais e potenciais, dinâmicas de procura e oferta de habitação, adequação e atratividade do habitat, as dinâmicas sociais, económicas e territoriais pertinentes, avaliação económica, da eficácia e eficiência das medidas e utilização de recursos públicos.

15. A Câmara Municipal de Setúbal dispõe de dados sobre a regularidade de utilização das habitações municipais arrendadas, designadamente: contrato celebrado e atualizado nos termos da lei nº 81/2014 de 24 de dezembro alterada pela lei nº 32/2016 de 24 de agosto, rendas/condição de recursos dos arrendatários atualizadas a cada 3 anos (última atualização em janeiro de 2019); informatização das candidaturas à atribuição de habitação municipal; gestão informatizada do parque habitacional, entre outras formas de registo associadas à gestão da habitação pública municipal. Reforça-se a necessidade de atualização e melhoria contínua destas iniciativas, e.g. criação de um portal para gestão do acesso à habitação pública municipal, de forma a agilizar toda a gestão de candidaturas a apoios municipais e gestão de contratos.

sumário executivo

16. A concretização da Estratégia exige a densificação das medidas operativas e a constituição de uma equipa de missão, com perfil de competências, atribuições e meios adequados à sua implementação, monitorização, avaliação, reporte e melhoria contínua à medida que for aumentando o conhecimento sobre a realidade objeto de intervenção e preenchidas possíveis lacunas de informação, avaliando o êxito de cada medida, podendo por isso a qualquer momento ser proposto aos órgãos do Município o ajustamento de medidas ou adoção de outros modelos de apoio ao acesso à habitação.
17. Este "Diagnóstico sintético" tem por base o trabalho desenvolvido pela equipa supra mencionada onde foram oportunamente identificadas as notas metodológicas e limitações de análise. Nesse contexto, foi também analisado o acesso ao mercado habitacional de Setúbal, através da comparação de rendas potencialmente acessíveis (de acordo com o rendimento das famílias) e as rendas observadas / anunciadas nesse mercado.
18. O sucesso da ELH, assim como a sua relevância para o município de Setúbal, está dependente da validade e da relação entre as necessidades diagnosticadas, as soluções encontradas e o seu financiamento. Nesse sentido, devido à importância do principal programa de apoio público ao acesso à habitação - 1º Direito, sintetiza-se na tabela seguinte o objeto das medidas que estão preconizadas nesse âmbito.

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

Núcleo/descrição da situação	Medi- das	Famílias 4709	Soluções	CMS 1543	Beneficiários 2916	Programação				Prioridade	
						Total 4459	2021	2022	2023		2024
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro da Alameda das Palmeiras	M.1	25	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	25	0	25	-	-	-	-	1
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro da Alameda das Palmeiras	M.1	227	Reabilitação de (...)	211	16	227	114	113	-	-	1
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro da Manteigada	M.1	17	Reabilitação de (...)	17	0	17	-	-	-	-	1
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro da Manteigada	M.1	97	Reabilitação de (...)	97	0	97	49	48	-	-	1
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro do Forte da Bela Vista	M.1	25	Reabilitação de (...)	25	0	25	-	-	-	-	1
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro do Forte da Bela Vista	M.1	142	Reabilitação de (...)	100	42	142	71	71	-	-	1
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Famílias do Bairro da Brejoeira	M.1	127	Reabilitação de (...)	27	100	127	-	-	64	63	2
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro 20 de Julho	M.1	27	Reabilitação de (...)	27	0	27	-	-	27	-	2
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro 20 de Julho	M.1	227	Reabilitação de (...)	65	162	227	-	-	114	113	2
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro Afonso Costa	M.1	48	Reabilitação de (...)	48	0	48	-	-	48	-	2
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro Afonso Costa	M.1	276	Reabilitação de (...)	273	3	276	-	-	138	138	2
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro da Quinta de Santo António	M.1	21	Reabilitação de (...)	21	0	21	-	-	21	-	2
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro da Quinta de Santo António	M.1	198	Reabilitação de (...)	194	4	198	-	-	99	99	2
Famílias com necessidade de intervenção direta em fogos e correspondentes áreas comuns no Bairro da Bela Vista	M.1	83	Reabilitação de (...)	83	0	83	-	-	83	-	2
Necessidade de intervenção em áreas comuns: Restantes famílias do Bairro da Bela Vista	M.1	755	Reabilitação de (...)	330	425	755	-	-	378	377	2
Habituação promoção direta de outras entidades	M.2.1	370	Reabilitação de (...)	-	370	370	-	-	185	185	2
Habituações e ou edifícios degradados privados	M.3.1	704	Reabilitação de (...)	-	704	704	-	64	64	192	2
Habituações e ou edifícios degradados privados em ARU (art.º12)	M.3.1	40	Reabilitação de (...)	-	40	40	-	40	-	-	2

Notas: Considerou-se preliminarmente que todas as frações estão incluídas nas intervenções em áreas comuns. As diferenças entre a oferta e procura encontram solução programada na 3ª fase desta ELH (2027-2030). A programação aqui apresentada é exclusivamente indicativa. Esta informação tem precedência nos aspetos respeitantes ao programa 1º Direito.

**Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030**

**Versão final,
09 de Setembro de 2020**

sumário executivo

Condição habitacional indigna	Núcleo/descrição da situação	Medida s	Famílias	Soluções	Beneficiários		Programação					Prioridade		
					CMS	diretos	Total	2023	2024	2025	2026			
Insalubridade e insegurança	Habituação promoção direta de outras entidades	M.2.1	370	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1543	2916	4459	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2
Insalubridade e insegurança	Habituações e ou edifícios degradados privados	M.3.1	704	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	704	704	-	64	64	192	192	192	2
Insalubridade e insegurança	Habituações e ou edifícios degradados privados em zona de ARU	M.3.1	40	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	40	40	-	40	-	-	-	-	2
Precariedade não definida		..374		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	-	100	100	-	-	-	50	50	-	2
Precariedade, sem abrigo (art.º 10)														
Precariedade, violência doméstica (art.º 10)	Realojamentos que terão uma resposta com base em:		23											
Precariedade, por não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos	Habituação cooperativa, Entidades do 3º Sector (nomeadamente a ACM), Áreas de cedência de investimento imobiliário.	M.2.2 M.3.2	27	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	-	900	900	-	150	150	200	200	200	2
Insalubridade e insegurança		..509		Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	-	50	50	-	-	-	50	-	-	2
Sobrelocação														

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

* A informação respeitante à condição habitacional indigna das famílias a realojar foi obtida por interpolação dos resultados do levantamento efetuado. As diferenças entre a oferta e procura encontram solução programada na 3ª fase desta ELH (2027-2030). A programação aqui apresentada é exclusivamente indicativa. Esta informação tem precedência nos aspetos respeitantes ao programa 1º Direito.



