

# Estratégia Local de Habitação Monforte



Abril 2022

**Índice Geral**

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Diagnóstico.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Caracterização do Concelho.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Demografia .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Caraterização Socioeconómica .....</b>	<b>21</b>
<b>1.4. Caraterização Habitacional .....</b>	<b>25</b>
<b>1.5 Parque Habitacional do Município .....</b>	<b>37</b>
<b>1.6 Diagnóstico das Condições Habitacionais.....</b>	<b>42</b>
<b>2. Diagnóstico Prospetivo.....</b>	<b>55</b>
<b>3. Estratégia Municipal de Habitação.....</b>	<b>61</b>
<b>3.1. Objetivos e Medidas .....</b>	<b>63</b>
<b>3.2. Enquadramento ELHM na NGPH e Instrumentos de Política .....</b>	<b>68</b>
<b>3.3. Programação das Soluções Habitacionais.....</b>	<b>73</b>
<b>3.4. Orçamento e Calendarização das Soluções Habitacionais .....</b>	<b>79</b>
<b>3.5. Indicadores .....</b>	<b>83</b>
<b>4. MODELO DE GOVERNAÇÃO.....</b>	<b>84</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>88</b>

## INTRODUÇÃO

A Estratégia Local de Habitação de Monforte (ELHM) elaborada de acordo com Decreto-Lei n.º 37/2018, bem como a Carta Municipal de Habitação (CMH) de acordo com a Lei de bases da Habitação (Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro) são instrumentos de planeamento para suprir a situação de carência habitacional em que se encontra o Município de Monforte.

A resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de estabelece as Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que tem por missão:

- *“Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;*
- *Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.”*

As orientações de política e instrumentos de planeamento, gestão e financiamento para a implementação da NGPH estão expressas nomeadamente através da necessidade de os Municípios elaborarem a Estratégia Local de Habitação (ELH) de acordo com Decreto-Lei n.º 37/2018 (programa 1º Direito). A Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro) reforça o papel dos municípios através da elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) :

*“Artigo 22.º*

*Carta Municipal de Habitação*

*1 — A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.*

*2 — A CMH é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.*

*3 — A CMH inclui:*

*a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;*

*b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;*

*c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;*

*d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.*

*4 — A CMH define:*

*a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;*

*b) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;*

*c) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*

*d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*

*e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*

*f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;*

*g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

*5 — No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, nos termos da presente lei.*

*6 — A declaração fundamentada referida no número anterior habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:*

*a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;*

*b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidos na CMH para habitação permanente e a custos controlados;*

*c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.*

*7 — Os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.”*

A ELHM é a oportunidade para em simultâneo se elaborar a carta municipal de habitação de Monforte instrumento de gestão que permitirá ao Município suprir a sua situação de carência habitacional, promovendo uma maior equidade no acesso à habitação e melhorar os seus indicadores de coesão.

O Município de Monforte tem um constrangimento em termos de coesão com um número elevado de alojamentos não clássicos, motivado por um défice de inclusão da comunidade de etnia cigana, que se tem prolongado na sua dimensão temporal, com consequências sociais e económicas, nas comunidades locais.

O Município de Monforte tem ao longo dos anos desenvolvido programas e investimentos no parque habitacional para colmatar as carências habitacionais da sua população sem exceção, no

entanto fatores externos que são identificados no âmbito do diagnóstico têm contribuído para a situação existente. Assim, a ELHM e os instrumentos de financiamento, tanto para o Município, como para os privados, são uma oportunidade para o desenvolvimento de uma política habitacional municipal, mais inclusiva, mas que exige a participação de diferentes entidades públicas e privados, a diferentes escalas, num modelo de governança multinível, tal como está definido na NGPH.

O Município de Monforte encontra-se em fase de revisão do PDM, pelo que a articulação dos novos IGT, com a ELH e CMH será o princípio metodológico que orienta o documento que agora se apresenta. Por outro lado, a existência de ARU em todas as freguesias do Concelho de Monforte, com PERU, que têm estado a ser implementados pelo Município são instrumentos que permitem a facilitação do processo de implementação da ELHM. Considerando os investimentos efetuados na reabilitação e requalificação das áreas urbanas inframunicipais e dos espaços centrais, correspondentes aos cascos urbanos consolidados (designados como centros históricos), a supressão das carências habitacionais, sejam elas de alojamentos não clássicos ou de reabilitação do edificado, incluindo o de habitação social serão uma prioridade para atingir os objetivos municipais de reforço da qualidade de vida das populações.

