



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
Assembleia Municipal

SESSÃO  
EXTRAORDINÁRIA Nº: 01-A/2021

DELIBERAÇÃO AM Nº: 04-A/2021/AMS

Reunião realizada em: 19-11-2021

PROPOSTA: Delib. CMS 32-A/2021

ASSUNTO: ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO DE SETÚBAL.

PROPOSTA ANEXA  
 TEOR DA PROPOSTA:

VOTAÇÃO NOMINAL	CDU	PS	PSD	CH	BE	PAN	IL	TOTAIS	RESULTADO
A Favor	17	10	6	2	1	1		37	APROVADA <input checked="" type="checkbox"/> REJEITADA <input type="checkbox"/>
Contra							1	1	
Abstenção									
V. SECRETA	V. EM BRANCO:		V. NULOS:		SIM:		NÃO:		
V. LISTAS	VOTOS BRANCOS / NULOS:			A -	B -	C -	D -	E -	APROVADA A LISTA _____

Deliberação aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O PRESIDENTE DA MESA

O 1º SECRETÁRIO



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

HS 1  
*[Handwritten signatures and initials]*

B/16.  
PROP.  
DURB  
DOM  
DI HAB  
AM

REUNIÃO Nº 04A/2021  
Realizada em 03/11/2021

PROPOSTA

Nº 13A /2021/DURB

DELIBERAÇÃO Nº 32A/2021

**Assunto:** Processo N.º 976/20  
**Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º:** 6415/20  
**Local:** SETÚBAL

**PROPOSTA DE:** ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO DE SETÚBAL

A 11/08/2021, por deliberação municipal nº 218/2021, a Câmara Municipal **aprovou a actualização da Estratégia Local de Habitação de Setúbal 2020-2030.**

A **Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Setúbal 2020-2030, define a estratégia de intervenção municipal em matéria de política de habitação**, enquadrando-se na Visão e Objetivos Gerais definidos na Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, nomeadamente de continuação da qualificação do Concelho, do reforço da sua coesão social e competitividade territorial no curto, médio e longo prazo.

Esta Estratégia integrou medidas, metas, custos e financiamentos adequados às condições gerais dos financiamentos e comparticipações definidas pelo Decreto-Lei nº 37/2018 – 1º Direito, Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que estabelece, genericamente, que os Municípios possam investir, do seu próprio orçamento, 50% do valor total de investimento das ações de reabilitação de edifícios e de habitações permanentes e 35% do valor total de investimento das propostas de promoção de nova habitação permanente. Era inexistente, nesse Programa, o apoio a soluções de financiamento e comparticipação para alojamento urgente e temporário.

Face ao exposto, o Município definiu e aprovou neste órgão, as medidas que se consideraram necessárias para garantia da resposta pública habitacional, dentro dos limites que o Estado definiu para o seu próprio investimento e prática do princípio que o determina como garante do direito à habitação, nos termos do ponto 1, do artigo 3º da Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019).

Essas medidas consideram a reabilitação de 8 bairros municipais, com obras nos seus edifícios e nas habitações de propriedade pública, que resultaram na celebração de um Acordo de Colaboração para investimento de 22.844.214,28 €, repartido, em partes iguais, pela Câmara Municipal de setúbal e pelo IHRU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana).

Publicada a Portaria nº 138-C/2021 de 30 de junho, que define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiamento do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, dotado do apoio financeiro do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), na sua componente C2 – habitação, coloca-se a necessidade de se atualizar a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal, no que respeita aos investimentos previstos para as soluções habitacionais ao abrigo do 1º Direito e da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, dado que conforme referido pelo Sr. Ministro das Infraestruturas e da Habitação, o financiamento é agora de 100%, libertando desta forma, o investimento que antes se considerou ser da responsabilidade das Autarquias e, ainda, dos beneficiários diretos.

Assim sendo, o Município apresentou à Área Metropolitana de Lisboa, que coordenou a apresentação de um plano de ação para execução do financiamento do PRR, componente C2, 20 operações: das quais 18 operações são para habitação permanente e 2 são operações para alojamento urgente e temporário.

Nas 18 operações para habitação permanente, consideraram-se 13 operações para reabilitação de todo o parque habitacional municipal, nas quais se incluíram a reabilitação de 414 edifícios dos 13 bairros municipais, a reabilitação de 1.875 fogos municipais (cozinhas e casas de banho) e 1.274 fogos de propriedade privada com possibilidade de apoio para reabilitação (beneficiários diretos). Estas 13 operações, públicas e privadas, traduzem um investimento de 238,17M€.

Consideraram-se ainda, nestas 18 operações para habitação permanente, 5 novos empreendimentos para construção de 538 fogos de renda apoiada e renda reduzida. Operações que se estimam num investimento de 54,21M€.

Para resposta ao alojamento urgente e temporário, o Município definiu 2 operações de reabilitação de edifícios de sua propriedade e de um edifício de propriedade do Estado, os quais irão criar 35 alojamentos, integrando 91 pessoas sem-abrigo e vítimas de violência doméstica, por via de um investimento de 4,67M€.

Em suma, as 20 operações, que abrangem um total de 3.722 habitações/alojamentos, cifram um investimento global no valor de 297,05M€, considerando 196,40M€ de investimento em propriedade pública e 100,65M€ em propriedade privada (síntese apresentada na pág. 69 a 72 da ELH, em anexo), que importa atualizar na ELH do Concelho de Setúbal, para cumprir o modelo de candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, já referido nesta proposta, que no seu artigo 4º, ponto 2, indica que o IHRU gere e monitoriza as candidaturas apresentadas para financiamento de soluções habitacionais no âmbito do PRR, com base nos dados da Estratégia Local de Habitação.

Após envio e realização de reuniões diversas com equipa técnica do IRHU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana) verificou-se da necessidade de proceder a pequenos acertos e correções à Estratégia

HS-3

Local de Habitação de Setúbal, anteriormente aprovada, acertos já incorporados no documento anexo. Assim **propõe-se:**

1) Tendo em consideração que esta é uma Estratégia a longo prazo (10 dez anos) e que há necessidade de agilização de procedimentos urgentes na resposta aos Avisos para Candidaturas, **se considerem aprovadas as alterações que se venham a verificar como necessárias, até ao máximo de 10% dos indicadores de número de Habitações/Alojamentos e do valor de Investimento**, bem como aquelas que decorram em consequência de um dos seguintes factos:

- i. Alterações legislativas, regulamentares ou administrativas;
- ii. Alteração significativa dos pressupostos em vigor não imputável à CMS, designadamente em caso de indeferimento de candidatura a programas de financiamento ou de alterações estruturais das condições de financiamento;

Na eventualidade da ocorrência das alterações previstas no pt.1) será dado conhecimento à Câmara e Assembleia.

2) A **aprovação da atualização da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030**, em anexo, que integra as 20 operações definidas para soluções de habitação permanente e alojamento urgente e temporário, apresentadas para financiamento do PRR, componente C2 e o seu envio à Assembleia Municipal, igualmente para aprovação.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art. 57º do Decreto-Lei n.º 75/2013.

**Anexo 1: Atualização da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030**

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por:                      Votus Contra,                      Abstenção

11 Votos a Favor

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



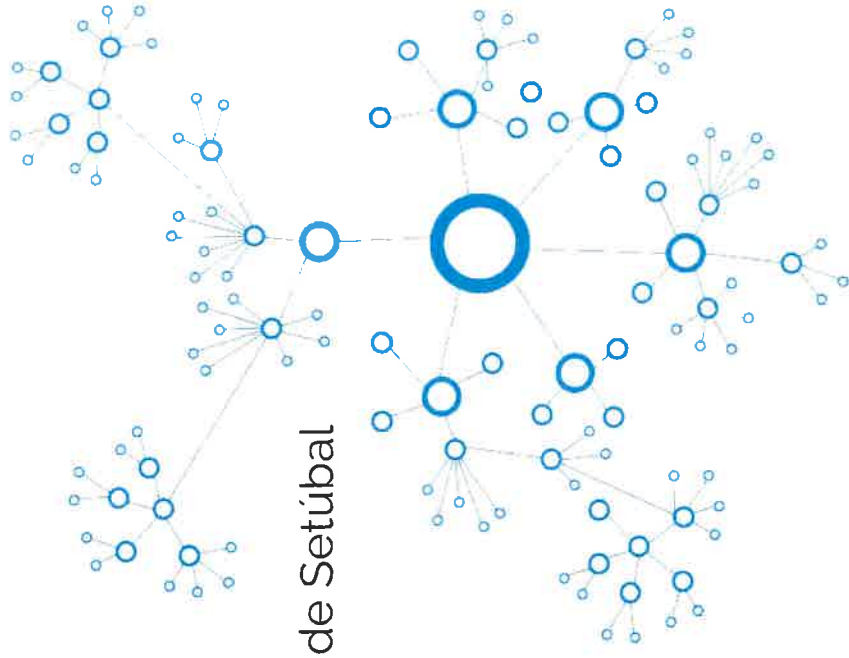
**Proposta 13A\_21\_DURB\_ANEXO - Estratégia Local  
de Habitação do Concelho de Setúbal**

**C O  
R E**

**P L A N**

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

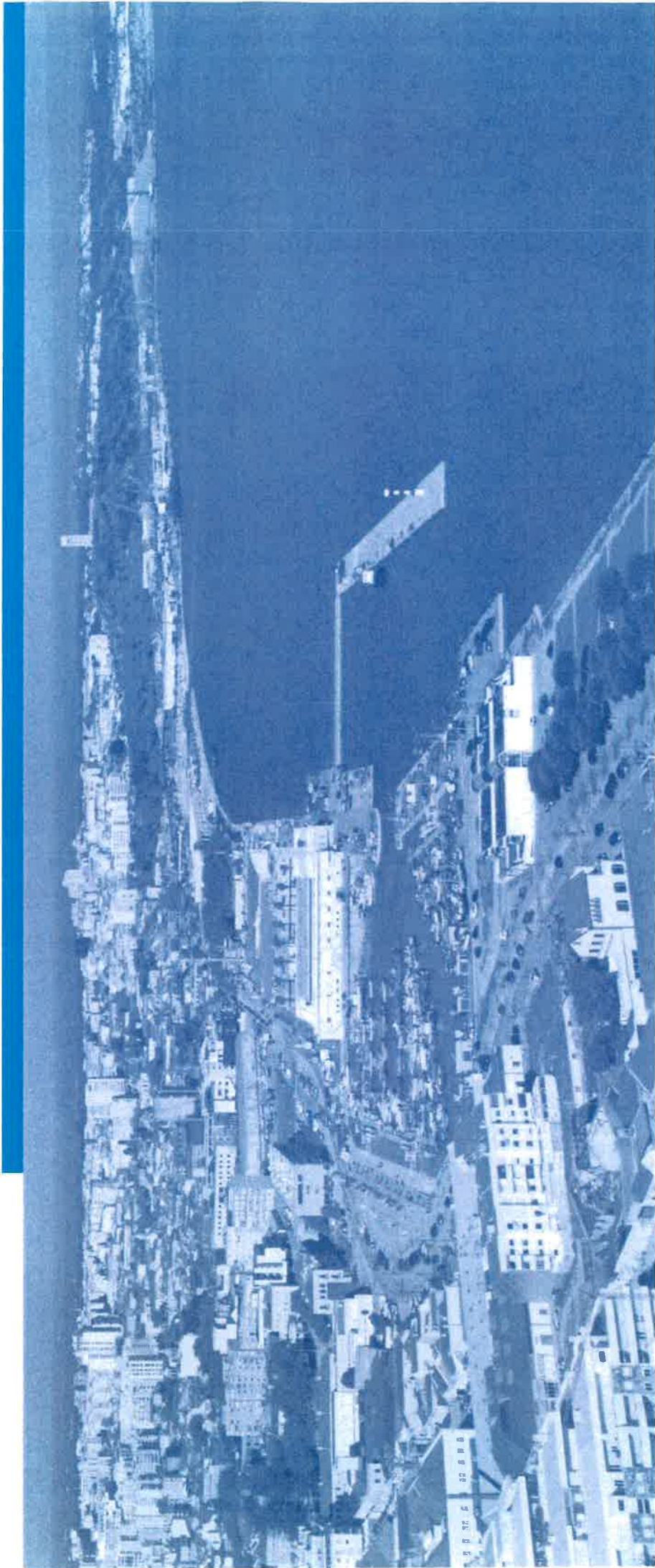
**1ª Atualização, Documento de trabalho**  
**18 de Outubro de 2021**



**Value for people and places**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* 55



Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030

*[Handwritten signature]*

HS.6  
*[Handwritten signature]*

## ficha técnica

**ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DO MUNICÍPIO DE SETÚBAL**  
**Câmara Municipal de Setúbal (CMS)**

1ª Atualização, 18 de Outubro de 2021

Documento de trabalho

Grupo de Trabalho da **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)
- **Cabinete 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)
  - **Ana Mafalda Rodrigues** (Arquiteta, Consultora de Avaliação de Políticas Públicas de Habitação)
- **Divisão de Direitos Sociais**
  - **Maria Conceição Loureiro** (Socióloga, Chefe de Divisão)
  - **Fernanda Marmelindo Nogueira** (Licenciada em Política Social)
  - **Luis Filipe Brandão** (Sociólogo)
  - **Sandra Maria Bailarote** (Licenciada em Política Social)

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª AtualizaçãoDocumento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021**Equipa de consultores:**

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





## índice

	Sumário executivo	5
<b>1</b>	<b>DIAGNÓSTICO</b>	15
1.1	Dinâmica de procura (agregados familiares) e de oferta (habitações)	16
1.2	Acesso ao mercado da habitação	28
1.3	Necessidades habitacionais	30
<b>2</b>	<b>ESTRATÉGIA 2020-2030</b>	32
2.1	Objetivos	33
2.2	Medidas	35
2.3	Metas e calendarização de prioridades	44
2.4	Estimativa de custos, sua programação e financiamento	50
<b>3</b>	<b>ARTICULAÇÃO COM OS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MECANISMOS DE FINANCIAMENTO</b>	56
3.1	Articulação com os objetivos estratégicos	57
3.2	Articulação com o 1º Direito	61
<b>4</b>	<b>SÍNTESE DAS MEDIDAS POR TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO</b>	64
<b>5</b>	<b>SÍNTESE DE REALOJAMENTOS PRIORITÁRIOS</b>	66
<b>6</b>	<b>SÍNTESE DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL</b>	69



Fls. 08

### sumário executivo - 1ª atualização

1. A Estratégia Local de Habitação (ELH), aprovada em Setembro de 2020, 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, de forma a colocar no terreno medidas concretas atendendo à dimensão e complexidade do desafio que se depara ao Município neste domínio. No entanto, desde a sua conceção e aprovação, devido a um contexto de pandemia, imprevisível à data em que a mesma foi proposta, e com novos instrumentos legais e financeiros disponíveis, torna-se premente a sua atualização.
2. A Estratégia Local de Habitação 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 e agravados neste contexto de pandemia, com grande impacto territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas.
3. A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, reforçadas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), 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 exceção complexidade, gravidade e dimensão territorial e social, nomeadamente as áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) conforme identificadas no Plano Diretor Municipal de Setúbal.

**Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização**

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021



Hs.9

**sumário executivo**

- 4 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, municipal, regional e nacional.
- 5 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.
- 6 O desenvolvimento e adaptação da ELH 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.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '1570' at the top right.

## sumário executivo

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Quarto, a estratégia agora apresentada irá ser adicionalmente suportada por um amplo diagnóstico de base podendo incluir Estudos de Opinião e de Mercado a realizar oportunamente com recurso a levantamento direto no terreno, que irá permitir apurar o conhecimento sobre a realidade atual e o potencial da cidade, o que possibilitará pensar, desenhar e definir de forma mais informada a ELH do município.



H5-11

**sumário executivo**

11. 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 de quantidade e adequação da oferta, em termos de tipologias e essencialmente com foco na reabilitação e colmatção urbana, preenchendo vazios e reconvertendo funcionalmente partes obsoletas do território.
12. 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.
13. 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.



15.12



**sumário executivo**

14 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 e ampliação do parque habitacional municipal;
- 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 urgente e temporário 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 continua da ELH:

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

15. O desenvolvimento da presente ELH requer a necessidade de promover uma melhoria continua 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 de oferta de habitação, adequação e atratividade do habitat, as dinâmicas sociais, económicas e territoriais pertinentes, avaliação da eficácia e da eficiência das medidas e utilização de recursos públicas.

16. 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 continua 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

anúncios municipais e gestão de contratos

#### sumário executivo

17. 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, preenchidas as atuais lacunas de informação, avaliado 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. A implementação da ELH está dependente dos recursos afetos à(s) Equipa(Serviços Municipais) envolvida(s), o que enquadrado com a complexidade e dimensão das carências habitacionais identificadas, promove a necessidade atual de reforçar os recursos financeiros, humanos e organizacionais afetos.
18. 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.
19. 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 dos principais programas de apoio público ao acesso à habitação - PRR e 1º Direito, sintetiza-se na tabela seguinte o objeto das medidas que estão preconizadas nesse âmbito. A calendarização e o financiamento das intervenções estão dependentes das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

**Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização**

Documento de Trabalho  
de 14 de Outubro de 2021





sumário executivo

Condição habitacional indigna*	Famílias	Núcleo/descrição da situação	Medida	Soluções	CMS		Total	Programação			Prioridade
	4609				2413	1314		882	2021-2023	2024-2026	
Insalubridade e insegurança	239	Intervenção em frações municipais no Bairro da Alameda das Palmeiras	M.1.2	Reabilitação	239	-	239	80	159	239	3
Insalubridade e insegurança	114	Intervenção em frações municipais no do Bairro das Manteigadas	M.1.2	Reabilitação	114	-	114	114	0	114	1
Insalubridade e insegurança	125	Intervenção em frações municipais no Bairro do Forte da Bela Vista	M.1.2	Reabilitação	125	-	125	60	65	125	2
Insalubridade e insegurança	33	Intervenção em frações municipais no Bairro da Brejoelra	M.1.2	Reabilitação	33	-	33	11	22	33	5
Insalubridade e insegurança	94	Intervenção em frações municipais no Bairro 20 de Julho	M.1.2	Reabilitação	94	-	94	20	74	94	5
Insalubridade e insegurança	320	Intervenção em frações municipais no Bairro Afonso Costa	M.1.2	Reabilitação	320	-	320	200	120	320	5
Insalubridade e insegurança	217	Intervenção em frações municipais no Bairro da Quinta de Santo António	M.1.2	Reabilitação	217	-	217	50	167	217	5
Insalubridade e insegurança	376	Intervenção em frações municipais no Bairro Bela Vista	M.1.2	Reabilitação	376	-	376	176	200	376	4
Insalubridade e insegurança	69	Intervenção em frações municipais no Bairro 25 de Abril	M.1.2	Reabilitação	69	-	69	13	56	69	5
Insalubridade e insegurança	48	Intervenção em frações municipais no Bairro Quinta dos Vidais	M.1.2	Reabilitação	48	-	48	48	0	48	5
Insalubridade e insegurança	14	Intervenção em frações municipais no Bairro Pote de Água	M.1.2	Reabilitação	14	-	14	8	6	14	5
Insalubridade e insegurança	138	Intervenção em frações municipais no Parque Habitacional – Bairro 2 de Abril	M.1.2	Reabilitação	138	-	138	30	108	138	5
Insalubridade e insegurança	88	Intervenção em frações municipais no Bairro Quinta do Freixo	M.1.2	Reabilitação	88	-	88	88	0	88	5
Insalubridade e insegurança	370	Habitación promoção direta de outras entidades	M.2.1	Reabilitação	-	-	370	0	370	370	5

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

(Continua na próxima página...)

\* As diferenças entre a oferta e procura encontram solução programada na 3ª fase desta LLI (2027-2030). A programação aqui apresentada é exclusivamente indicativa. Esta informação tem precedência nos aspetos respeitantes ao programa 1º Direito

Beneficiários diretos / Outras entidades

Condição habitacional indigna*	Famílias		Núcleo/descrição da situação	Medida	Soluções	CMS		Total	Programação			Prioridade
	4609	2413				1314	882		4609	2021-2023	2024-2026	
Insalubridade e insegurança	13	-	Intervenção em frações privadas no Bairro da Alameda das Palmeiras	M.3.1	Reabilitação	13	-	13	4	9	13	3
Insalubridade e insegurança	42	-	Intervenção em frações privadas no Bairro do Forte da Bela Vista	M.3.1	Reabilitação	42	-	42	20	22	42	1
Insalubridade e insegurança	94	-	Intervenção em frações privadas no Bairro da Brejoeira	M.3.1	Reabilitação	94	-	94	31	63	94	2
Insalubridade e insegurança	160	-	Intervenção em frações privadas no Bairro 20 de Julho	M.3.1	Reabilitação	160	-	160	40	120	160	5
Insalubridade e insegurança	2	-	Intervenção em frações privadas no Bairro Afonso Costa	M.3.1	Reabilitação	2	-	2	1	1	2	5
Insalubridade e insegurança	2	-	Intervenção em frações privadas no Bairro da Quinta de Santo António	M.3.1	Reabilitação	2	-	2	0	2	2	5
Insalubridade e insegurança	462	-	Intervenção em frações privadas no Bairro Bela Vista	M.3.1	Reabilitação	462	-	462	212	250	462	4
Insalubridade e insegurança	102	-	Intervenção em frações privadas no Bairro 25 de Abril	M.3.1	Reabilitação	102	-	102	22	80	102	5
Insalubridade e insegurança	104	-	Intervenção em frações privadas no Bairro Pote de Água	M.3.1	Reabilitação	104	-	104	55	49	104	5
Insalubridade e insegurança	293	-	Intervenção em frações privadas no Parque Habitacional – Bairro 2 de Abril	M.3.1	Reabilitação	293	-	293	73	220	293	5
Insalubridade e insegurança (Art.º12)	40	-	Habitacões e ou edifícios degradados privados em zona de ARU	M.3.1	Reabilitação	40	-	40	-	40	40	2

**sumário executivo**

**Estratégia Local de Habitação do**  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

**(Continua na próxima página...)**

\* As diferenças entre a oferta e procura encontram solução programada na 3ª fase desta LHH (2027-2030). A programação aqui apresentada é exclusivamente indicativa. Esta informação tem precedência nos aspetos respeitantes ao programa 1º Direto.

**sumário executivo**

Condição habitacional indigna*	Famílias	Núcleo/descrição da situação	Medida	Soluções	Beneficiários diretos		Outras entidades		Programação		Prioridade
	4609				CMS	Total	2021-2023	2024-2026	TOTAL		
Precariedade (disperso)	301			Empreendimento de Habitação Bela Vista A2	70	-	70	0	70	70	1
Precariedade, sem abrigo (Art.º10)	46			Empreendimento de Habitação Bela Vista A1	268	-	268	0	268	268	1
Precariedade, violência doméstica (Art.º10)	19	Realojamentos que terão uma resposta com base em construção nova: Habitação Municipal,		Empreendimento de Habitação Bela Vista A3	73	-	73	0	73	73	1
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	22	Habitação cooperativa, Entidades do 3º Sector, Áreas de cedência de investimento imobiliário.	M.1.3 M.2.2 M.3.2	Empreendimento de Habitação Quinta da Parvoice	56	-	56	0	56	56	1
Insalubridade e insegurança	411			Empreendimento de Habitação Bela Vista A4	71	-	71	0	71	71	1
Sobrelotação	251			Construção nova (habitação cooperativa)	-	100	100	0	100	100	5
				Construção nova (Entidades do 3º Sector)	-	362	362	0	362	362	1
				Construção nova (áreas de cedência)	-	50	50	0	50	50	1

**Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 1ª Atualização**

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

\* 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 ELLI (2027-2030). A programação aqui apresentada e exclusivamente indicativa. Esta informação tem precedência nos aspetos respeitantes ao PRP e ao programa 1º Direito

## 1. Diagnóstico



Handwritten signature in black ink.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '15/19'.

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

  
  
HS-20

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)

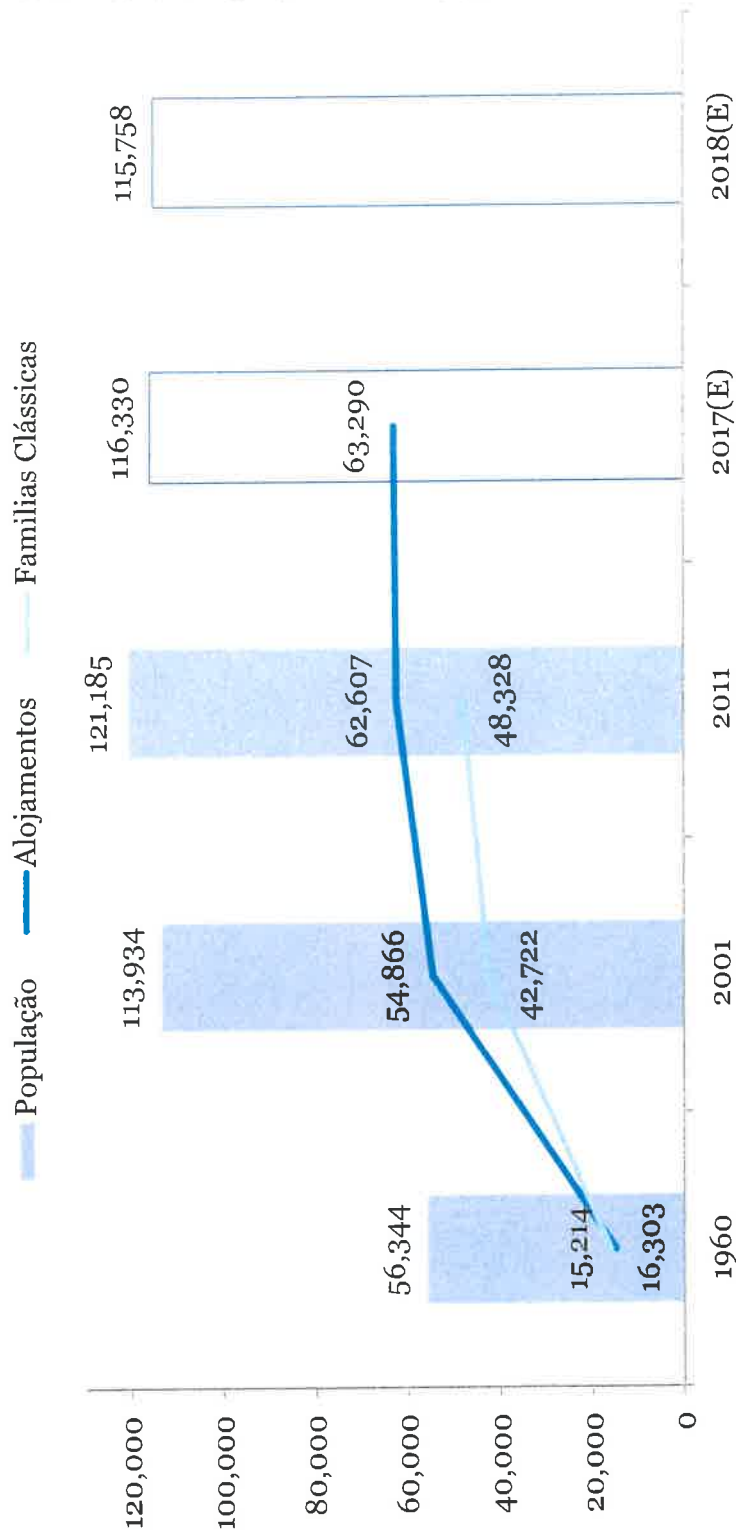
Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