1. Diagnóstico

1. Diagnóstico

1.1 Dinâmica de procura (agregados familiares) e de oferta (habitações)



Mapa das freguesias atuais



Freguesias do município de Setúbal

União das Freguesias de Azeitão

União das Freguesias de Setúbal

São Sebastião

Gâmbia – Pontes – Alto da Guerra

Sado

Freguesias pré reforma administrativa

(São Lourenço e São Simão)

(São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça)

(São Sebastião)

(Gâmbia – Pontes – Alto da Guerra)

(Sado)

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

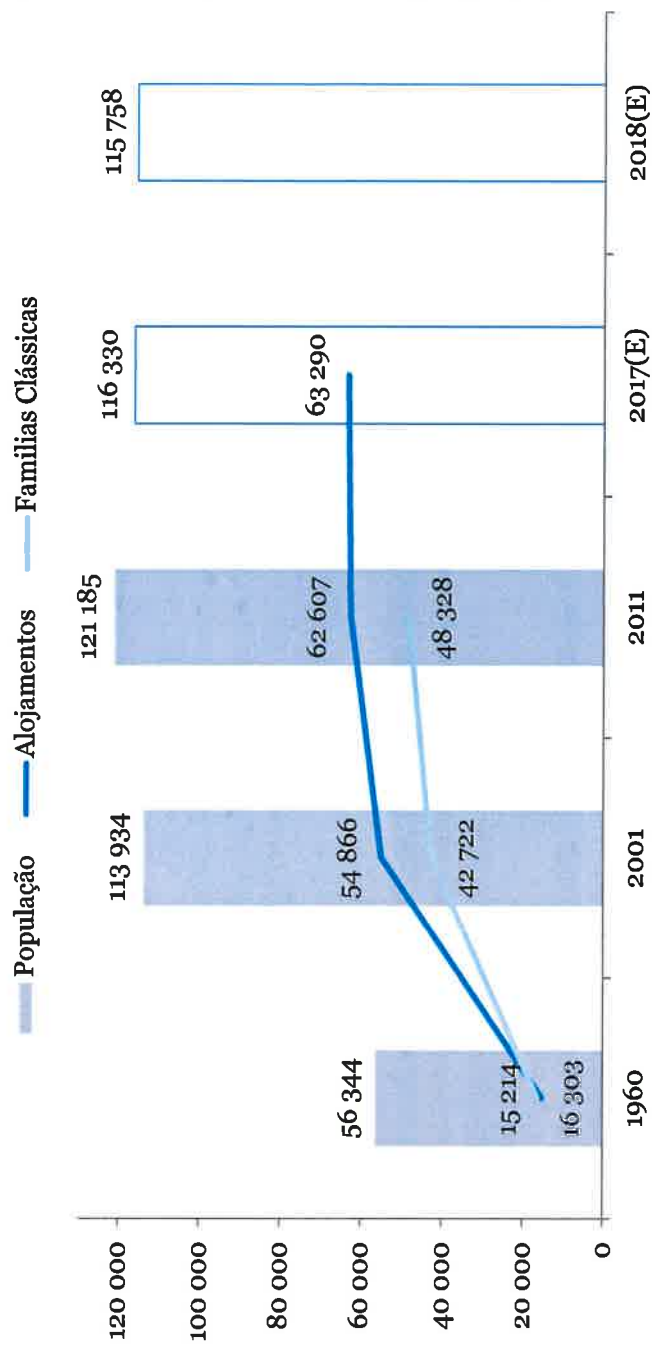
Versão final,
09 de Setembro de 2020

5

Famílias clássicas, população e alojamentos a aumentar entre 1960 e 2011. Em 1960 mais famílias que alojamentos, mas em 2011 há stock de alojamentos, cerca de 14.000 teoricamente em excesso

Evolução da população, dos alojamentos e famílias clássicas (1960-2018), âmbito do Concelho

Fonte: INE - X, XIV e XV Recenseamentos Gerais da População e Estimativas Anuais da População Residente a 31 de Dezembro



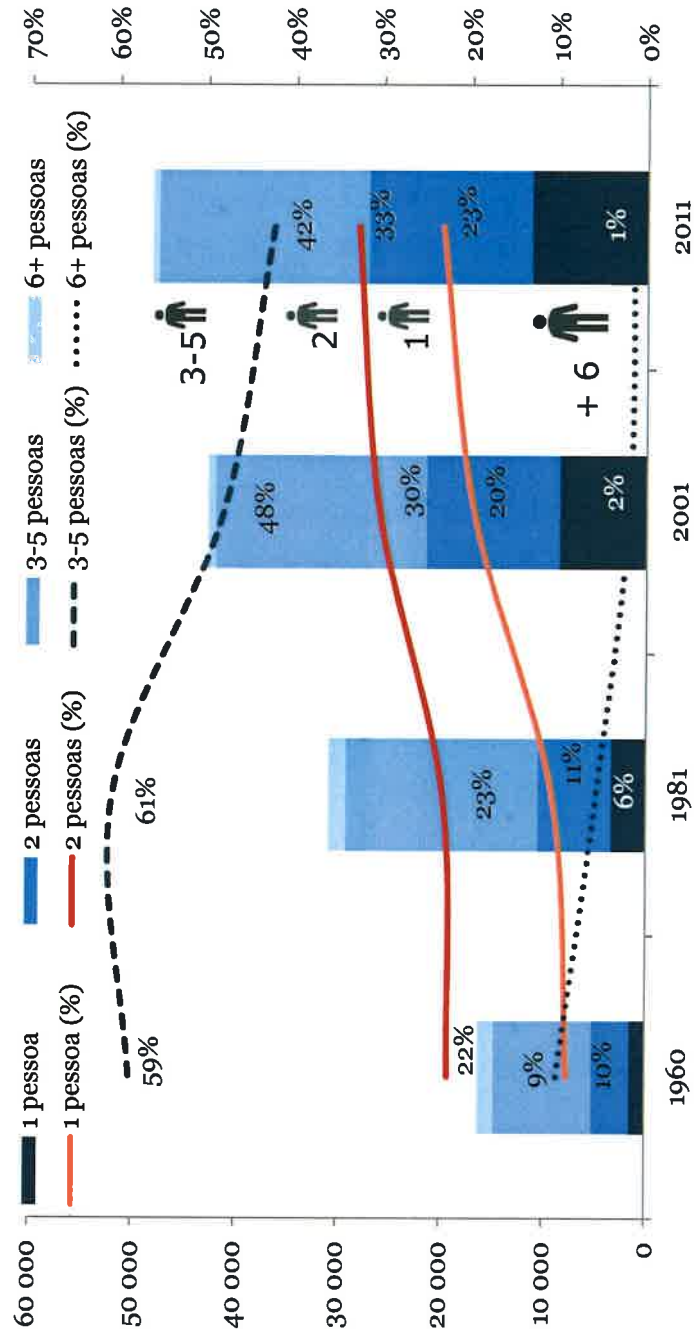
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final, 09 de Setembro de 2020

Nota: E = Estimativa da população residente com base em anuários estatísticos do INE (não considera saldo migratório)

Composição das famílias com forte tendência para reduzir a sua dimensão (decréscimo das famílias de 3-5 e de 6+), o que implica que serão necessárias mais habitações para alojar o mesmo número de habitantes