## 1. Diagnóstico

### 1.1. Caracterização do Concelho

#### ➤ Enquadramento territorial e geográfico

**Localização:** O Concelho de Monforte situa-se na NUTS II do Alentejo e NUTS III do Alto Alentejo, possui uma área de 420,25Km<sup>2</sup> sendo limitada a Oeste e Norte pelos municípios do Crato e de Portalegre, a Leste por Arronches e por Elvas, a Sudeste por Borba e por Estremoz, a Oeste por Fronteira e a Noroeste por Alter do Chão.

O município tem quatro freguesias (Santo Aleixo, Assumar, Vaiamonte e Monforte) tendo como Centro Urbano a Vila de Monforte. A Unidade Territorial de Monforte (UTM) está classificada como um território de baixa densidade (Portaria nº 55/2015 de 2015-07-01) com 7,12 hab./Km<sup>2</sup> e um total de 2.992 habitantes (Censos 2021), em que 43,3% da sua população se concentra na Vila de Monforte. Situa-se a 29,7Km de Portalegre (Centro Urbano Regional), cujo distrito integra, a 28,7 Km de Estremoz (Centro Urbano Estruturante), 35,8 Km de Campo Maior, 33,3 Km de Elvas (que constituem um Centro Urbano Regional), a 61,9 Km de Ponte de Sôr (Centro Urbano Estruturante), a 73,8 Km de Évora (Centro Urbano Regional), a 49,4 Km de Badajoz e a 198 Km de Lisboa.

A centralidade de Monforte, nomeadamente o seu Centro Urbano permite a sua articulação com o Alentejo Central e apresenta um posicionamento geográfico próximo ao eixo Lisboa-Madrid, definido no modelo territorial do PROTA, como corredor nacional que estabelece a conectividade entre Lisboa-Évora-Elvas-Badajoz. O IP2 ao atravessar o Concelho de Monforte permite ligação à A6 em Estremoz, bem como a proximidade em relação a Badajoz, através dos corredores regionais, reforçando a competitividade desta unidade territorial no contexto da sua NUTS III.

## Enquadramento Geográfico do Concelho de Monforte por NUTS I, II e III

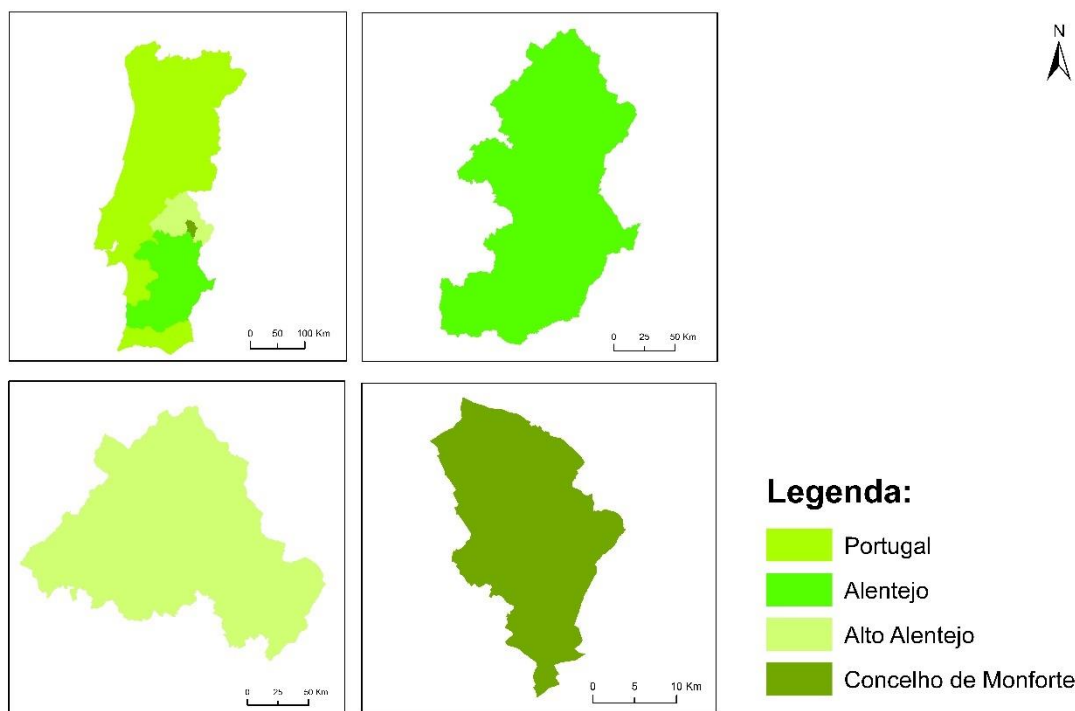


Figura 1- Enquadramento territorial da UTM Fonte: CAOP, 2019, elaboração própria.