46.21

**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



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 13 de Outubro de 2021

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

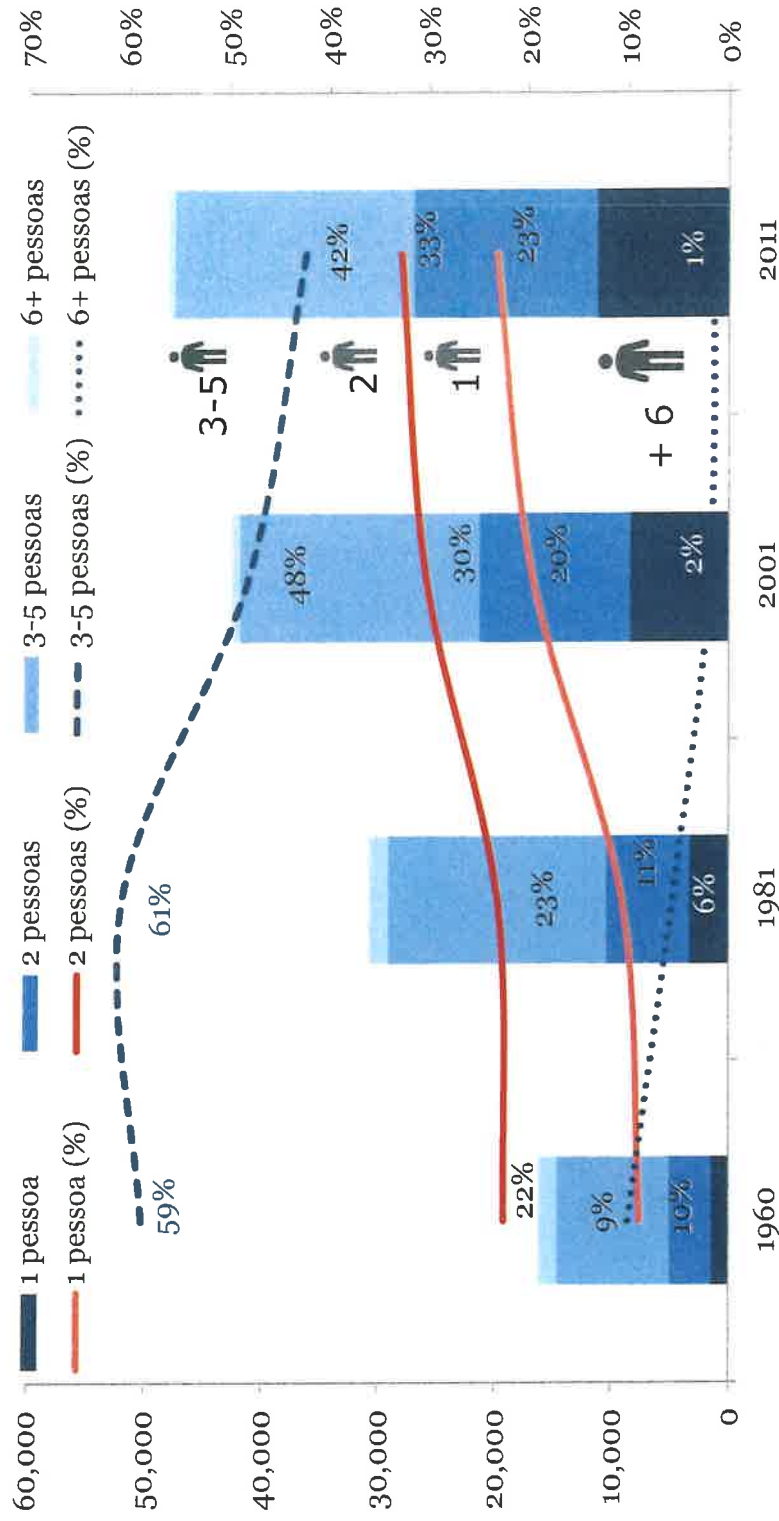
*[Assinatura]*

*[Assinatura]* 15/22

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

**Composição das famílias com forte tendência para reduzir a sua dimensão (decrécimo 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



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

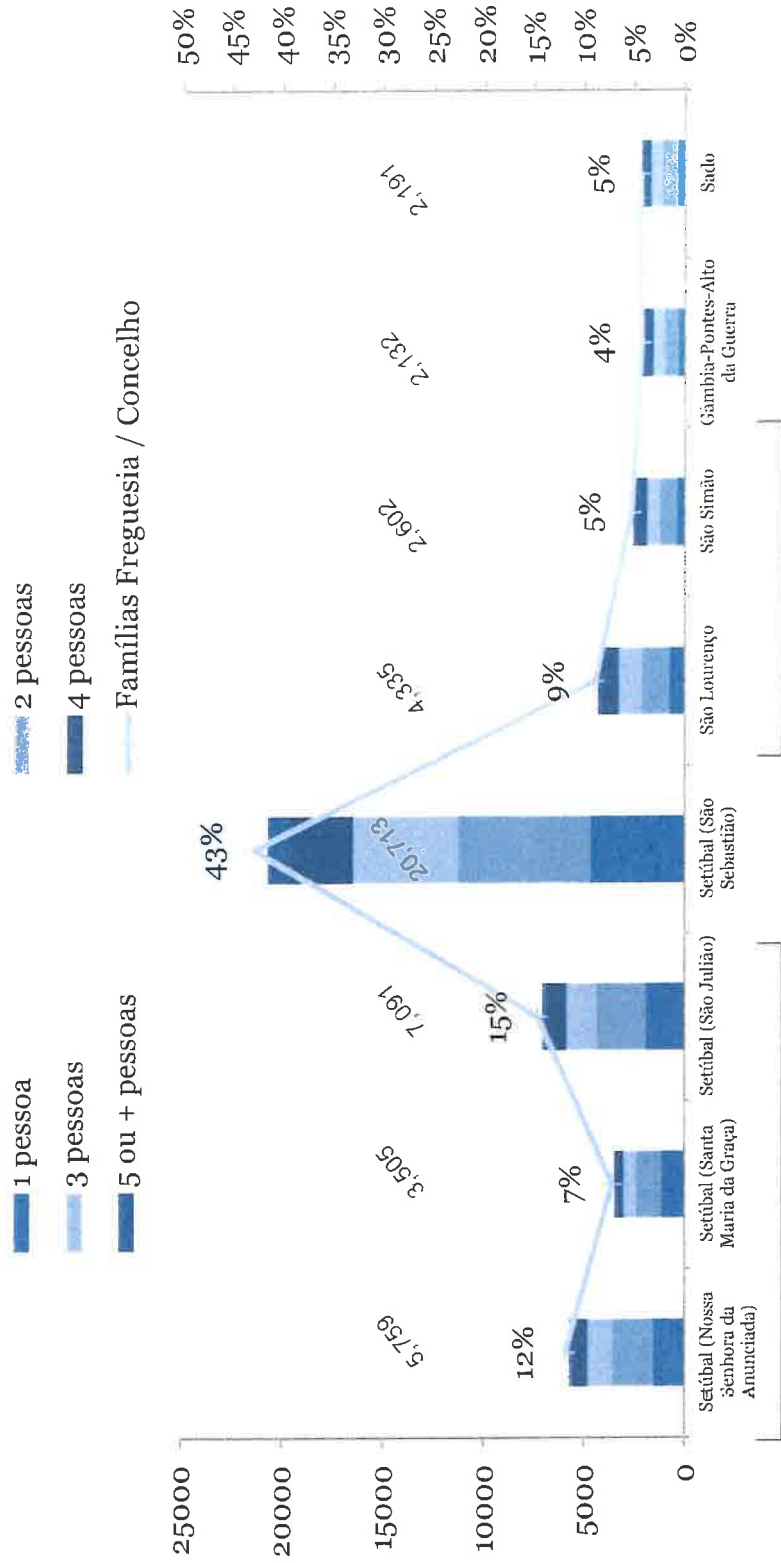
Documento de trabalho, 13 de Outubro de 2021

*Handwritten signature and date: 21/10/23*



## 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 | 1ª Atualização**

Documento de trabalho. Freguesias atuais (após reorganização administrativa):