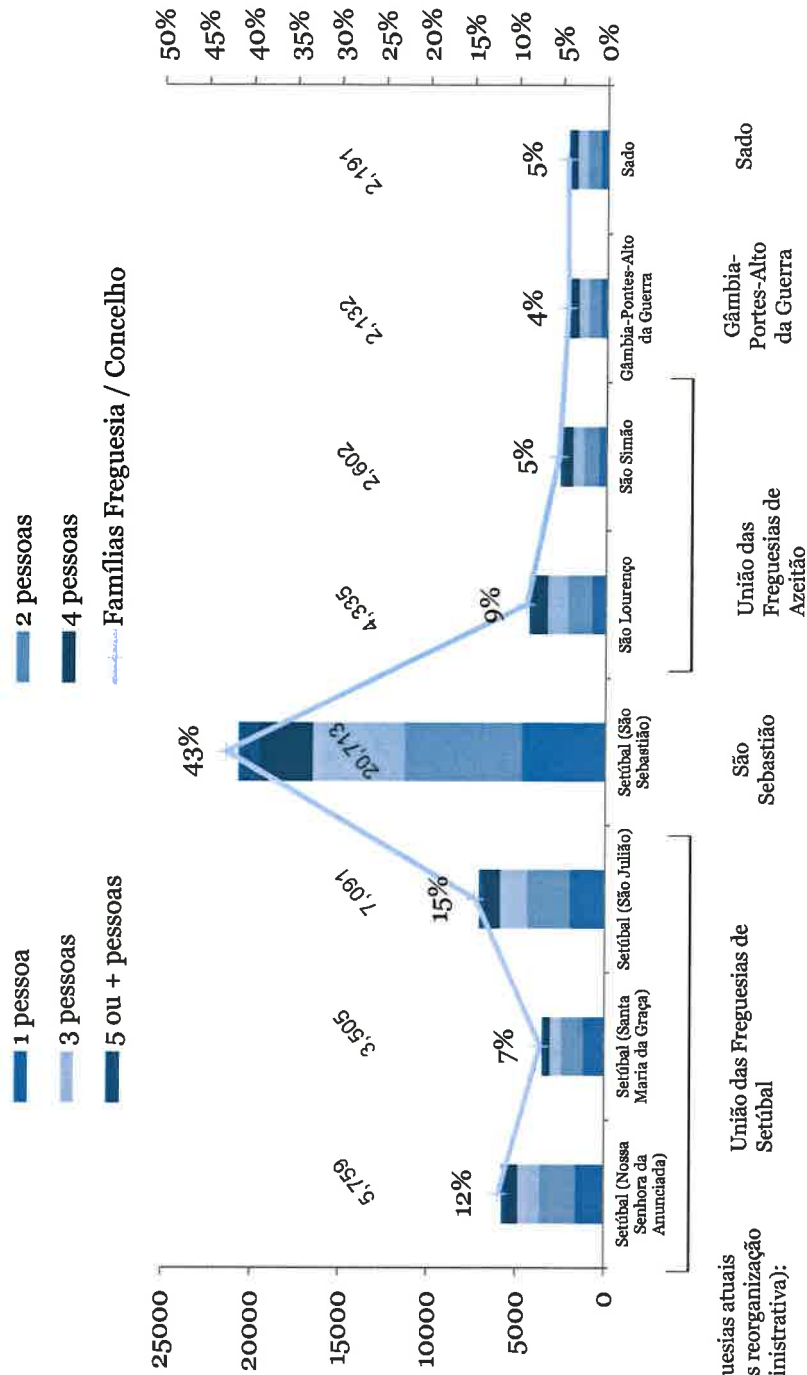
Evolução das famílias clássicas e composição (1960-2011), âmbito concelho



Fonte: INE - X, XII, XIV e XV Recenseamentos Gerais da População

Concentração das famílias na freguesia de São Sebastião e União das Freguesias de Setúbal, e constituídas maioritariamente por 1 e 2 pessoas

Número e percentagem de famílias clássicas e número de elementos (2011), âmbito freguesia



Nota: Análise estatística à escala da freguesia com base em referencial dos Censos de 2011. Dados anteriores ao processo de agregação (Lei n.º 11 -A/2013, de 28 de janeiro e no Despacho n.º 11540/2013, de 29 de agosto).

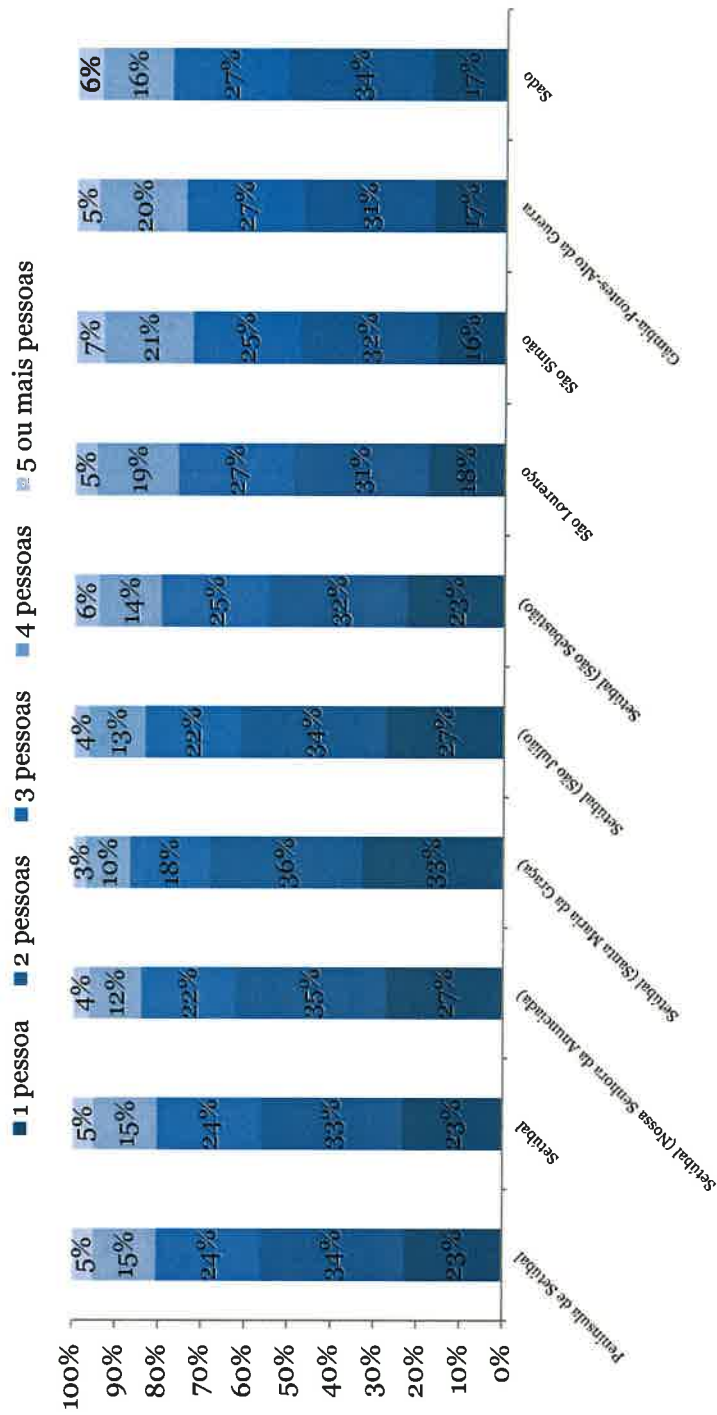
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020
(após reorganização administrativa):

5

Subtotal das famílias com 1 e 2 pessoas acima ou na ordem dos 50% com concentração na freguesia de Setúbal (Santa Maria da Graça) com 69%, e abaixo dos 50% apenas nas freguesias de São Lourenço (49%), São Simão (48%) e Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra (48%).