## ➤ O TERRITÓRIO

As características biofísicas do território permitem o desenvolvimento da atividade do setor agrícola e de produção agroalimentar onde se destacam: Carne (bovina raça alentejana), o Queijo (DOP), enchidos, vinhos e azeite, bem como indústrias complementares à atividade agrícola de melhoramento de variedades forrageiras e de sementes que se impõem no mercado externo. O setor primário tem-se afirmado na UTM, enquanto o setor secundário à semelhança do que acontece na NUTS III, tem vindo a decrescer. Exclui-se o setor agroalimentar e agroindustrial que conseguiu resistir ao período de recessão e crise de 2011, continuando em crescimento. O sistema agrosilvopastoril integrado na unidade de paisagem da peneplanície alentejana tem contribuído para a sustentabilidade deste setor e seu crescimento.

A amenidade do território é-lhe conferida por se inserir numa unidade de paisagem que lhe concede uma identidade e qualidade ambiental, com áreas protegidas e valores ecológicos, onde se destacam as galerias ripícolas, que se estendem ao longo da sua rede hidrográfica.

O património material e imaterial é diversificado. No património material destacam-se as Ruínas Romanas de Torre de Palma (Monumento Nacional) e a Igreja da Madalena (imóvel de interesse público), a Igreja da Conceição (imóvel de interesse público) no Rossio de Monforte e no Centro Histórico de Monforte, a Igreja da Ordem e a Matriz. O espólio arqueológico é diversificado, e ganha relevância a arte sacra e os painéis de azulejos do séc. XVIII sobre a iconografia da rainha Santa Isabel. Ao nível do património imaterial, destacam-se as romarias, ligadas ao sacro-profano, as tradições taurinas e os bonecos de Santo Aleixo, que se constituem como referências identitárias.

A atividade turística assume-se como o setor transversal às dinâmicas em espaço rural, potenciados por uma estratégia integrada de promoção de produtos endógenos, associados à cultura e identidade local, contribuindo para a amenidade do território. A economia social revela uma importância para o setor terciário, pois constitui-se como uma das principais empregadoras. No entanto, tal não impediu a continuidade da fragilidade do tecido económico e social e o consequente despovoamento.

## 1.2. DEMOGRAFIA

A análise demográfica dos territórios é determinante para compreender as suas dinâmicas futuras em particular em territórios de baixa densidade, num ciclo recessivo que se repete e agrava ao longo dos anos. Um ciclo recessivo que se analisa tendo por base indicadores demográficos e tendências demográficas num período entre 2011 e 2018, mas também em dados provisórios dos censos de 2021.

A metodologia utilizada tem como base os estudos de caracterização e diagnóstico efetuado, no âmbito da revisão do PDMM (2020) que utilizou os dados dos censos de 2011, os provisórios de 2021 e o Anuário Estatístico da Região Alentejo (AERA-2019) com os dados referentes a 2018). Procedeu-se, ainda, à atualização dos dados com base nos anuários estatísticos regionais (AER) do INE (2021) referentes aos anos de 2019 e 2020. Os dados, quando ausentes para este período de referência, são atualizados com base nos dados do INE para as unidades territoriais.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_unid\\_territorial&menuBOUI=13707095&contexto=ut&selTab=tab3](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_unid_territorial&menuBOUI=13707095&contexto=ut&selTab=tab3).

### ➤ Densidade populacional

A densidade populacional diminui em consequência da perda de população, mas dada a dimensão da UTM esta é das mais baixas da NUTS III. Em 2021 a área da UT é de 420,25Km<sup>2</sup>. No entanto a densidade populacional tem vindo a diminuir em todo o território nacional, bem como nas respetivas NUTS II e III. A variação entre 2011 e 2021 da densidade populacional por freguesia e na UTM de Monforte tem vindo a diminuir em consequência da diminuição da população.