União das Freguesias de Setúbal

São Sebastião

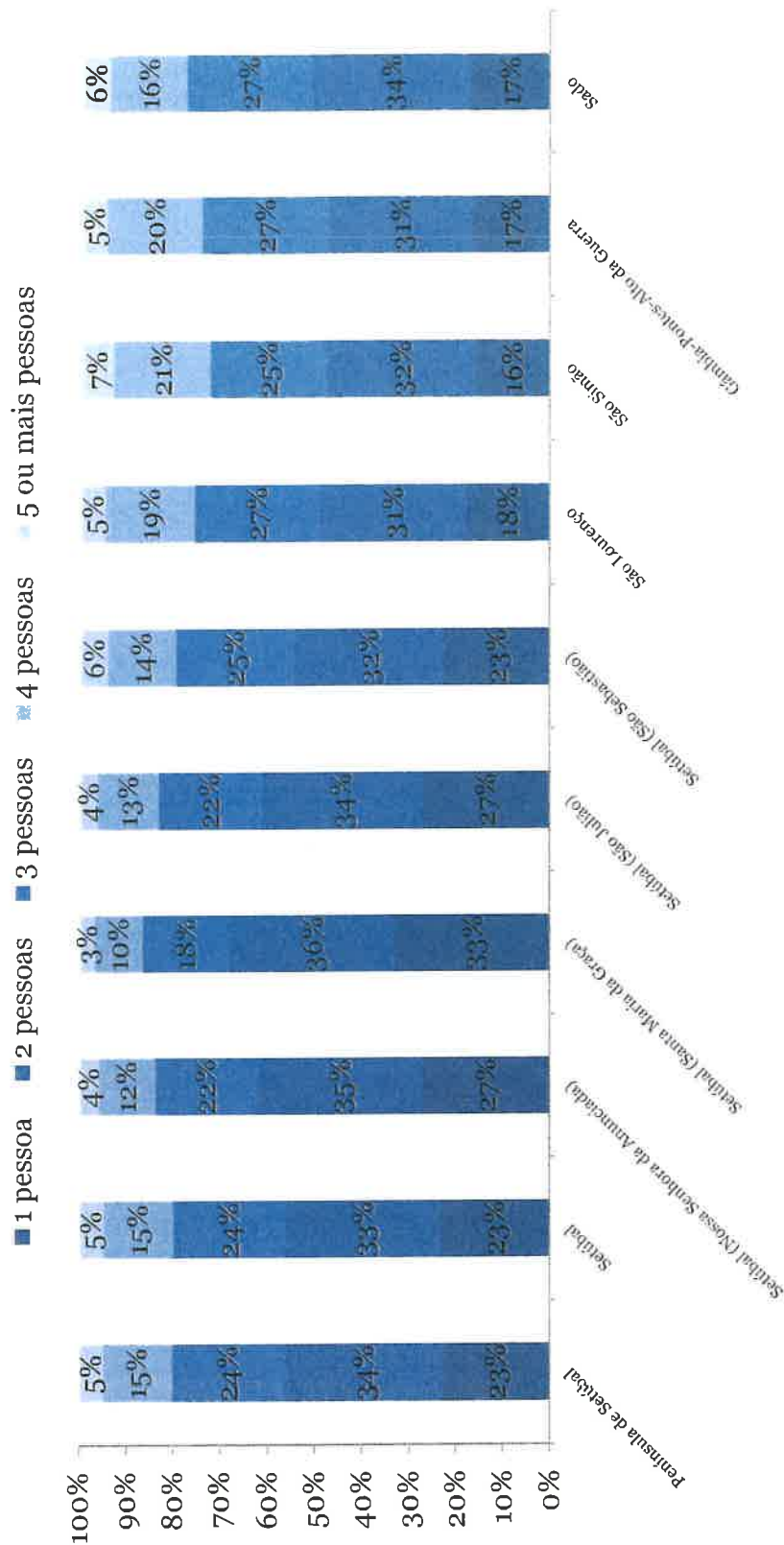
União das Freguesias de Azeitão

Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra  
Sado

*[Handwritten signatures and initials]*

**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

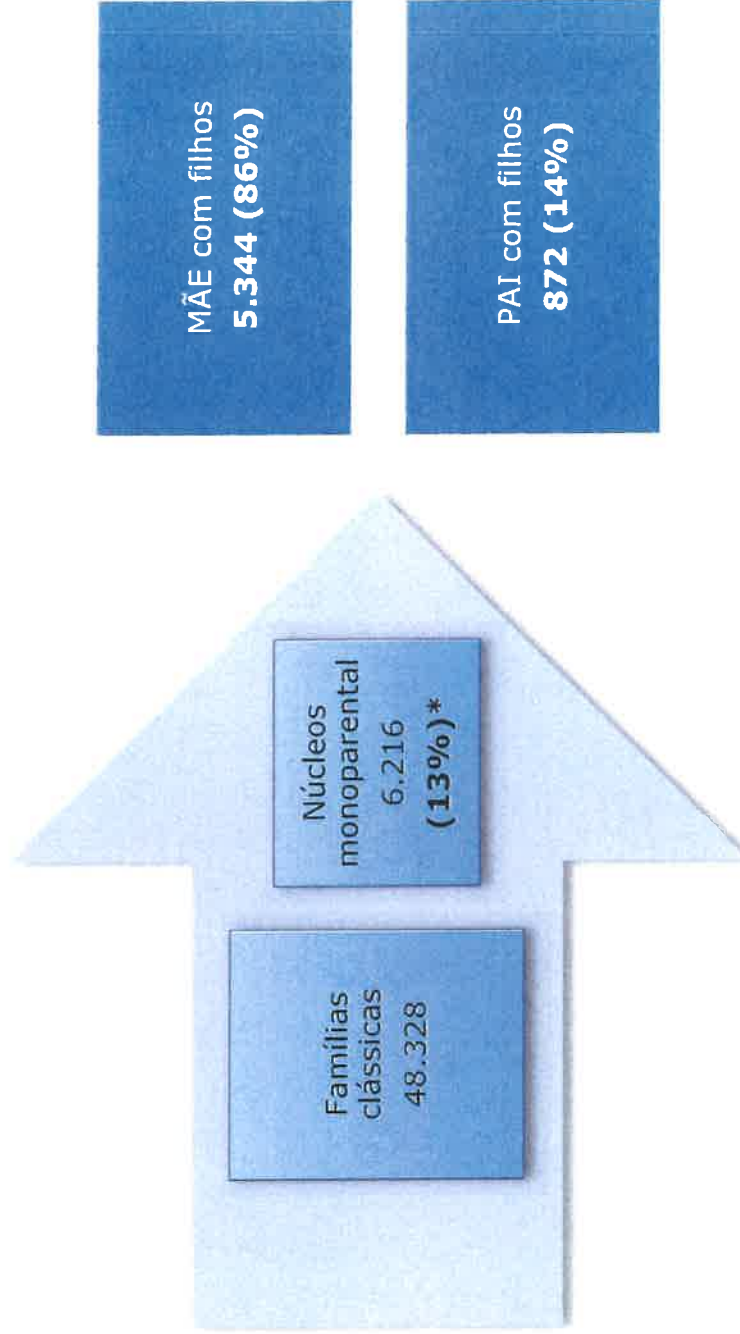


Fonte: XV Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Handwritten signature and date: 15/10/21

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

Núcleos Monoparentais, (2011) âmbito do concelho



Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

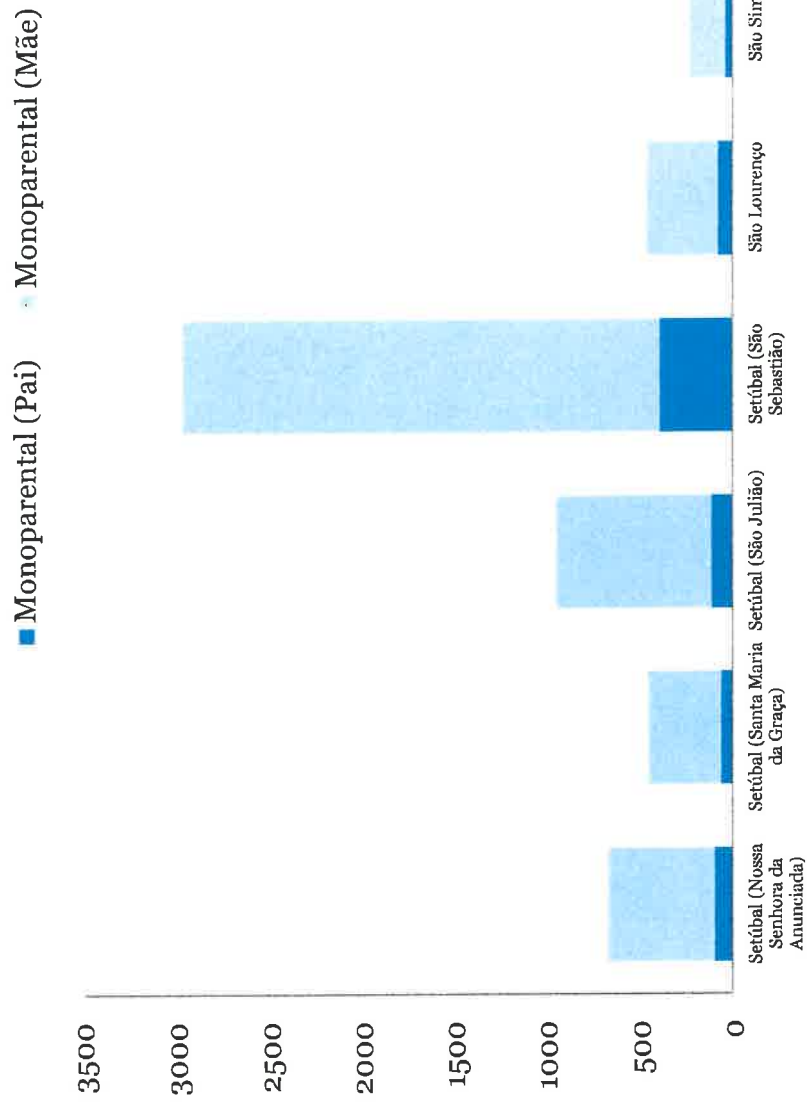
Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

\*Percentagem calculada. Discrepância com ficheiro: Freguesias\_Monoparentais\_INE  
(Núcleos familiares monoparentais / Núcleos familiares) x 100 = 16,66%

AS 28

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

Núcleos monoparentais, âmbito freguesia (2011)



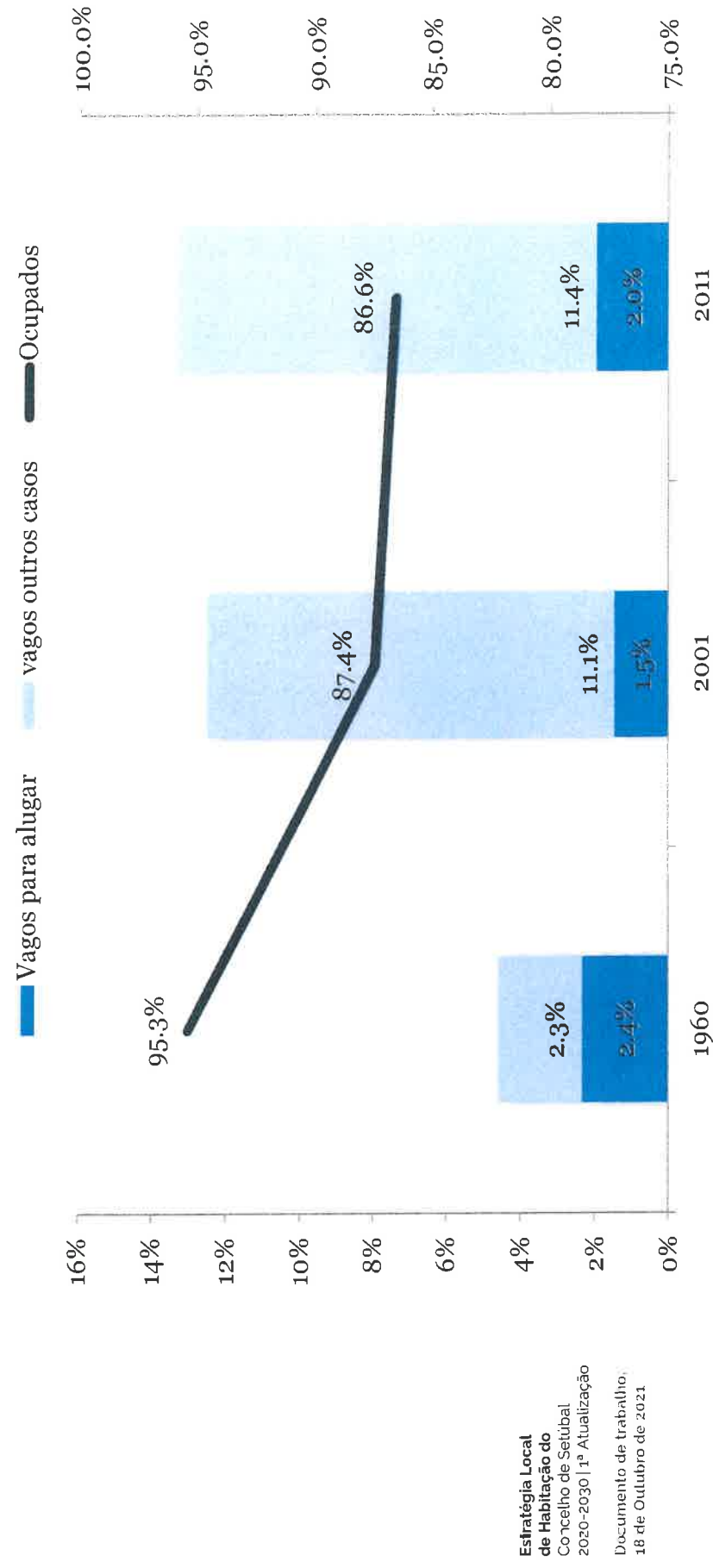
Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

*[Handwritten signatures and initials]*  
Hs.27

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



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização  
 Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

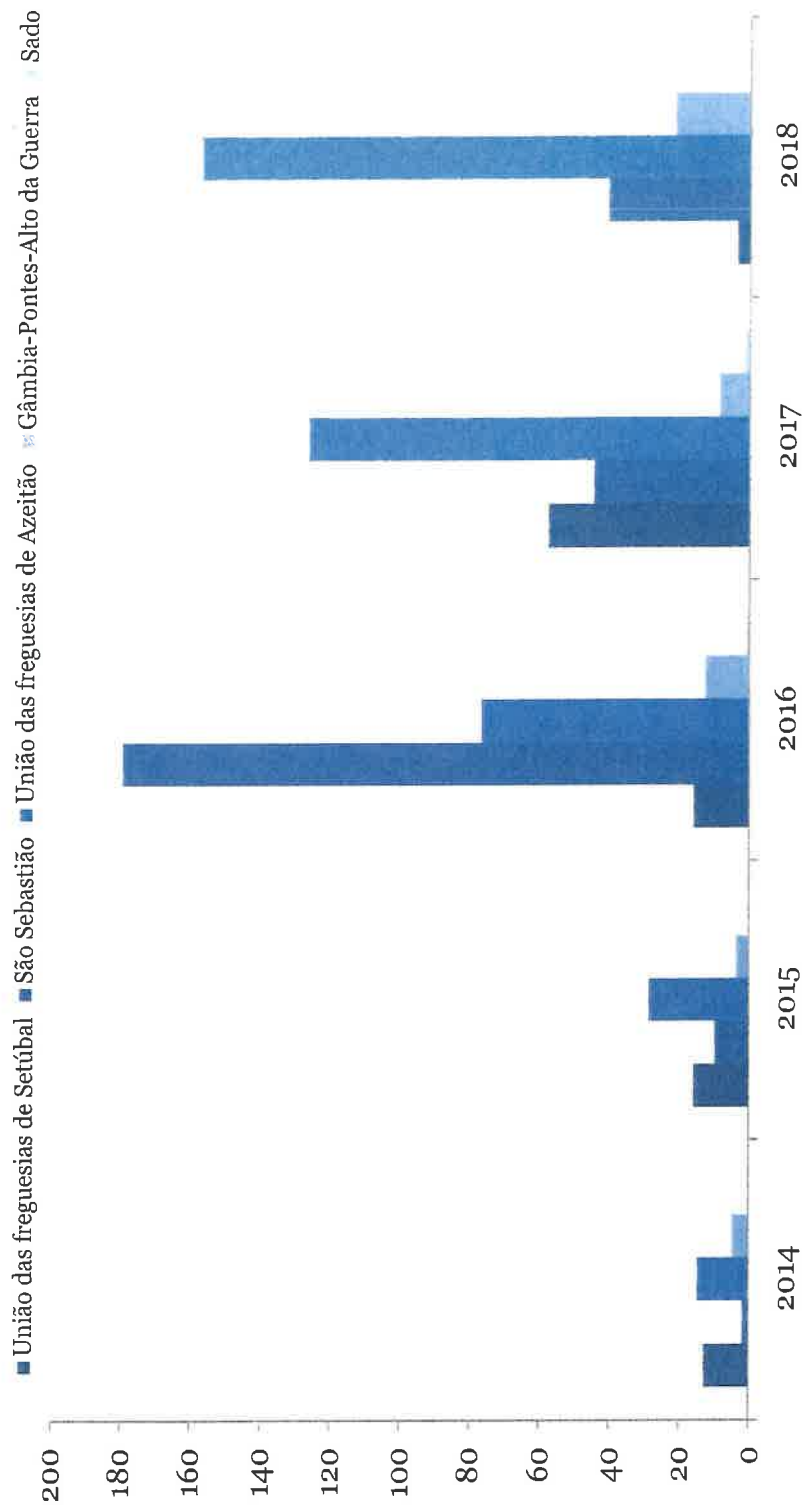
Fontes: X Recenseamento Geral de População, V & M Recenseamentos Gerais da Habitação

Handwritten signatures and the number '15,28' in the top right corner.