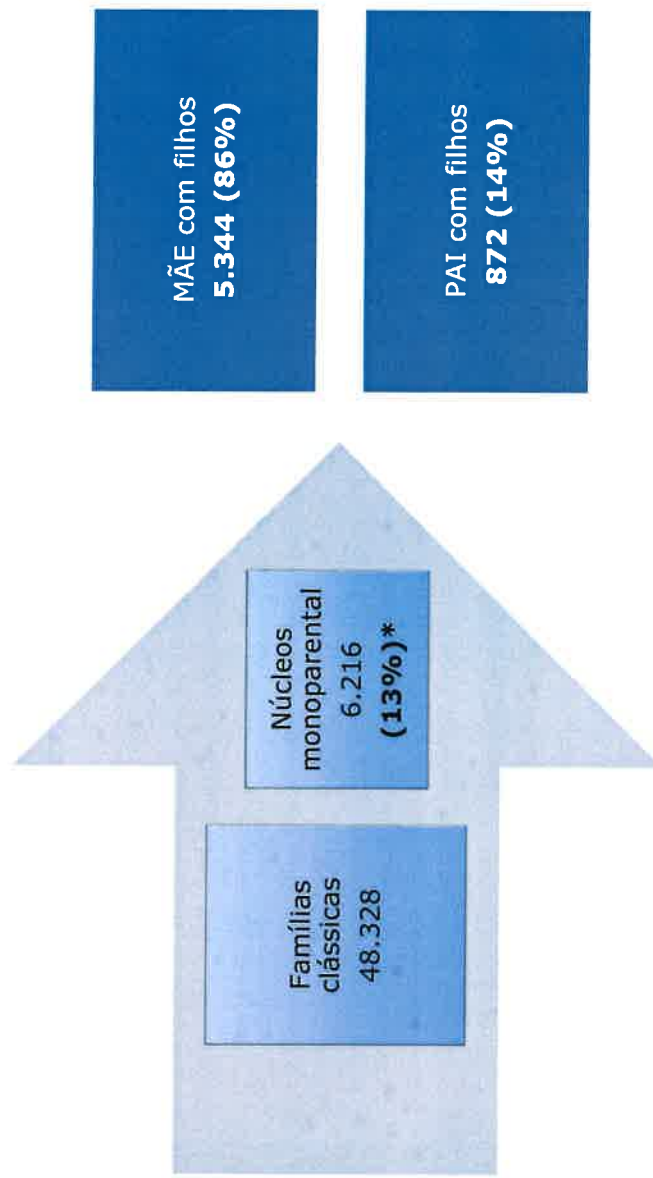
Composição (%) das famílias clássicas (2011), âmbito península de Setúbal, concelho e freguesia



Fonte: XV Recenseamento da população e habitação – Censos 2011

Monoparentalidade por norma constitui uma situação de fragilidade já que é só um adulto que auferir rendimento

Núcleos Monoparentais, (2011) âmbito do concelho



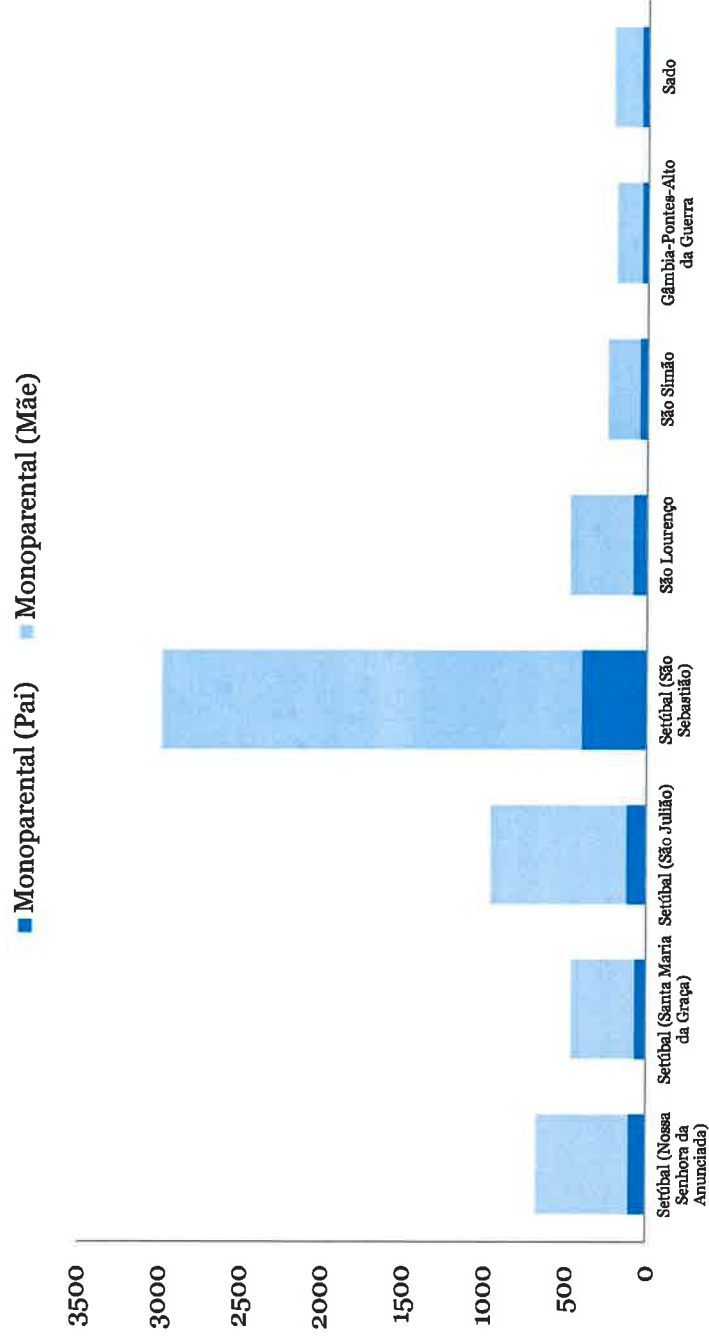
Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

*Percentagem calculada. Discrepância com ficheiro: Freguesias_Monoparentais _INE:
(Núcleos familiares monoparentais / Núcleos familiares) x 100 = 16.66%

Concentração de núcleos monoparentais na freguesia de São Sebastião (48% do total de Setúbal).

Núcleos monoparentais, âmbito freguesia (2011)