**Tabela 1 – Densidade Populacional. Fonte: INE, Dados Provisórios Censos 2021, elaboração própria.**

Dados Provisórios 2021	População residente por freguesia (Nº)	Área por Freguesia (Km2)	Densidade Populacional (Nº/km2)
Assumar	614	63,83km2	9,61
Monforte	1296	214,74Km2	6,03
Santo Aleixo	497	58,51 km <sup>2</sup>	8,5
Vaiamonte	585	83,17Km2	7,03
<b>Total do Concelho</b>	<b>2992</b>	<b>420,25km2</b>	<b>7,12</b>

**Tabela 2- Densidade populacional, Censos 2011; Fonte: INE, elaboração própria.**

Freguesias	Censos 2011
Assumar	10,2
Monforte	6,44
Santo Aleixo	10,9
Vaiamonte	7,86
<b>Total</b>	<b>7,92</b>

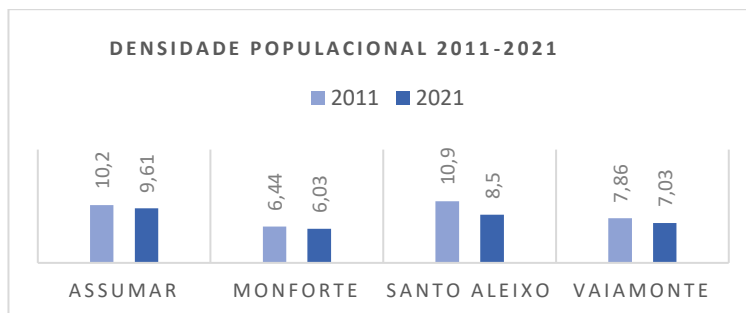


Figura 2– Densidade Populacional, comparação 2011-2021. Fonte: INE, Censos 2011 e Dados Provisórios 2021.

A freguesia com maior densidade populacional é a de Assumar, embora tenha diminuído entre 2011 e 2021 o que se justifica com a diminuição da população residente. A freguesia de Monforte é a menor, mas tal deve-se ao facto de ter a maior área, logo seguida de Vaiamonte.

### ➤ População residente

A análise seguinte é efetuada por freguesia e UTM, permitindo a análise das variações existentes por aglomerado no período entre 2011 e 2021.

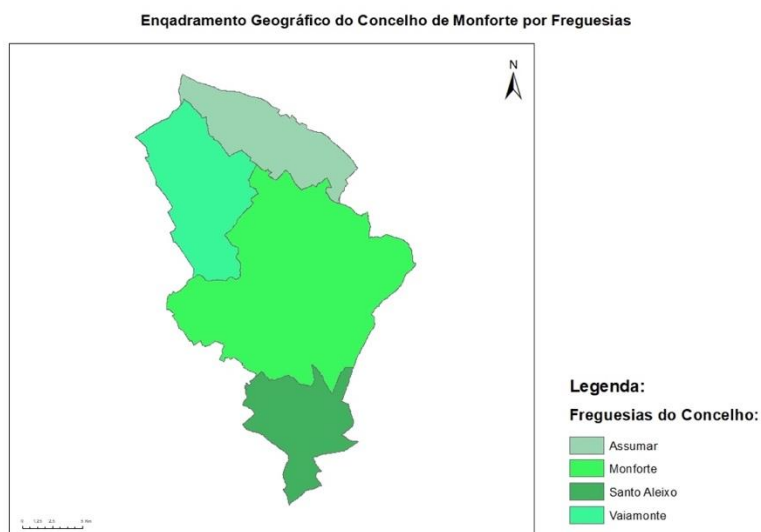


Figura 3-Freguesias da UTM; Fonte: CAOP, 2019, elaboração própria.

### Assumar

A freguesia de Assumar situa-se a norte do concelho de Monforte, junto ao limite administrativo com o concelho de Portalegre a noroeste, a cerca de 5 km, a nascente do IP2, estabelecendo o limite com o concelho de Arronches a Este, com o Crato a Norte e Noroeste e Alter-do-Chão a noroeste. A EN 371 atravessa a UTM, ligando o IP2 a Arronches, localizando-se a poente da linha de caminho-de-ferro que liga Abrantes a Elvas e Badajoz. A Freguesia de Assumar tinha 651 habitantes (2011), sendo que de acordo com os Dados Provisórios Censos **2021**, presentemente são **614 habitantes**.