## 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 | 1ª Atualização

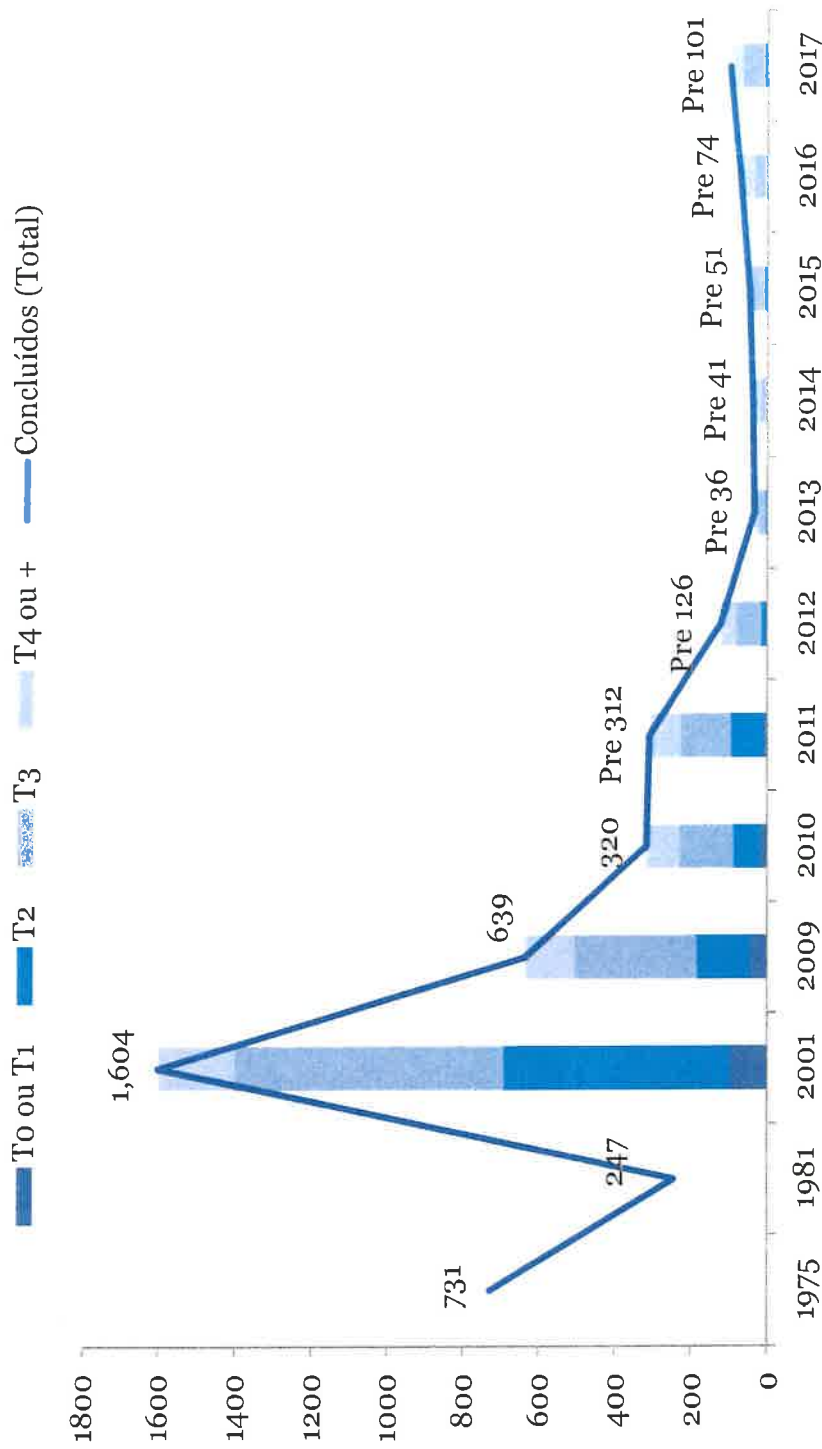
Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

Handwritten signature and initials.

Handwritten initials: H.S.30

## 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 Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização  
Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

Nota: Pre = Valor Preliminar

Handwritten signatures and initials, including 'HS31'.

Fonte: INE - Inquérito aos projetos de chras de edificação e às demolições de edifícios



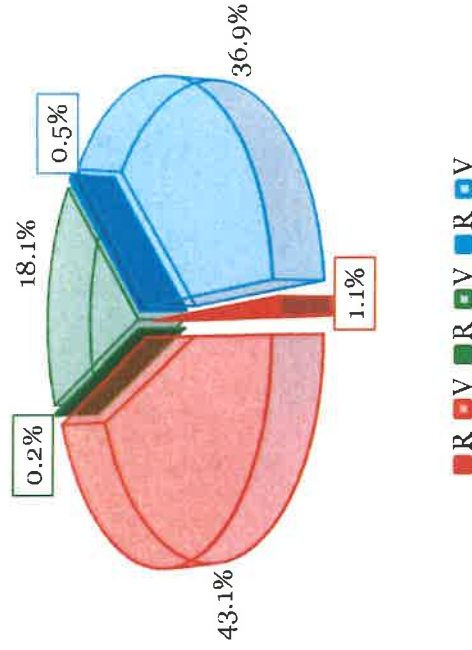
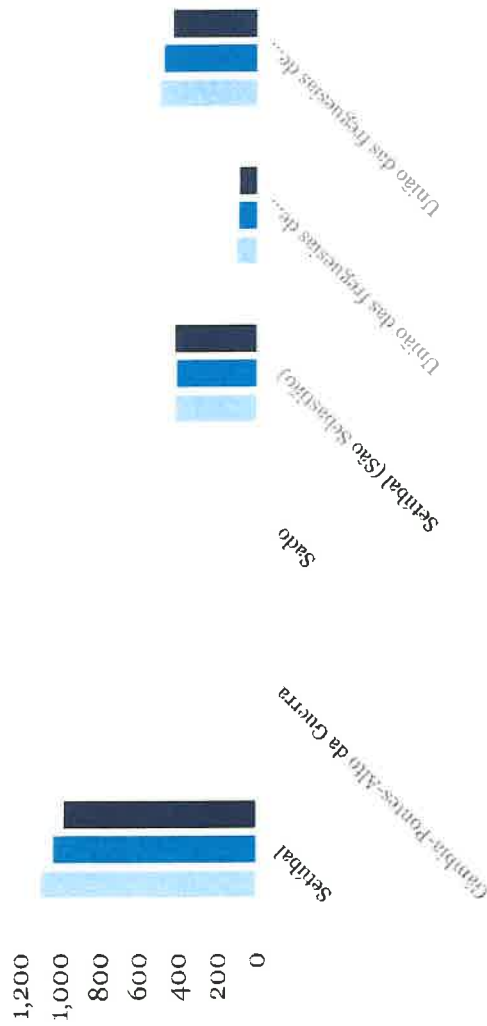
## 1.2 Acesso ao mercado da habitação

HS:32  


## Mercado de arrendamento anunciado providencia reduzidas 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 (Agosto 2019)



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

Idealista Sapó Imovirtual

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1.ª Atualização  
 Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021



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!**

Handwritten signatures and initials, including 'AS-33'.

### 1.3 Síntese das necessidades habitacionais



HS34  


## As candidaturas para atribuição de habitação municipal estão potencialmente enquadradas no PRR e 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 2021)

Realojamento prioritário de residentes em barracas <sup>(1)</sup>	Realojamentos devido a condições estruturais irregulares, sem alojamento /despejo, vítimas de violência doméstica e / ou em situação de carência financeira <sup>(1)</sup>	Segmentos prioritários devido a situação de sem abrigo <sup>(2)</sup>	Outros segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Setúbal <sup>(3)</sup>	Reabilitação de habitação municipal de interesse social <sup>(4)</sup>	Reabilitação de habitação privada de interesse social ou ARU <sup>(4)</sup>	Reabilitação de habitação de interesse social de outras entidades <sup>(4)</sup>	Total
300	1000	160	600	1875	1314	370	5620
<b>PRR</b>				<b>1875</b>	<b>1274</b>		

538

(1) Fonte da informação: CMS / DURB e DIHAB e Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Setúbal, Julho de 2021. Dos 1300 agregados com necessidade de realojamento, estão devidamente identificados e georreferenciados 338 agregados, no Capítulo 5 - Síntese de Realojamentos Prioritários.

(2) Número identificado em: ENIPSSA, 2019, Inquérito Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo, 3) de dezembro 2018

(3) Procura potencial de faixas etárias limitrofes de vida ativa (e.g. candidaturas ao programa Porta 05 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, Julho de 2021 / PRR). 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 1875 casos de habitação municipal com necessidade de reabilitação, estão devidamente identificados e georreferenciados, para efeitos da 1ª e 2ª fase da ELH (igualmente dependentes das candidaturas no âmbito do PRR e posterior possível articulação com o programa 1º Direito), no Capítulo 6 - Síntese de Operações de Reabilitação de Habitação Municipal. A reabilitação de habitação privada corresponde a 1274 frações privadas em bairros municipais e 40 em zona de ARU.

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

## 2. Estratégia 2020-2030

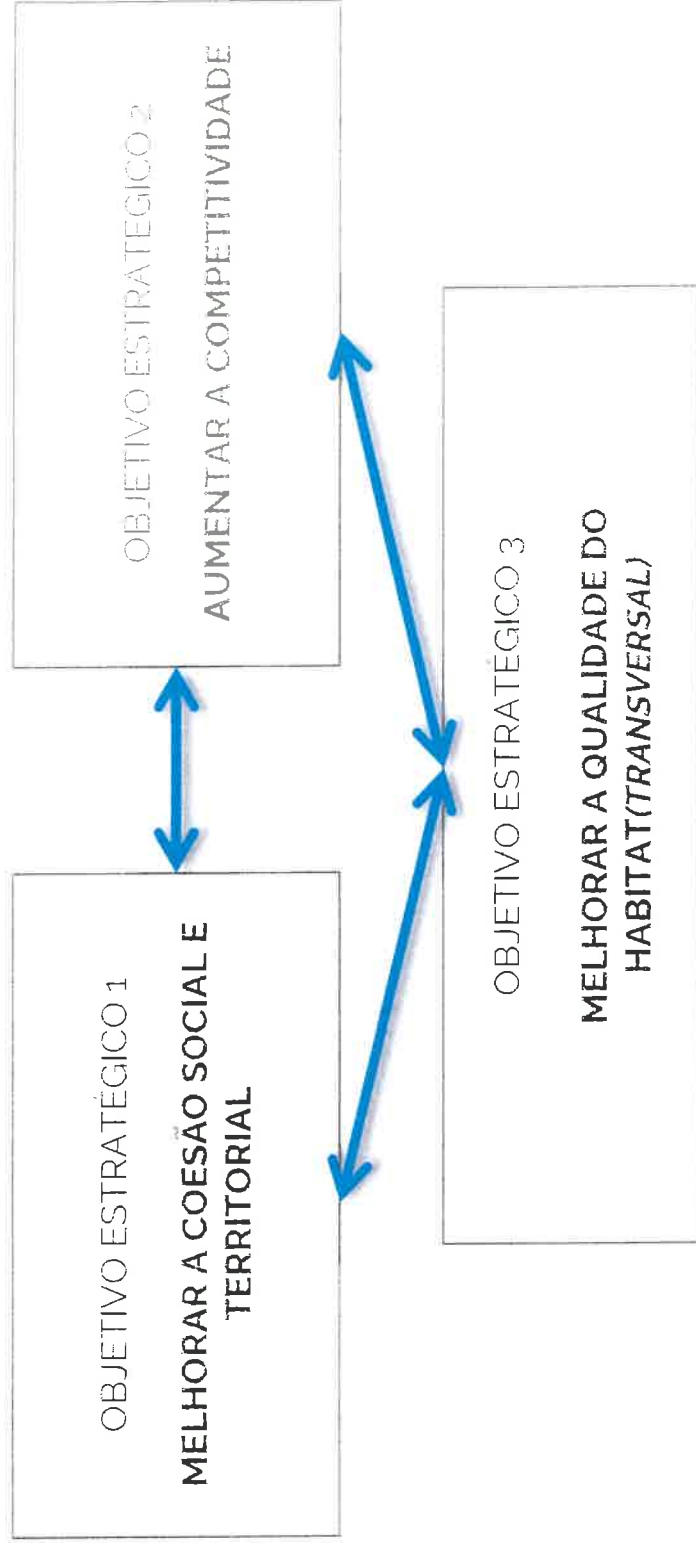
15.36  


## 2.1 Objetivos

15.37  


## 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 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

HS.38

## 2.2 Medidas

*[Handwritten signature]*  
15.39



## Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal

# Medida.1

## Habitação Municipal

- Ações da M.1**
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);
  2. Reabilitação de todo o património habitacional do Município, melhorando conforto, eficiência energética, segurança contra incêndios e diminuir a vulnerabilidade ao risco sísmico;
  3. Ampliação do parque habitacional do Município de Setúbal através de construção nova.
    - 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).
- Territórios de intervenção**
- 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' (30/09/2019)
- Fontes de financiamento\***
- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
  - PRR – Plano de Recuperação e Resiliência – Habitação;
  - Orçamento Municipal.
- Entidades executoras**
- Município.