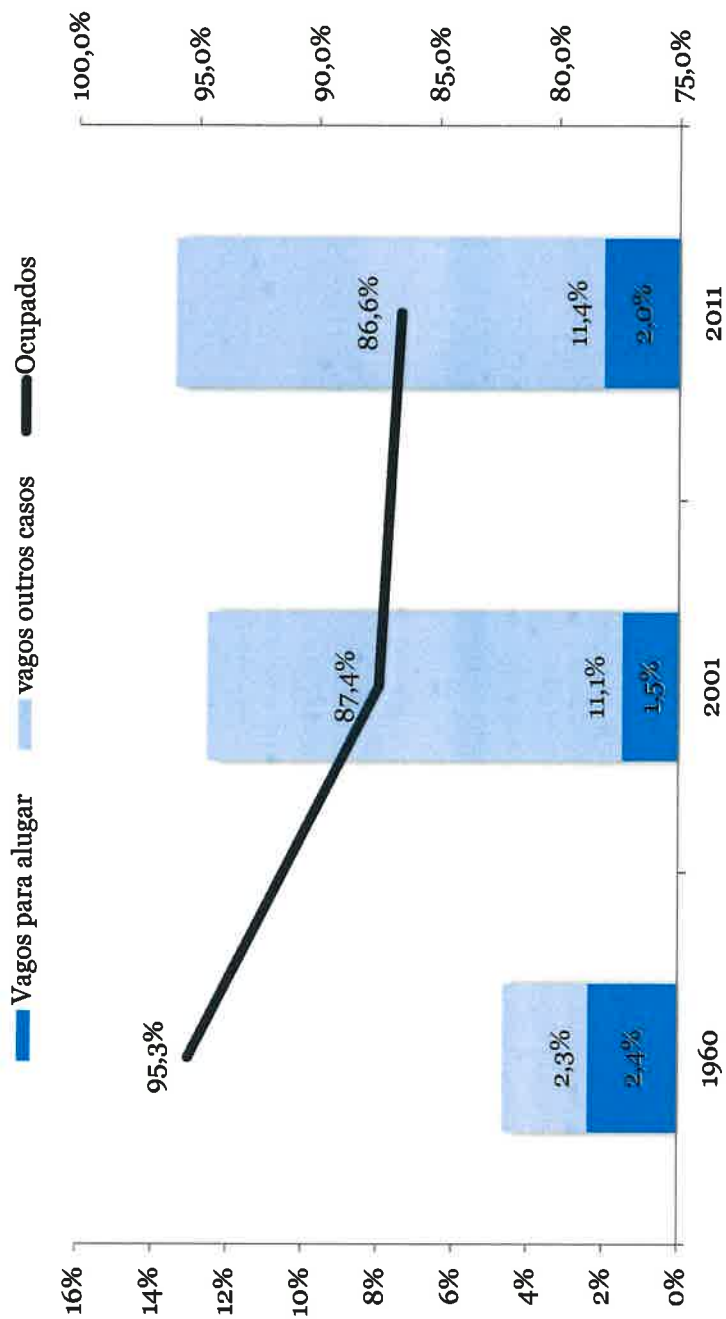


Fonte: INE - XV Recenseamentos Gerais da População

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

No âmbito do concelho, percentagem de 'vagos para alugar' era de 2% em 2011, muito abaixo dos 7% teóricos considerados desejáveis para um bom funcionamento do mercado. A percentagem alta de 'vagos outros casos' indica parque habitacional aparentemente sem utilização Total de alojamentos, ocupados, vagos para alugar e vagos outros casos (1960-2011), âmbito do concelho



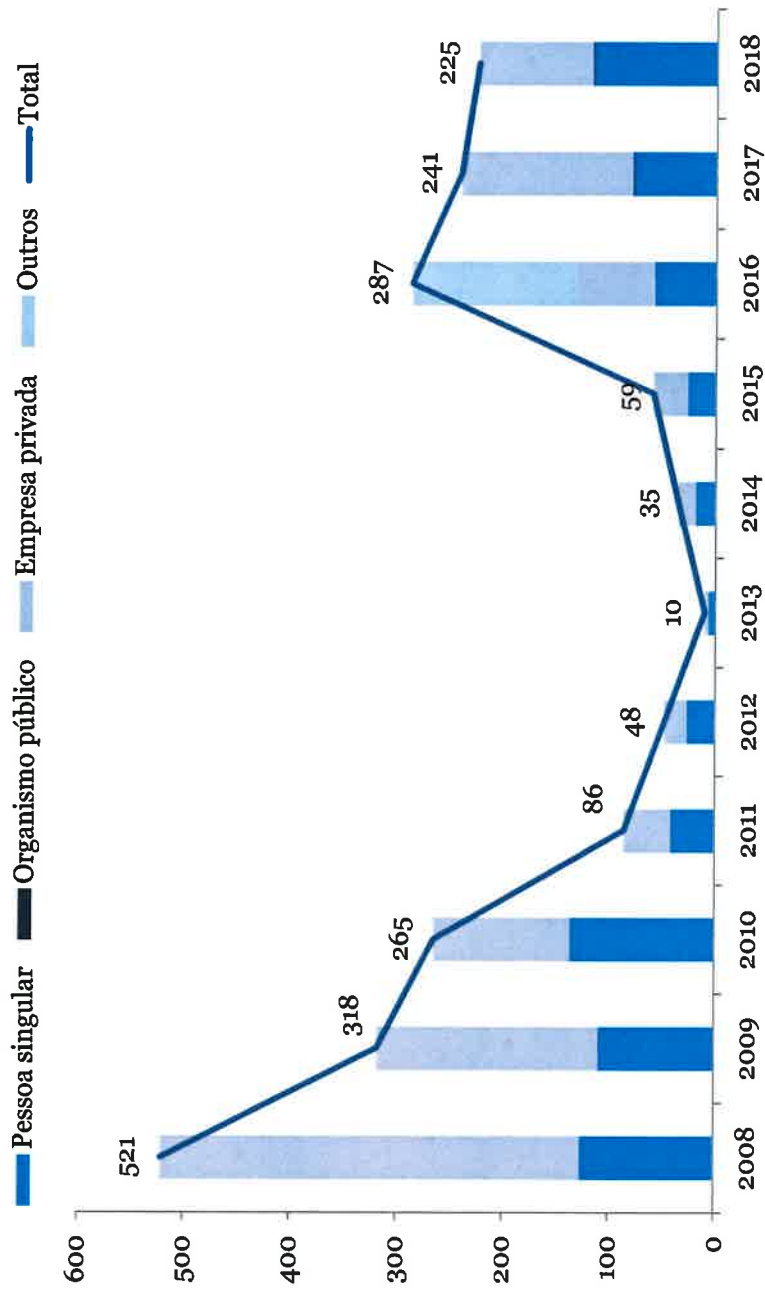
Fontes: X Recenseamento Geral da População, IV e V Recenseamentos Gerais da Habitação

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final, 09 de Setembro de 2020

A promoção de habitação é feita por privados. Queda acentuada dos licenciamentos entre 2008 e 2013, e alguma recuperação desde então, mas ainda longe dos valores pré-crise de 2007. Inexistência de produção pública para atender às atuais carências habitacionais de famílias de baixos rendimentos e em carência social

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar e entidade promotora (2008-2018), âmbito do concelho