## Monforte

A Freguesia de Monforte situa-se no centro do concelho, conectando-se a Norte com a freguesia de Assumar e a Noroeste com a freguesia de Vaiamonte e a Sul com a freguesia de Santo Aleixo, estabelecendo a fronteira com o Concelho de Arronches a Nordeste, a Sudeste com o Concelho de Elvas e a Oeste com Fronteira e Estremoz. O IP2 atravessa a freguesia como eixo estruturante rodoviário, a restante rede de estradas nacionais, regionais e municipais ligam o seu centro urbano às freguesias e conectando estas com os concelhos limítrofes. A freguesia de Monforte tinha 1384 habitantes (Censos, 2011), sendo que de acordo com os Dados Provisórios dos Censos **2021**, presentemente são **1296 habitantes**.

## Santo Aleixo

A Freguesia de Santo Aleixo faz fronteira com os concelhos de Elvas e Borba a Sudeste, e Estremoz a Oeste. A EN 372 (desclassificada) faz ligação ao Concelho de Elvas e pela estrada EM 506 que faz a ligação à sede de Concelho e à localidade de Orada que fica no Concelho de Borba. Santo Aleixo tinha 638 habitantes (2011), sendo que de acordo com os Dados Provisórios dos Censos **2021**, presentemente são **497 habitantes**.

## Vaiamonte

A freguesia de Vaiamonte situa-se a poente do concelho de Monforte, a cerca de 8 Km, a poente do IP2 e da sede do Concelho. A Estrada Nacional 369 (desclassificada) ligando Monforte a Alter do Chão, faz fronteira a Noroeste, estabelecendo a fronteira a sudoeste e a Oeste com o concelho de Fronteira. A freguesia tinha 656 habitantes (2011) sendo que de acordo com os Dados Provisórios Censos **2021**, presentemente são **585 habitantes**.

A variação da população residente entre 2001-2011 reflete a atratividade do Centro Urbano de Monforte, com o aumento do número de residentes na freguesia, que vê a sua população diminuir de forma mais significativa no intervalo entre 2011-2021, sendo Assumar aquela que decresce menos, alternando de posição com Vaiamonte, enquanto Santo Aleixo é a que tem uma maior perda de residentes.

A população residente na UTM segue a tendência da diminuição da população, tanto na NUTS I, II e III, entre os dados dos censos de 2001 e os dados provisórios de 2021. Para uma melhor análise destes dados absolutos procedeu-se ao cálculo da taxa de variação da população residente (%) neste intervalo de tempo, para cada freguesia. Confirma-se assim, a perda de população, característica de territórios de baixa densidade. No entanto, importa ainda referir que existe uma acentuada descida em relação à variação entre 2001-2011, embora os dados sejam provisórios, o que justifica uma análise de outros indicadores para uma prospetiva do território.

**Tabela 3- Variação da População Residente 2001-2011 e 2011-2021 (%).** Fonte: INE, Censos 2011 e 2021 Dados Provisórios.

	Variação 2001-2011 (%)	Variação 2011-2021 (%)
Assumar	-5,24	-5,68
Monforte	10,9	-6,36
Santo Aleixo	-18,93	-22,1
Vaiamonte	-2,24	-10,82
Variação Concelho	-1,9%	-10,1%