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

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



## Oferta de habitações de interesse social por outras entidades

# 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 considerado reabilitação ligeira de todas as habitações presumindo área de referência de 80m<sup>2</sup>/lote.

### Ações da M.2.2

- Entidades que programem iniciais 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 80m<sup>2</sup>/lote.

### Territórios de intervenção

- Imóveis das entidades proprietárias.

### Fontes de financiamento\*

- Entidades proprietárias

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1.ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

### 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 / 3º Sector

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

18.41

## Oferta de habitações de interesse social por iniciativa privada

# 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.

### Ações da M.3.2

- Promover iniciativas privadas de construção nova e de interesse social, privilegiando situações de realojamento, nomeadamente através de:
  - Áreas de cedência de investimento imobiliário.

### Territórios de intervenção

- Conjuntos urbanos consolidados e degradados.
- Núcleos / centros históricos e áreas de reabilitação urbana.

### Fontes de financiamento\*

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 1.ª Atualização

- Programa 1.º Direito;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal (levantamentos, ações de divulgação, assistência técnica, tutela da legalidade).

Documento de trabalho,  
13 de Outubro de 2021

\* 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 díodecimos).

### 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. 1.º Lei n.º 81/2014, com redação dada pela Lei n.º 32/2016. Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei n.º 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

## Territórios de intervenção

- Concelho.

## Fontes de financiamento\*

(na medida do aplicável)

- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário;
- Programa Porta 65;
- Programa Porta de Entrada;
- Entidades da rede social de Setúbal;
- Segurança Social, IP;
- Orçamento Municipal.

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1.ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

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

4543  


## Programa de alojamento urgente e temporário e apoio a pessoas sem abrigo

# Medida.5

## Habitação de outras entidades

- 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.
- 1. 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).
- 2. Construção de alojamento de transição e centros de acolhimento. Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei nº 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

### Territórios de intervenção

- Concelho

### Fontes de financiamento\*

(na medida do aplicável):

- PRR – Plano de Recuperação e Resiliência – Habitação;
- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário;
- Programa Porta de Entrada;
- Orçamento Municipal;
- Entidades da rede social de Setúbal;
- Segurança Social, IP.

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021



1544

# 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 IGP, ISS, IP.

### Territórios de intervenção

### Fontes de financiamento\*

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Seixal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

- (na medida do aplicável):
- 1º Direito (Artigos 12º e 36º);
  - PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
  - Orçamento Municipal;
  - Proprietários.

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



## Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação

# Medida.7

## Medidas transversais

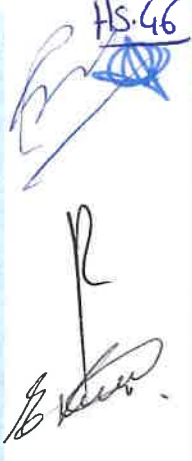
Para além da necessidade atual de um esforço concentrado de intervenções públicas para melhorar de forma significativa o acesso à habitação a todos os segmentos de procura, em especial aos de carência social e económica, e aos de rendimentos intermédios, é necessária uma política de solos, de planeamento 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, nos 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

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

HS-46  


# 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 planejar, 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\*

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

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



HS-47



## 2.3 Metas e calendarização de prioridades

*[Handwritten signature]*

15.48  
*[Handwritten initials]*

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação indicativa do número de intervenções (apoios financeiros, habitações, melhoria do habitat iniciadas no período)

Habituação municipal		2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total
M.1	Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal	898	1515	-	2413
M.1.1	Preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras	1	-	-	-
M.1.2	Reabilitação do parque habitacional	898	977	-	1875
M.1.3	Construção nova para ampliação do parque habitacional	-	538	-	538

Estratégia Local  
de Habituação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas esta dependente das respectivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Dóculo



Handwritten signature and stamp, including the number 1549.

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação indicativa do número de intervenções (apoios financeiros, habitações, melhoria do habitat iniciadas no período)

2021-2023 2024-2026 2027-2030 Total

### Habitação de outras entidades

M.2	Oferta de habitações de interesse social por outras entidades	-	2032	2400	4432
M.2.1	<b>Reabilitação</b>	-	370	-	370
	Habitação promoção direta de outras entidades (nível de reabilitação em % Habitação a Custos Controlados): 20%	-	370	-	370
M.2.2	<b>Construção nova</b>	-	1662	2400	4062
	Habitação Promoção direta do IHRU (% Habitação a Custos Controlados): 100%	-	1200	2400	3600
	Entidades do 3º Sector (e.g., ACM) em terrenos do IHRU. Considerando HCC: 100%	-	362	-	362
	Habitação cooperativa (% Habitação a Custos Controlados): 100%	-	100	-	100

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Dúctio

 16.50

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação indicativa do número de intervenções (apoios financeiros, habitações, melhoria do habitat iniciadas no período)

2021-2023 2024-2026 2027-2030 Total

### Habitação de outras entidades

M.3	Oferta de habitações de interesse social por iniciativa privada	458	906	-	1364
-----	---	-----	-----	---	------

#### M.3.1

##### Reabilitação

1314

Habitações e ou edifícios degradados privados (benefícios do Estado e tutela da legalidade urb.). Considerando necessidade de reabilitação média a HCC e RMM do Agregado (€12 meses)= 500

-

856

458

Habitações e ou edifícios degradados privados em zona de ARU (benefícios do Estado e tutela da legalidade urb.). Considerando necessidade de reabilitação média a HCC e RMM do Agregado (€12 meses)= 500

458

816

-

1274

#### M.3.2

##### Construção Nova

50

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 1ª Atualização

Áreas de cedência de investimento imobiliário. Considerando HCC.

-

50

-

50

Documento de Trabalho, 18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023 ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respectivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito

*[Handwritten signature]*  
H5.51

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação indicativa de intervenções (apoios financeiros, habitações, melhoria do habitat iniciadas no período)

	2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total
<b>M.4</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>320</b>	<b>800</b>
Apoyo financiero temporario para encargos con habitacion				
<b>M.4.1</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>240</b>	<b>600</b>
Acceso a primeira habitacion de jovens (Porta 65)				
<b>M.4.2</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>200</b>
20 Alojamentos urgentes por ano estimados (Art. 14º Lei nº 81/2014, redação da Lei nº 32/2016), a cargo da Segurança Social – Linha Emergência Social				
<b>M.5</b>	<b>501</b>	<b>494</b>	<b>640</b>	<b>1635</b>
Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo				
<b>M.5.1</b>	<b>480</b>	<b>480</b>	<b>640</b>	<b>1600</b>
160ª pessoas sem abrigo, por ano, com apoio de alojamento, social e saúde (1). custo mensal/pax (C): 500				
<b>M.5.2</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>=</b>	<b>35</b>
Construção nova para alojamento urgente e temporário				

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

\* Nesta ação, considera-se a necessidade de apoiar 160 pessoas por ano que possam estar no processo contínuo de integração / autonomização (e terem sido ou sejam incidentes de situação de sem abrigo ao longo do período da ELH e necessitem de apoio continuado)

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023 ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas esta dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Duroto

Handwritten signature and a blue circular stamp with the number 1652.

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação indicativa de intervenções (apoios financeiros, habitações, melhoria do habitat iniciadas no período)

		2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total
<b>M.6</b>	<b>Melhoria do habitat</b>	<b>1377</b>	<b>2345</b>	<b>-</b>	<b>3722</b>
<b>M.6.1</b>	Demolições e regeneração urbana em áreas de reconversão urbanística (-1km <sup>2</sup> )	21	552	-	573
<b>M.6.2</b>	Reabilitação urbana em bairros municipais e de intervenção prioritária, custo estimado €/habitação: 1000	1356	1793	-	3149
<b>M.7</b>	<b>Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M.7.1</b>	Quota obrigatória de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de perequação em planos municipais de ordenamento do território (PMOT)	-	-	-	-
<b>M.7.2</b>	Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível, estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e ou de perequação em PMOT	-	-	-	-
<b>M.8</b>	<b>Gestão, avaliação e melhoria contínua da ELH</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M.8.1</b>	Estrutura de gestão para implementação de medidas, monitorização, avaliação e reporte	-	-	-	-
<b>M.8.2</b>	Laboratório do habitat Setúbal: estudos sobre habitat que informem a definição de política pública adequada e parametrização de instrumentos de regulação do mercado	-	-	-	-
<b>M.8.3</b>	Dinamização da participação cívica ativa	-	-	-	-

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

\* Valores calculados pela CMS \ DURB no âmbito dos realojamentos a efetuar nas medidas anteriores.

Nota: **1.** Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. **2.** A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas esta dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

## 2.4 Estimativa de custos, sua programação e financiamento



  
Fs. 54

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação de custos estimados, custo médio anual, fontes de financiamento e parceiros

M.1.1	Reabilitação de habitações municipais (habitação social)	Programação de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)				Custo médio anual (M€) 2021-2030		Fontes de financiamento e parceiros		
		2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total	Total	Município de Setúbal	Município de Setúbal	Programas do Estado (1º Direito, Porta 65)	Outras entidades ou proprietários
		74.55	84.38	-	158.94	15.89	0.008	0.08	158.85	-
M.1.1	Preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras	74.55	84.38	-	158.94	15.89	0.008	0.08	158.85	-
M.1.2	Reabilitação do parque habitacional	0.08	-	-	0.08	0.01	0.008	0.08	-	-
M.1.3	Construção nova para ampliação do parque habitacional	58.80	56.36	-	115.16	11.52	-	-	115.16	-
		15.67	28.02	-	43.69	4.37	-	-	43.69	-

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023 ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas esta dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Ponto 3. Os custos considerados referem-se ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) considerando o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 65 / 2019 de 19 de Fevereiro. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser consideradas os cálculos adicionais necessários.



HSSS



## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação de custos estimados, custo médio anual, fontes de financiamento e parceiros

M.2	Habituação de outras entidades	Programação de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)			Custo médio anual (M€)		Fontes de financiamento e parceiros		
		2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total	Total	Município de Setúbal	Município de Setúbal de Entrada, Porta 65)	Município de Setúbal do Estado (1º Direito, Outras entidades ou proprietários)
		35.55	169.40	142.24	347.19	34.72	-	312.72	34.47
	Oferta de habitações de interesse social por outras entidades	-	98.60	136.32	234.92	23.49	-	215.79	19.14
M.2.1	Reabilitação	-	4.20	-	4.20	0.42	-	2.10	2.10
	Habituação promoção direta de outras entidades (nível de reabilitação em % Habitação a Custos Controlados): 20%	-	4.20	-	4.20	0.42	-	2.10	2.10
M.2.2	Construção nova	-	94.40	136.32	230.72	23.07	-	213.69	17.04
	Habituação Promoção direta do IHRU (% Habitação a Custos Controlados): 100%	-	68.16	136.32	204.48	20.45	-	204.48	-
	Entidades do 3º Sector (e.g., ACM) em terrenos do IHRU, Considerando HCC: 100%	-	20.56	-	20.56	2.06	-	7.21	13.35
	Habituação cooperativa (% Habitação a Custos Controlados): 100%	-	5.68	-	5.68	0.57	-	1.99	3.69

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas esta dependente das respectivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito. 3. Os custos considerados referentes ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) consideram o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 65 / 2019 de 19 de Fevereiro. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser consideradas os cálculos adicionais necessários.





## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação de custos estimados, custo médio anual, fontes de financiamento e parceiros

M.3	Programação de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)	Custo médio anual (M€) 2021-2030			Fontes de financiamento e parceiros				
		Programa de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)			Município Município de Setúbal				
		2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total	Município Município de Setúbal	Programas do Estado (1º Direito, Porta de Entrada, Porta 65)	Outras entidades ou proprietários	
<b>Habitação de outras entidades</b>									
M.3	Oferta de habitações de interesse social por iniciativa privada	35.55	169.40	142.24	347.19	34.72	-	312.72	34.47
M.3.1	Reabilitação	31.11	66.35	-	97.46	9.75	-	94.72	2.74
M.3.1	Reabilitação	31.11	63.51	-	94.62	9.46	-	93.72	0.90
	Habitações e ou edifícios degradados privados (benefícios do Estado e tutela da legalidade urb.). Considerando necessidade de reabilitação média a HCC e RMM do Agregado (CX12meses) = 500	31.11	62.26	-	93.37	9.34	-	93.37	-
	Habitações e ou edifícios degradados privados em zona de ARU (benefícios do Estado e tutela da legalidade urb.). Considerando necessidade de reabilitação média a HCC e RMM do Agregado (CX12meses) = 500	-	1.25	-	1.25	0.12	-	0.35	0.90
M.3.2	Construção Nova	-	2.84	-	2.84	0.28	-	1.00	1.84
	Áreas de cedência de investimento imobiliário. Considerando HCC: 100%	-	2.84	-	2.84	0.28	-	1.00	1.84

Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos, devido aos efeitos de implementação da ELH 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Jorito 3. Os custos considerados referem-se ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) considerando o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 65 / 2019 de 19 de Fevereiro. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser consideradas os cálculos adicionais necessários.