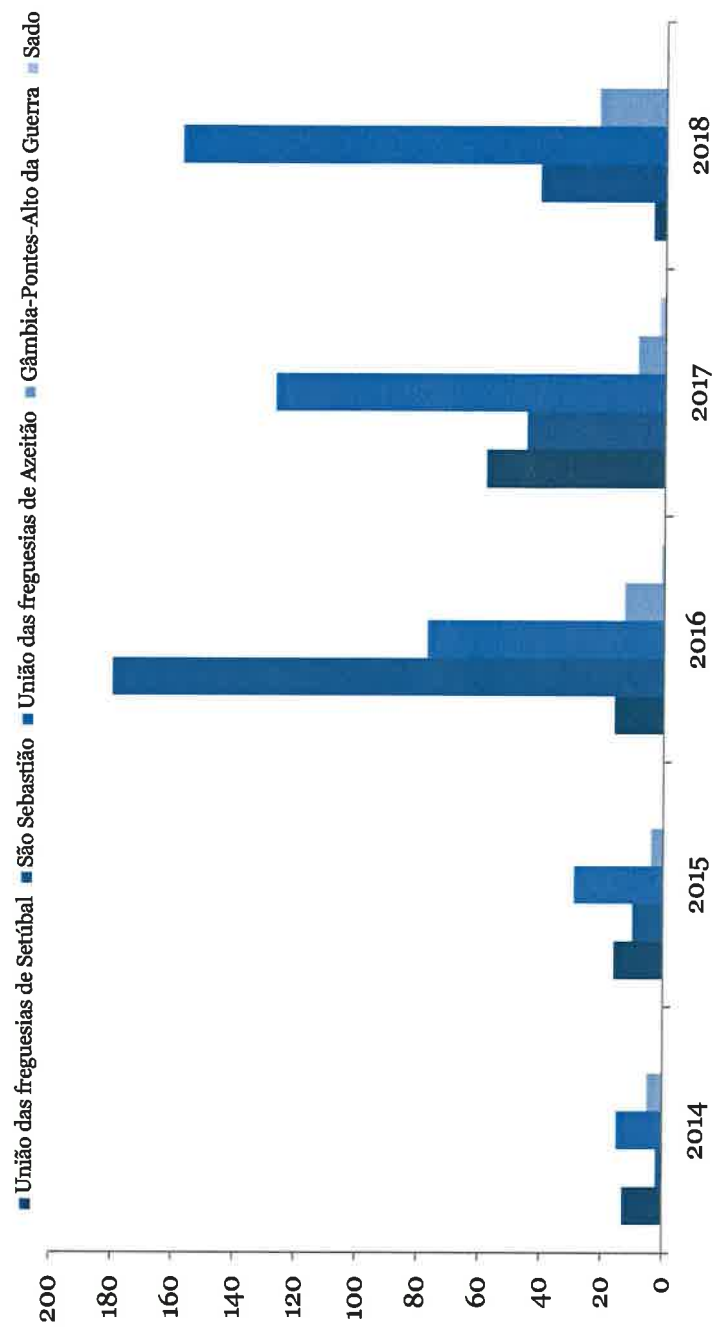


Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030
 Versão final,
 09 de Setembro de 2020

Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Aumento sistemático no número de licenciamentos em construção novas para habitação familiar na freguesia União das freguesias de Azeitão e diminuição em São Sebastião o que sugere 'urban sprawl'

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por freguesia (2014-2018)



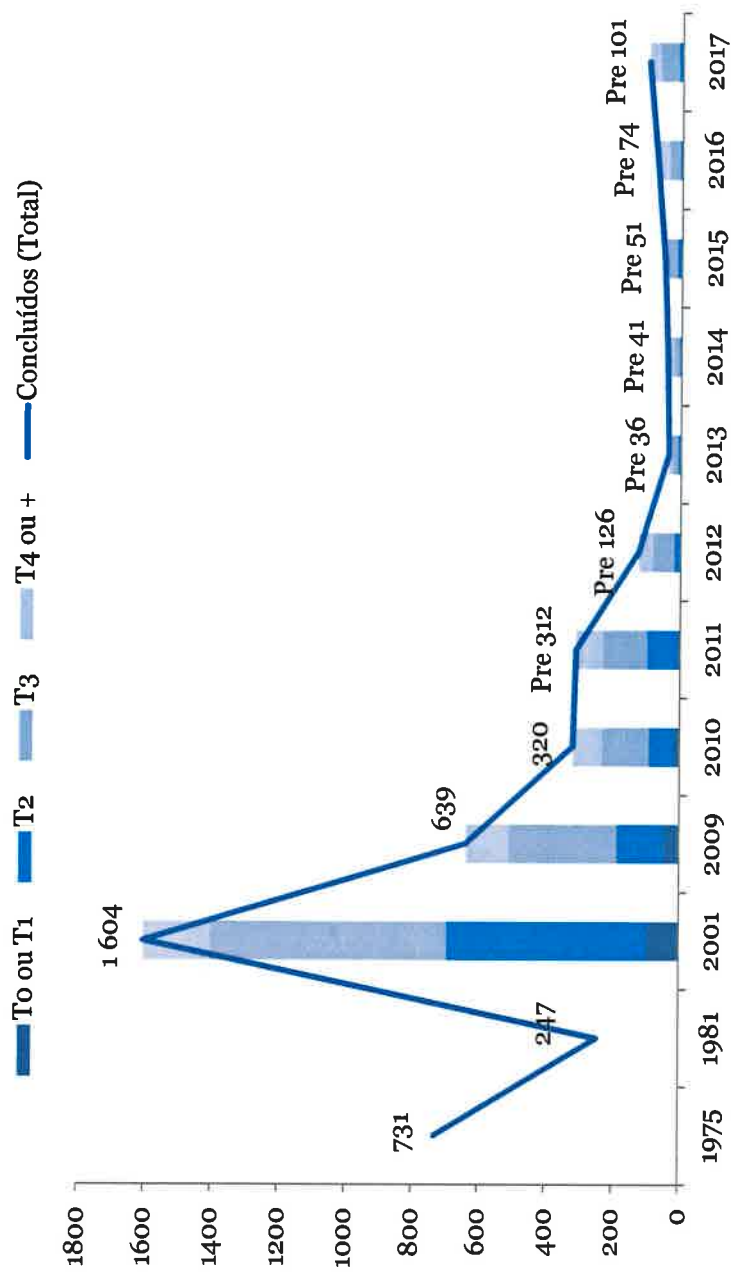
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final, 09 de Setembro de 2020

Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Redução drástica do número de fogos concluídos em habitação novas entre 2001 e 2013, com as tipologias T0 e T1 a terem expressão residual

Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar: total e por tipologia do fogo (1975-2017), âmbito concelho



Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Sotúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

Nota: Pre = Valor Preliminar

Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

5

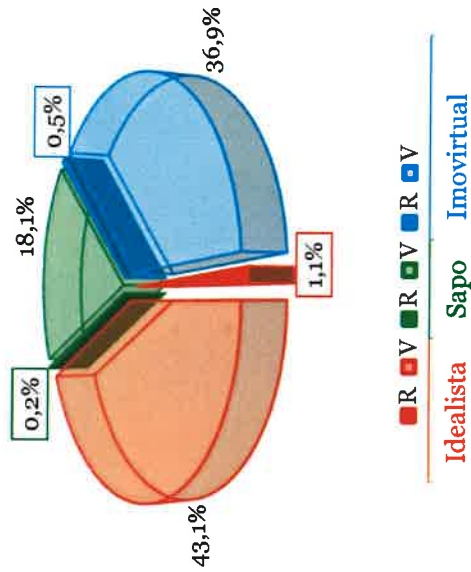
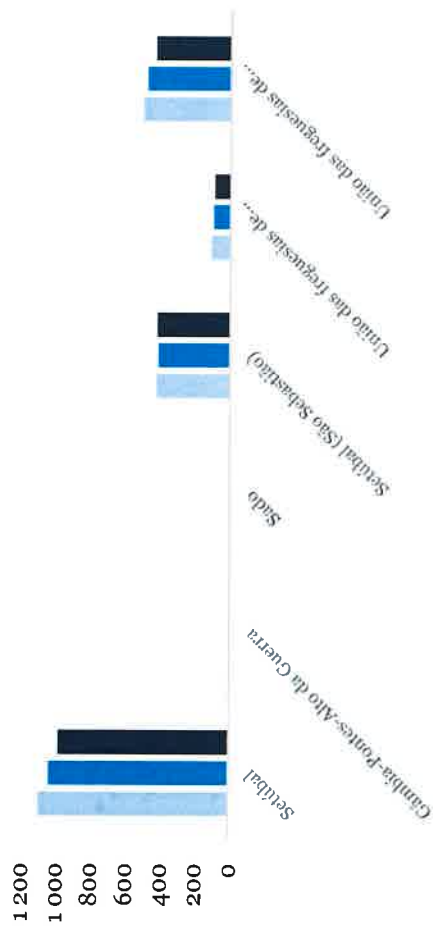
1. Diagnóstico

1.2 Acesso ao mercado da habitação

Mercado de arrendamento anunciado providencia reduziadas soluções de habitação - Contratos realizados vs. mercado anunciado

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses
Em 2018 foram realizados 982 contratos

Merc. anunciado - Arrendamento [R] (1,8%), venda [V] (98,2%)
 Foram identificados **65** anúncios para arrendamento



1.º Semestre de 2017 2.º Semestre de 2017 1.º Semestre de 2018 2.º Semestre de 2018

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final, 09 de Setembro de 2020



A análise do acesso à habitação que compara as rendas potencialmente acessíveis de acordo com o rendimento das famílias e as rendas do mercado habitacional de Setúbal, realça:

→ **Fragilidade dos agregados Monoparentais e das famílias numerosas no acesso à habitação nas principais freguesias do Concelho!**

1. Diagnóstico

1.3 Síntese das necessidades habitacionais



TODAS as candidaturas para atribuição de habitação municipal estão potencialmente enquadradas no programa 1º Direito

Necessidades habitacionais no município de Setúbal - Procura manifesta e potencial

Estimativas com base em dados agregados e com necessidade de atualização contínua.