18-10-21  
15-57

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação de custos estimados, custo médio anual, fontes de financiamento e parceiros

	Programação de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)				Custo médio anual (M€) 2021-2030		Fontes de financiamento e parceiros					
	2021-2023		2024-2026		2027-2030		Total	Município de Setúbal	Município de Setúbal	Programas do Estado (1º Direito, Porta de Entrada, Porta proprietários 65)	Outras entidades ou proprietários	
	2021-2023	2024-2026	2024-2026	2027-2030	Total	Município de Setúbal						
<b>Habituação de outras entidades</b>												
M.4	<b>35.55</b>				<b>169.40</b>	<b>142.24</b>	<b>347.19</b>	<b>34.72</b>	-	-	<b>312.72</b>	<b>34.47</b>
M.4.1	1.24	1.24	1.56	2.08	4.14	0.41	0.52	-	-	2.22	2.99	
M.4.2	0.32	0.32	0.43	0.43	1.07	0.11	0.11	-	-	0.77	0.30	
M.5	<b>4.69</b>				<b>5.29</b>	<b>3.84</b>	<b>13.83</b>	<b>1.38</b>	-	-	<b>4.23</b>	<b>9.60</b>
M.5.1	2.88	2.88	3.84	3.84	9.60	0.96	0.96	-	-	-	9.60	
M.5.2	1.81	2.41	-	-	4.23	0.42	0.42	-	-	4.23	-	

Concelho de Setúbal  
2020-2030 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito. 3. Os custos considerados referentes ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) consideram o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 65 / 2019 de 19 de Fevereiro. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser considerados os custos adicionais necessários.

HS 59

## Medidas, metas, custos e financiamento (2020-2030)

Programação de custos estimados, custo médio anual, fontes de financiamento e parceiros

	Programação de custos estimados (M€, preços de 2019 sem IVA)				Custo médio anual (M€) 2021-2030		Fontes de financiamento e parceiros		
	2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total	Total	Município de Setúbal	Município de Setúbal (1º Direito, Porta de Entrada, Porta 65)	Outras entidades ou proprietários	
	8.18	12.19	3.64	24.01	2.40	0.22	2.18	21.83	
<b>Medidas transversais</b>									
<b>M.6</b>	<b>Melhoria do habitat</b>	7.62	11.71	3.00	22.33	2.23	1.50	20.83	
M.6.1	Demolições e regeneração urbana em áreas de reconversão urbanística (~1km <sup>2</sup> )	2.40	4.53	3.00	9.93	0.99	1.50	8.43	
M.6.2	Reabilitação urbana em bairros municipais e de intervenção prioritária, custo estimado €/habitação: 1000	5.22	7.18	0.00	12.40	1.24	0.00	12.40	
<b>M.7</b>	<b>Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação</b>	0.08	-	-	0.08	0.01	0.08	-	
M.7.1	Quota obrigatória de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de peregração em planos municipais de ordenamento do território (PMOT)	0.04	-	-	0.04	0.004	0.04	-	
M.7.2	Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e ou de peregração em PMOT	0.04	-	-	0.04	0.004	0.04	-	
<b>M.8</b>	<b>Gestão, avaliação e melhoria contínua da ELH</b>	0.48	0.48	0.64	1.60	0.16	0.60	1.00	
M.8.1	Estrutura de gestão para implementação de medidas: monitorização, avaliação e reporte	0.30	0.30	0.40	1.00	0.10	0.00	1.00	
M.8.2	Laboratório do habitat Setúbal: estudos sobre habitat que informem a definição de política pública adequada e parametrização de instrumentos de regulação do mercado	0.18	0.18	0.24	0.60	0.06	0.60	-	
M.8.3	Dinamização da participação cívica ativa	-	-	-	-	-	-	-	

Nota: 1. Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELH. 2. A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respectivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito. 3. Os custos considerados referentes ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) consideram o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 05 / 2019 de 19 de Fevereiro. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser consideradas as alterações adicionais necessárias.

### 3. Articulação com os objetivos estratégicos e mecanismos de financiamento



HS 60  

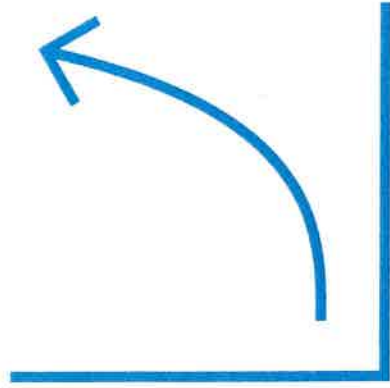

### 3.1 Articulação com os objetivos estratégicos



H661  


## OBJETIVO ESTRATÉGICO 1

M.1  
M.5  
M.2  
M.6  
M.7  
M.8



- ▶ Levantamento e tipificação de situações que contribuam para rotura da coesão: bairros degradados, deprivation pockets, zonas sem acesso a rede de infraestruturas (transportes ou outros equipamentos sociais)
- ▶ Hierarquização de áreas e setores prioritários
- ▶ Apoio social
- ▶ Cooperação entre diferentes instituições
- ▶ Identificação de representantes (mesmo que informais) dos interesses e preocupações das comunidades
- ▶ Planeamento Urbano
- ▶ Gestão Urbanística
- ▶ Regeneração urbana (escala do bairro e da rua)
- ▶ Reabilitação do edificado (escala do edifício ou da unidade)
- ▶ Implementação generalizada do mecanismo de perequação
- ▶ Acessibilidade universal
- ▶ Envolvimento das comunidades e do Conselho Municipal de Habitação na decisão

MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL  
PARA  
MELHORAR A COESÃO SOCIAL E  
TERRITORIAL

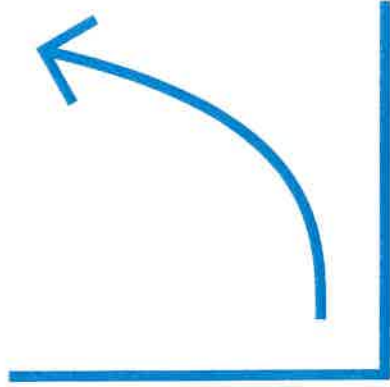
Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de Trabalho,  
18 de Outubro de 2021

## OBJETIVO ESTRATÉGICO 2

M.3 M.7

M.5 M.8



- ▶ Acessibilidade habitacional
- ▶ Incentivos ao arrendamento
- ▶ Estabilidade nos instrumentos de gestão do território
- ▶ Cooperação entre diferentes instituições
- ▶ Planeamento urbano
- ▶ Gestão urbanística
- ▶ Sustentabilidade ambiental

**MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL  
PARA  
AUMENTAR A COMPETITIVIDADE**

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1.ª Atualização  
Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
FLS.63



### OBJETIVO ESTRATÉGICO 3

M.3

M.1

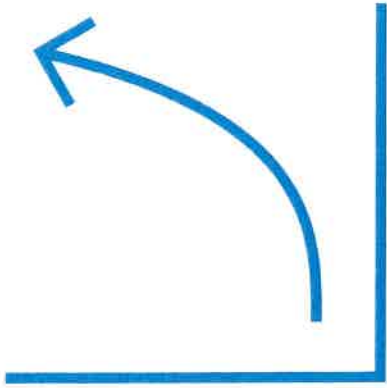
M.4

M.6

M.5

M.7

M.8



MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL  
PARA  
MELHORAR A QUALIDADE DO HABITAT

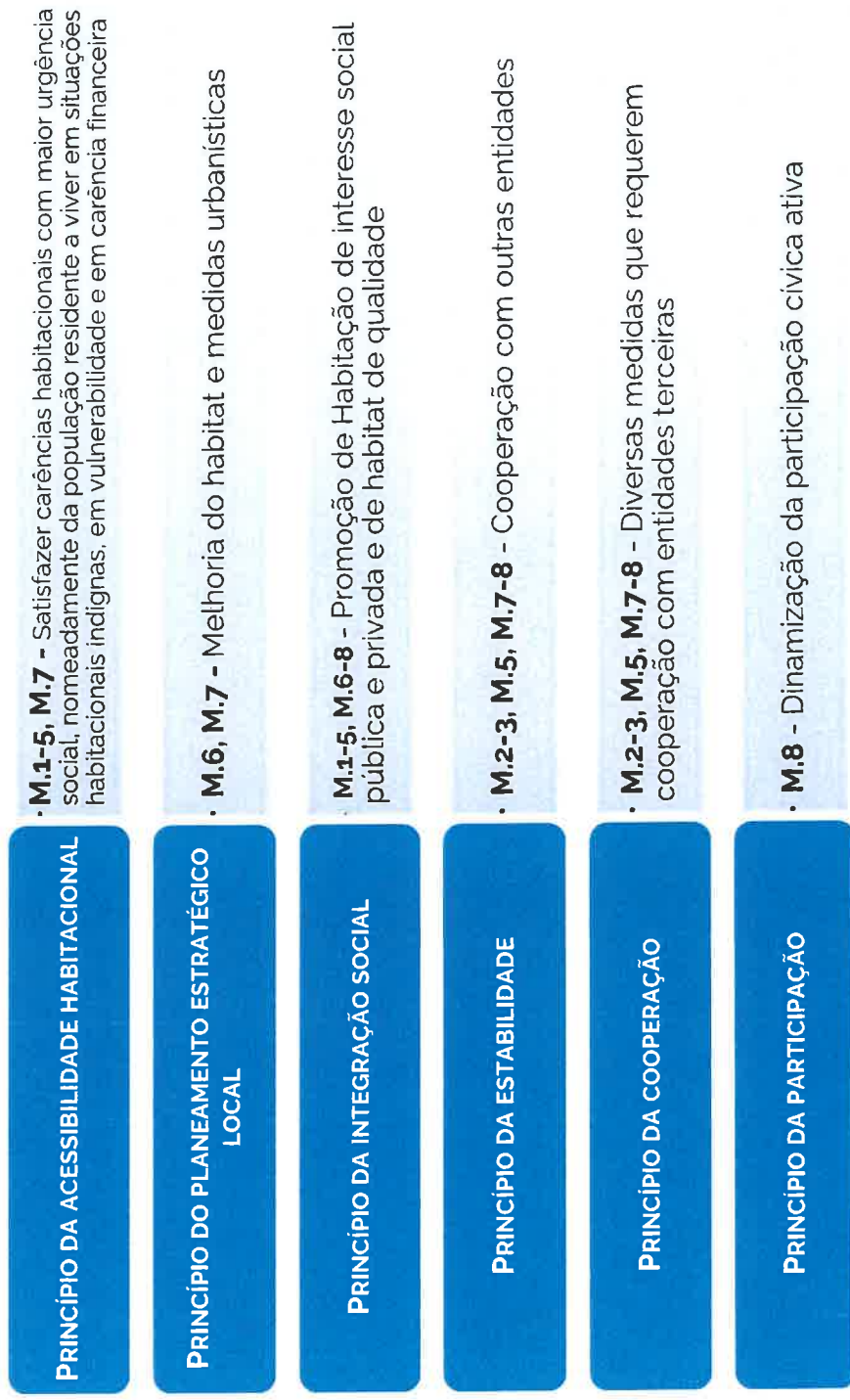
- ▶ Mix de usos/funções (housing + offices + retail + social infrastructure + leisure)
- ▶ Mix de retail incluindo comércio de proximidade
- ▶ Diversidade demográfica e sociocultural favorecendo a inclusão
- ▶ Espaço público seguro e apropriado à demografia propiciando “eyes on the street”
- ▶ Estratégia para a mitigação/resiliência para alterações climáticas em espaços verdes e outros espaços públicos
- ▶ Estratégia para circulação
  - ▶ Pensar a (im)permeabilidade do espaço
  - ▶ Mobilidade que compatibiliza modos suaves
    - ▶ Ciclovias
    - ▶ Zonas 30 e zonas 20
    - ▶ Shared spaces
    - ▶ Super blocks (e.g. Barcelona, zonas com condicionamentos ao trânsito para maior uso pedonal)
- ▶ Frontes de rua ativas, pisos térreos com usos comerciais e terciários – incentivando ‘eyes on the street’
- ▶ Reconhecer a identidade dos diferentes bairros
- ▶ Estratégias para a legibilidade da cidade (sistemas de mapas com identidade)
- ▶ ‘Meanwhile uses’ - usos para edifícios ou espaços temporariamente desativados
- ▶ Envolvimento das comunidades e de parceria com o Conselho Municipal de Habitação no processo de decisão.

*[Handwritten signature]*  
HS64

### 3.2 Articulação com o 1º Direito

Handwritten signature and initials "Hb-65" with a globe icon.