Nr de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2020-2030
(diagnóstico Julho 2020)

Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamentos devido a condições estruturais irregulares, sem alojamento /despejo, vítimas de violência doméstica e / ou em situação de carência financeira (1)	Segmentos prioritários devido a situação de sem abrigo (2)	Outros segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Setúbal (3)	Reabilitação de habitação municipal de interesse social (4)	Reabilitação de habitação privada de interesse social ou ARU (4)	Reabilitação de habitação de interesse social de outras entidades (4)	Total
300	1000	160	600	1.870	1.320	370	5.620

1ª fase

338

246

(1) Fonte da informação: CMS / DURB e DIHAB e Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Setúbal, Julho de 2020. Dos 1300 agregados com necessidade de realojamento, estão devidamente identificados e georreferenciados 338 agregados, para efeitos da 1ª fase da ELH, no Capítulo 5 - Síntese de Realojamentos Prioritários.

(2) Número identificado em: ENIPSSA, 2019, Inquérito Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo, 31 de dezembro 2018.

(3) Procura potencial de faixas etárias limítrofes de vida ativa (e.g. candidaturas ao programa Porta 65, período de Setembro de 2019).

(4) Número de habitações de interesse social, propriedade municipal, privada e de outras entidades (fonte de informação: CMS / Departamento de Urbanismo e Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Setúbal, Abril de 2020). No número de habitações de interesse social, sem informação sobre necessidades de reabilitação, considerou-se existir uma necessidade de reabilitação ligeira (dados fornecidos pela CMS / DURB e DIHAB em Abril de 2020). Dos 1870 casos de habitação municipal com necessidade de reabilitação, estão devidamente identificados e georreferenciados 246, para efeitos da 1ª e 2ª fase da ELH, no Capítulo 6 - Síntese de Operações de Reabilitação de Habitação Municipal.

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030

Versão final, 09 de Setembro de 2020

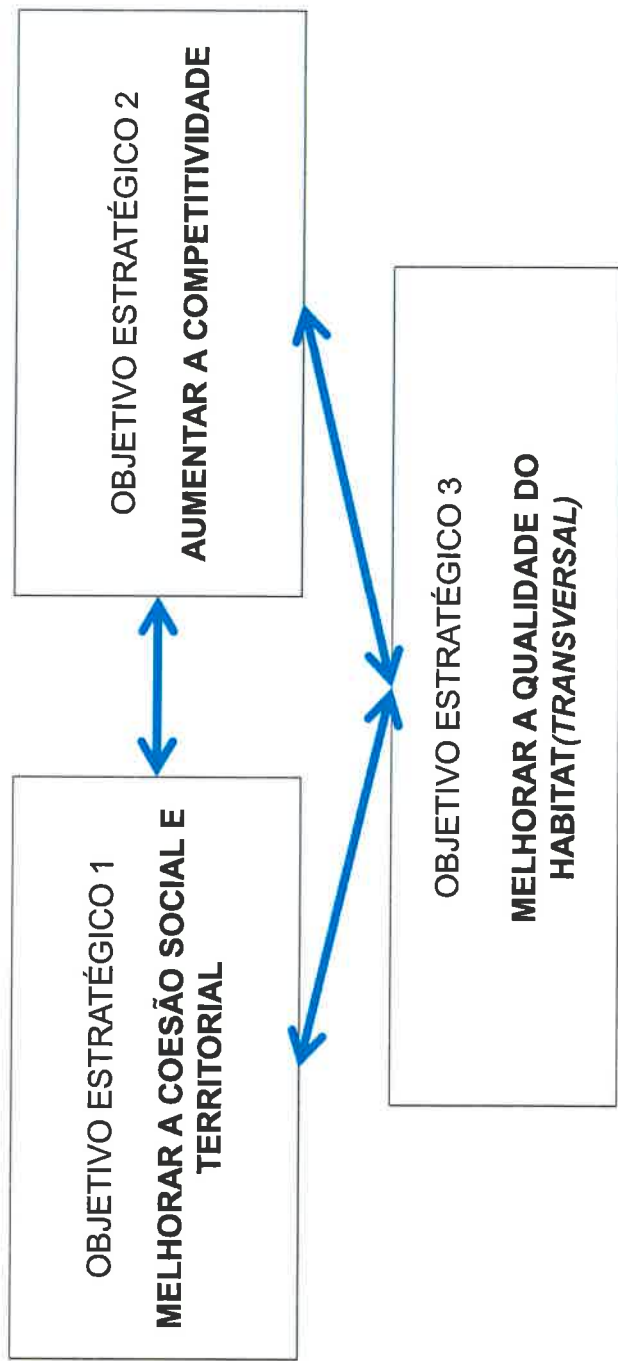
2. Estratégia 2020-2030

2. Estratégia 2020-2030

2.1 Objetivos

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Uma estratégia composta por três objetivos estratégicos, que se subdividem metas associadas a medidas.



Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

2. Estratégia 2020-2030
2.2 Medidas



Reabilitação de habitações municipais

Medida.1

Habituação Municipal

Ações da M.1

- Completar levantamentos com vista à preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras (levantamento existente é, em alguns casos, insuficiente para preparar concursos públicos para obras de reabilitação);
- Reabilitação de todo o património habitacional do Município, melhorando conforto, eficiência energética, segurança contra incêndios e diminuir a vulnerabilidade ao risco sísmico;
- Acessibilização de habitações térreas de propriedade municipal para adequação a moradores com necessidades específicas de mobilidade (por exemplo alargamento dos vãos das portas das divisões, casa de banho adaptada, móvel de cozinha com altura adaptada e construção de rampa de acesso).
- Bairros Municipais, priorizados em função da concentração de necessidades de intervenção mais graves e urgentes, de acordo com o 'Levantamento do Parque De Habitação Pública Municipal de Setúbal' (30/09/2019)
- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Orçamento Municipal.
- Município.

Territórios de intervenção

Fontes de financiamento*

Entidades executoras

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.

5

Medida.2

Habitação de outras entidades

Iniciativas de cooperação junto de entidades de interesse social, privilegiando segmentos de procura mais vulneráveis e por isso prioritários (famílias com dependentes, em especiais monoparentais, pessoas com incapacidade significativa, ...). Pode incluir medidas de assistência técnica e fiscalização municipal, sem prejuízo da tutela da legalidade urbanística. Promover a afetação a habitação com renda acessível em imóveis que tenham essa potencialidade.

Ações da M.2.1

- Entidades que procedam a avaliação das necessidades de reabilitação dos seus imóveis e que programem as respetivas obras de conservação. Não existindo informação de base para estimativas de custos foi considerada reabilitação ligeira de todas as habitações presumindo área de referência de 80m²/fogo.

Ações da M.2.2

- Entidades que programem iniciativas de construção nova. Não existindo informação de base para estimativas de custos foi considerado que se enquadraram no regime de habitação a custos controlados e que possuem área de referência de 80m²/fogo.

Territórios de intervenção

- Imóveis das entidades proprietárias.

Fontes de financiamento*

- Entidades proprietárias

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

Estas ações incidem nomeadamente sobre as seguintes entidades:

- IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP
- Santa Casa da Misericórdia
- Segurança Social e outras entidades do Estado
- Cooperativas de Habitação
- IPSS

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.

Medida.3

Habitação de outras entidades

Acesso à habitação com apoio de iniciativa privada para a exploração com arrendamento acessível e possibilitando situações de realojamento, privilegiando agregados familiares realojados de áreas de risco, de barracas, habitações precárias, ou segmentos de procura mais vulneráveis, indicados por entidades competentes. Nomeadamente através de: 1) Divulgação dos apoios do Estado disponíveis para financiamento e assistência técnica; 2) Notificação para a realização de obras que sejam necessárias, respetivos prazos e demais medidas de tutela da legalidade urbanística.

Ações da M.3.1

- Promover a reabilitação de habitações privadas e de entidades terceiras que estejam sem condições de habitabilidade ou a necessitar de reabilitação, em especial em conjuntos urbanos consolidados e degradados, habitadas por agregados carenciados, através de levantamento do estado de conservação de edificações e respetivas necessidades de intervenção.
- Promover iniciativas privadas de construção nova e de interesse social, privilegiando situações de realojamento, nomeadamente através de:
 - Entidades do 3º sector;
 - Áreas de cedência de investimento imobiliário.
- Conjuntos urbanos consolidados e degradados.
- Núcleos / centros históricos e áreas de reabilitação urbana.
- Programa 1º Direito.
- Orçamento Municipal (levantamentos, ações de divulgação, assistência técnica, tutela da legalidade)

Ações da M.3.2

Territórios de intervenção

Fontes de financiamento*

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.

Apoio financeiro temporário para encargos com habitação

Medida.4

Habitação de outras entidades

Conceder subvenções a fundo perdido para cofinanciar o pagamento de encargos de habitação (rendas, consumo de energia e água), por determinado prazo, a agregados familiares com contratos de arrendamento que estejam com taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento disponível médio mensal (em duodécimos).

Ações da M.4.1

Acesso à primeira habitação

- Aumento do acesso dos jovens de Setúbal à habitação, dinamizando candidaturas ao Programa Estado Porta 65, e requerendo a adequação da respetiva dotação orçamental e critérios junto do Governo.

Ações da M.4.2

Alojamento urgente

- Encaminhamento, seguimento, monitorização e cooperação com Segurança Social e rede social do concelho para atendimento adequado e em tempo útil de situações de urgência e nas situações previstas no art. 14º Lei nº 81/2014, com redação dada pela Lei nº 32/2016.

Territórios de intervenção

- Concelho.

Fontes de financiamento*

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

(na medida do aplicável)

- Programa 1º Direito
- Programa Porta 65
- Programa Porta de Entrada
- Entidades da rede social de Setúbal
- Segurança Social, IP.
- Orçamento Municipal.

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.

Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo

Medida.5

Habituação de outras entidades

Ações da M.5

- Cooperação com o NPISA (Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo) para a monitorização das necessidades quantitativas e qualitativas de pessoas sem abrigo em Setúbal, quer em termos de alojamento, quer em termos sociais e de saúde, de modo a conduzir à sua integração social e autónoma. *Benchmark* de práticas que funcionam a nível nacional e internacional.
- Informação quantificada de 2018, indica um valor perto de 160 pessoas em situação de sem abrigo (ENIPSSA, 2019). Foi indicado um valor de referência para apoio mensal, a confirmar de acordo com dados atualizados e estratégias de intervenção a adotar (centro especializados com alojamento; residências partilhadas ou não partilhadas com apoio financeiro; em qualquer caso com apoio social, psicológico e de saúde).

Territórios de intervenção

- Concelho

Fontes de financiamento*

(na medida do aplicável):

- Programa 1.º Direito
- Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal
- Entidades da rede social de Setúbal
- Segurança Social, IP.

Estratégia Local
de Habituação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

Medida.6

Medidas transversais

Ações da M.6

- A habitação é indissociável do habitat, em especial do acesso aos bens e serviços necessários à vida quotidiana, desde logo a comércio e equipamentos de utilização coletiva de proximidade, soluções de mobilidade adequadas e sustentáveis (com prioridade a modos ativos, transporte coletivo e modos de transporte partilhados), espaços de utilização coletiva de qualidade e seguros.
- Neste contexto, as medidas de melhoria do habitat referem-se em especial a territórios e situações prioritárias conforme abaixo indicadas.
- Demolições em áreas de barracas e de construções precárias;
- Demolições em áreas de risco;
- Reabilitação urbana, sobretudo ao nível de obras de urbanização, equipamentos coletivos, melhoria da soluções de mobilidade, etc. em conjuntos urbanos consolidados degradados, bairros municipais e do IGF, ISS, IP.

Territórios de intervenção

Fontes de financiamento*

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.

Medida.7

Medidas transversais

Para além da necessidade atual de um esforço concentrado de intervenções públicas para melhorar de forma significativa o acesso à habitação a todos os segmentos de procura, em especial aos de carência social e económica, e aos de rendimentos intermédios, é necessária uma política de solos, de planeamento e urbanismo coerente e que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas. Neste sentido é necessário estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns obrigatórios, outros de incentivo (benefícios), para os proprietários de imóveis que no âmbito de operações urbanísticas de loteamento ou de edificação (com impacto equivalente ao loteamento) incluam habitação com rendas acessíveis para os segmentos de rendimentos intermédios.

- **Ações da M.7.1**
 - **Quota obrigatória de habitação com renda acessível:** estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de perequação em planos municipais de ordenamento do território (PMOT)
- **Ações da M.7.2**
 - **Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível:** estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e / ou de perequação em PMOT

- **Territórios de intervenção**
 - Concelho

Medida.8

Medidas transversais

É condição necessária para o êxito da estratégia assegurar a organização e disponibilidade de recursos adequados à disposição de uma equipa de gestão com a responsabilidade de planear, implementar, monitorizar, avaliar, reportar e melhorar continuamente a estratégia e a sua própria atividade.

Ações da M.8.1

Estrutura de gestão para implementação de medidas, monitorização, avaliação e reporte: equipa de missão.

Ações da M.8.2

Laboratório do habitat Setúbal: em parceria com entidades externas, nomeadamente de investigação científica / ensino superior e consultores especializados, promover estudos aplicados ao mercado de habitação (e.g. necessidades estruturais para promoção de habitação), mobilidade e habitat e que informem a política pública e a parametrização de instrumentos de regulação do mercado, dando resposta a lacunas de conhecimento nestes domínios, com inovação e contribuição relevante para criar em Setúbal um território estimulante para viver e investir.

Ações da M.8.3

Dinamização da participação cívica ativa: estruturar processos e canais de participação direta da população e de parceria com o Conselho Municipal de Habitação, assistência técnica, estudos de opinião, de forma a que a estratégia seja mais adequada, eficaz, eficiente, transparente e estimulante para gerar ambientes colaborativos com pessoas e entidades.

Fontes de financiamento*

- (na medida do aplicável):
- Orçamento Municipal e outras entidades parceiras.

Estratégia Local
de Habitação do
Concelho de Setúbal
2020-2030

Versão final,
09 de Setembro de 2020

* As possíveis fontes de financiamento foram identificadas de acordo com o âmbito de ação das respetivas Entidades / programas.