## Articulação com o programa 1º Direito



Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

1566

## Articulação com o programa 1º Direito

PRINCIPIO DA EQUIDADE	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.1-5</b> - Acesso a apoios na medida da necessidade dos beneficiários e da falta de acesso ao mercado de habitação</li></ul>
PRINCIPIO DA PEREQUAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.7</b> - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação</li></ul>
PRINCIPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.1-3</b> - Reabilitação de Habitações</li><li>• <b>M.6-7</b> - Melhoría do habitat e medidas de sustentabilidade urbanística</li></ul>
PRINCIPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.1-5, M.7</b> – Dinamizar oferta de habitação para arrendar</li></ul>
PRINCIPIO DAS ACESSIBILIDADES	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.1-5, M.6-7</b> – intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas</li></ul>
PRINCIPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>M.1-5, M.6-7</b> – intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas</li></ul>



## 4. Síntese das medidas por tipologia de intervenção

715-68  


## Síntese de medidas por tipologia de intervenção (2020-2030)

Programação indicativa de intervenções e de custos estimados (a preços de 2019 sem IVA)

	Programação indicativa de intervenções (n.º de habitações)				Programação de custos estimados (M€, estimado a preços de 2019 sem IVA)			
	2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total	2021-2023	2024-2026	2027-2030	Total
<b>Reabilitação</b>	1356	2203	-	3559	89.91	124.07	-	213.98
M.1.2 Reabilitação de habitações municipais	898	977	-	1875	58.8	56.36	-	115.16
M.2.1 Habitação promoção direta de outras entidades	-	370	-	370	-	4.2	-	4.2
M.3.1 Habitações e ou edifícios degradados privados	458	816	-	1274	31.11	62.26	-	93.37
M.3.1 Habitações e ou edifícios degradados privados em zona de ARU	-	40	-	40	-	1.25	-	1.25
<b>Construção Nova</b>	21	2364	2400	4685	17.48	127.67	136.32	281.48
M.1.3 Ampliação do Parque Habitacional Municipal	-	538	-	538	15.67	28.02	-	43.69
M.2.2 Habitação Promoção direta do IHRU	-	1200	2400	3600	-	68.16	136.32	204.48
M.2.2 Entidades do 3º Sector (ACM) em terrenos do IHRU	-	362	-	362	-	20.56	-	20.56
M.2.2 Habitação cooperativa	-	100	-	100	-	5.68	-	5.68
M.3.2 Áreas de cedência de investimento mobiliário	-	50	-	50	-	2.84	-	2.84
M.5.2 Construção nova para alojamento urgente e temporário	21	14	-	35	1.81	2.41	-	4.23
<b>Melhoria do habitat</b>	1377	2345	-	3722	5.34	14.53	3	22.87
M.6.1 Demolições e regeneração urbana em áreas de reconversão urbanística	21	552	-	573	2.31	4.19	3	9.5
M.6.2 Reabilitação urbana em bairros municipais e de intervenção prioritária	1356	1793	-	3149	3.03	10.34	-	13.37


Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

65

Nota: Os custos considerados referentes ao regime de Habitação a Custos Controlados (HCC) com o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º da Portaria 65 / 2019 de 19 de Fevereiro e restante legislação em vigor. Dessa forma, para o cálculo final deverão ser consideradas os cálculos adicionais necessários. Para efeitos de calendarização, considera-se que o período de 2020-2030 só possui uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELLI, ou seja, 2021-2023.

## 5. Síntese de Realojamientos Prioritários

HS-70



## Síntese de Realojamentos Prioritários (1ª Fase)

### Identificação de realojamentos prioritários por freguesia

	Nº de agregados
UF Setúbal	6
São Sebastião	326
Gâmbia-Pontes-AG.	1
Sado	5
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>

Estratégia Local  
de Habitação do  
Concelho de Setúbal  
2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021



Nota: Informação obtida através de Levantamento Social no âmbito da Estratégia Local de Habitação. Nesta fase foi definida a elaboração de uma peça desenhada a que correspondem as manchas dos locais sujeitos a levantamento social a nível concelhio com uma tabela onde, por zona, foram compilados os dados referentes aos agregados, fogos e n.º de habitantes total a realojar. A informação encontra-se discriminada através dos inquéritos realizados por freguesia, bairro a bairro, tendo sido definidas as tipologias necessárias aos realojamentos.

*[Handwritten signature]*  
HS 70



## Síntese de Realojamentos Prioritários (1ª Fase)

### Identificação de realojamentos prioritários por freguesia

	Nº de agregados
UF Setúbal	6
São Sebastião	326
Gâmbia-Pontes-AG.	1
Sado	5
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>

	Localização	Nº de Agregados	Nº de Pessoas
UF de SETÚBAL	Pátio da Brasileira	5	11
	Bateria do Casalinho	1	2
	<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
	Escadinhas das Barrocas	9	11
	Vila Quilans	7	12
SÃO SEBASTIÃO	Vale de Cerejeiras	6	10
	Bairro Dias - Moinho do Brade	84	194
	Rua Vale do Grou	82	242
	Bairro Santos Nicolau	21	35
	Quinta da Parvoíce	60	130
GÂMBIA-PONTES-ALTO DA GUERRA	Forte	1	5
	Maltlhado	12	22
	Montureiras	5	9
	Pote d'Água	12	18
	Bairro da Liberdade	17	29
SADO	Travessa da Cachofarra	1	1
	<b>TOTAL</b>	<b>326</b>	<b>718</b>
	Quinta da Amizade	1	1
	<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	Vale da Rosa	1	1
TOTAL CONCELHO	Mourisca	4	11
	<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
	<b>TOTAL CONCELHO</b>	<b>338</b>	<b>744</b>

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal 2020-2030 | 1ª Atualização

Documento de trabalho, 18 de Outubro de 2021

Nota: Informação obtida através de Levantamento Social no âmbito da Estratégia Local de Habitação. Nesta fase foi definida a elaboração de uma peça descrita a que correspondem as manchas dos locais sujeitos a levantamento social a nível concelhio, com uma tabela onde, por zona, foram compilados os dados referentes aos agregados, fogos e nº de habitantes total a realojar. A informação encontrada e discriminada através dos inquéritos realizados por freguesia, bairro a bairro, tendo sido definidas as tipologias necessárias aos realojamentos.



HS-72  


**6. Síntese de Operações de Reabilitação e de ampliação do Parque Habitacional Municipal e de investimento em propriedade privada (âmbito PRR / 1º Direito)**



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '15.13' written above the signature.

## Síntese de Operações de Reabilitação e de ampliação do Parque Habitacional Municipal e de investimento em propriedade privada (âmbito PRR / 1º Direito, 1ª e 2ª fase)

Programação indicativa de intervenções e de custos estimados (com IVA) | Reabilitação Parque Municipal



Denominação da operação	Indicadores		Investimento		Calendarização do Investimento					
	Habituações/Alojamentos	Obra de Edificado - Infraestruturas e Arranjos Exteriores - I	(Milhões de €, M€)	(M€)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	(N.º)			(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)
Reabilitação do Bairro da Alameda das Palmeiras	239	16.30	0.61	16.91	1.69	2.11	5.50	5.50	2.11	-
Reabilitação do Bairro das Manteigadas	114	7.78	0.58	8.36	2.50	3.36	-	-	-	-
Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista	125	11.77	3.61	15.38	0.09	2.68	4.61	3.38	4.61	-
Reabilitação do Bairro da Brejoeira	33	2.23	0.32	2.55	-	0.25	0.76	0.76	0.76	-
Reabilitação do Bairro 20 de Julho	94	5.67	0.58	6.25	-	-	0.94	2.50	2.81	-
Reabilitação do Bairro Afonso Costa	320	10.24	0.34	10.58	-	4.07	4.07	2.43	-	-
Reabilitação do Bairro da Quinta de Santo António	217	7.83	1.54	9.37	-	-	2.81	3.28	3.28	-
Reabilitação do Bairro Bela Vista	376	36.61	2.55	39.16	-	3.92	11.75	11.75	11.75	-
Reabilitação do Bairro 25 de Abril	69	3.51	0.45	3.97	-	-	0.79	0.79	2.38	-
Reabilitação do Bairro Quinta dos Vidais	48	4.36	-	4.36	-	2.00	2.36	-	-	-
Reabilitação do Bairro Pote de Água	14	0.59	0.30	0.88	-	0.22	0.22	0.22	0.22	-
Reabilitação do Bairro 2 de Abril	138	11.77	2.45	14.21	-	-	4.26	5.69	4.26	-
Reabilitação do Bairro Quinta do Freixo	88	5.49	0.06	5.55	1.50	1.50	2.55	-	-	-
<b>(Continua na próxima página...)</b>										
<b>Subtotal</b>	<b>1875</b>	<b>124.14</b>	<b>13.37</b>	<b>137.51</b>	<b>5.78</b>	<b>19.25</b>	<b>43.98</b>	<b>36.30</b>	<b>32.19</b>	<b>-</b>

(\*) As estimativas aqui apresentadas foram efetuadas pelos serviços da CMS, devido a estas intervenções possuírem uma natureza elevável.  
 Nota: Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da ELLH.

*[Handwritten signature and initials]*  
 HS-74

## Síntese de Operações de Reabilitação e de ampliação do Parque Habitacional Municipal e de investimento em propriedade privada (âmbito PRR / 1º Direito, 1ª e 2ª fase)

Programação indicativa de intervenções e de custos estimados (com IVA) | Ampliação do Parque Municipal



Denominação da operação	Indicadores	Investimento		Calendarização do Investimento						
		Obra de Edificado - A	Infraestrutura e Arranjos Exteriores - I	TOTAL (A+I)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(N.º)	(Milhões de €, M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)	(M€)
Empreendimento Habitacional na Bela Vista A2	70	6.23	1.27	7.50	0.06	1.00	1.75	2.25	2.44	-
Empreendimento Habitacional na Bela Vista A1	268	23.39	1.32	24.72	0.06	2.25	6.50	6.50	9.40	-
Empreendimento Habitacional na Bela Vista A3	73	6.48	1.74	8.22	0.06	1.00	1.75	2.75	2.66	-
Empreendimento Habitacional na quinta da Parvoice	56	3.97	0.49	4.46	0.06	0.89	1.17	1.17	1.17	-
Empreendimento Habitacional na Bela Vista A4	71	6.81	2.51	9.32	0.06	1.00	1.75	2.75	3.76	-
Alojamentos de transição para vítimas de violência doméstica	21	1.65	0.04	1.69	0.10	0.20	0.50	0.50	0.39	-
Centro Acolhimento e Alteração de Percursos Setúbal	14	2.91	0.07	2.98	-	0.20	1.00	1.78	-	-
<b>(Continua na próxima página...)</b>										
<b>Subtotal</b>		<b>51.44</b>	<b>7.44</b>	<b>58.88</b>	<b>0.41</b>	<b>6.54</b>	<b>14.42</b>	<b>17.70</b>	<b>19.82</b>	<b>-</b>

Documento de trabalho,  
16 de Outubro de 2021

(\*) As estimativas aqui apresentadas foram efetuadas pelos serviços da CMS, devido a estas intervenções, possuem uma natureza elevadíssima. Nota: Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devido aos efeitos de implementação da E.L.H.

Handwritten signature and initials: "HLS-75" and a signature.

## Síntese de Operações de Reabilitação e de ampliação do Parque Habitacional Municipal e de investimento em propriedade privada (âmbito PRR / 1º Direito, 1ª e 2ª fase)

Programação indicativa de intervenções e de custos estimados (com IVA) | Propriedade Privada



Denominação da operação	Indicadores Habitáveis/ Alojamentos (N.º)	Investimento		Calendarização do Investimento						
		Obra de Edificado - A (Milhões de €, M€)	Infraestruturas e Arranjos Exteriores - I (M€)	TOTAL (A+I) (M€)	2021 (M€)	2022 (M€)	2023 (M€)	2024 (M€)	2025 (M€)	2026 (M€)
Reabilitação do Bairro da Alameda das Palmeiras	13	0.90	-	0.90	0.09	0.11	0.29	0.29	0.11	-
Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista	42	3.96	-	3.96	-	0.22	0.22	2.42	1.09	-
Reabilitação do Bairro da Brejoeira	94	6.34	-	6.34	-	0.59	1.74	1.74	2.28	-
Reabilitação do Bairro 20 de Julho	160	9.65	-	9.65	-	-	1.45	3.86	4.34	-
Reabilitação do Bairro Afonso Costa	2	0.06	-	0.06	-	0.02	0.02	0.01	-	-
Reabilitação do Bairro da Quinta de Santo António	2	0.07	-	0.07	-	-	0.02	0.03	0.03	-
Reabilitação do Bairro Bela Vista	462	45.05	-	45.05	-	4.50	13.51	13.51	13.51	-
Reabilitação do Bairro 25 de Abril	102	5.28	-	5.28	-	-	1.06	1.06	3.17	-
Reabilitação do Bairro Pote de Água	104	4.37	-	4.37	-	1.09	1.09	1.09	1.09	-
Reabilitação do Parque Habitacional – Bairro 2 de Abril	293	24.98	-	24.98	-	-	7.49	9.99	7.49	-
<b>Subtotal</b>	<b>1274</b>	<b>100.65</b>	<b>-</b>	<b>100.65</b>	<b>0.09</b>	<b>6.54</b>	<b>26.90</b>	<b>34.00</b>	<b>33.12</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3722</b>	<b>276.24</b>	<b>20.81</b>	<b>297.05</b>	<b>6.29</b>	<b>32.33</b>	<b>85.30</b>	<b>88.00</b>	<b>85.13</b>	<b>-</b>

Estratégia Local  
de Habitação do

Documento de trabalho,  
18 de Outubro de 2021

(\*) As estimativas aqui apresentadas foram efetuadas pelos serviços da CMS, devido a estas intervenções possuírem uma maturidade elevada. Nota: Para efeitos de calendarização, considera-se que o 1º período é de 2021-2023, ou seja, com uma duração de 3 anos devendo aos efeitos de implementação da ELLI.

*[Handwritten signatures and initials]*  
HS76



-----**CERTIDÃO**-----

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS: -----

CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente fotocópia, constituída por setenta e seis folhas simples, está conforme o respetivo original, que se encontra arquivado no Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais.--- Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. Setúbal, aos quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e um. -----

-----O DIRETOR DO DEPARTAMENTO-----

(Delegação de Competências – Despacho n.º 193/2021/GAP, de 29/10/2021)

Não são devidos emolumentos  
por se destinar a fins oficiais

abp