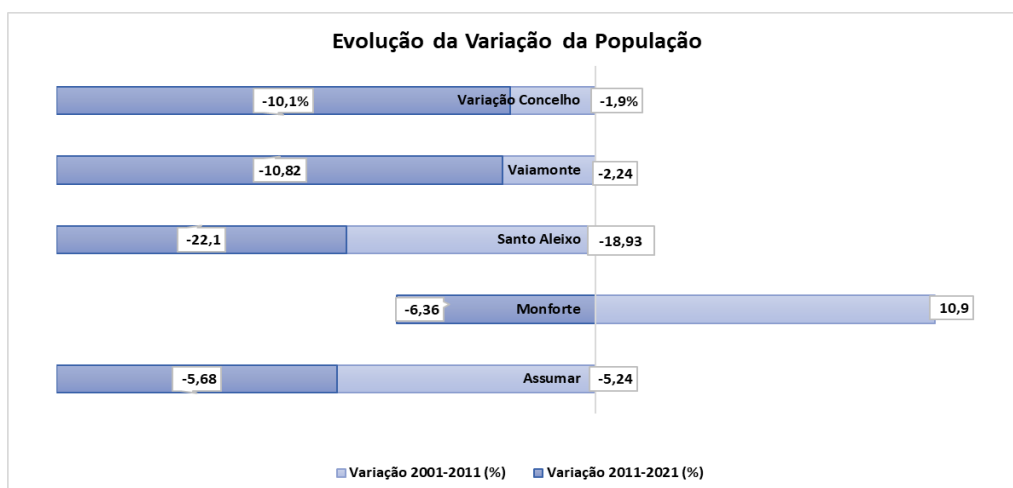


Figura 4- Evolução da variação da população; Fonte: INE, Elaboração própria.

### ➤ Saldo natural

O saldo natural continua a ser negativo aumentando de 2011 até 2020, o que confirma a incapacidade de a unidade territorial conseguir repor o saldo positivo face ao número de nascimentos e ao aumento do número de óbitos. A figura 5 permite-nos concluir que a UTM registou um total de nados-vivos entre 2011 e 2020 muito inferior ao número de óbitos o que não permite inverter a tendência regressiva de despovoamento. O que se tem verificado é um aumento do saldo migratório, embora continue negativo, em que existe a dificuldade em fixar a sua população o que pode ser confirmado com a análise da estrutura etária da população.

O saldo migratório não estava disponível para 2020 pelo que não se procedeu á comparação deste indicador neste intervalo de tempo. Aguarda-se os dados definitivos dos censos de 2021 para a análise da evolução dos movimentos migratórios.

No entanto outros indicadores como a taxa bruta de mortalidade e natalidade, taxas de crescimento natural, efetivo e migratório, poderão contribuir para uma prospetiva deste território.

Tabela 4- Saldo natural em Monforte 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE.

Saldo Natural (Nº)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	-21	-26	-28

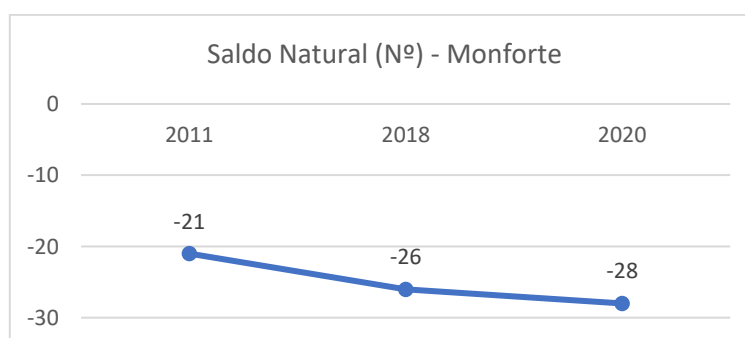


Figura 5- Saldo Natural 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

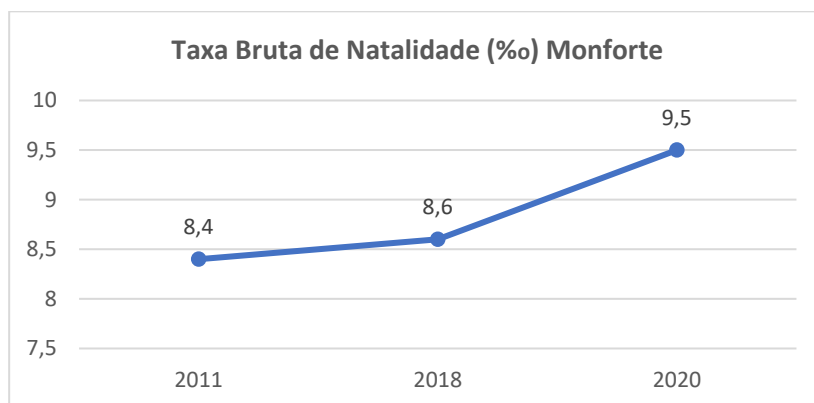
➤ **Taxa Bruta de Natalidade<sup>1</sup> e Mortalidade<sup>2</sup>, Taxa de Crescimento Natural e de Crescimento Efetivo, e Taxa de Crescimento Migratório.**

A tabela 5 confirma uma taxa bruta de natalidade que tem vindo a aumentar, situando-se em 2020 acima de Portugal Continental (8,2), da sua NUTS II(7,6) e NUTSIII (7,1). No entanto, a de mortalidade (18,9) tem vindo consecutivamente a registar valores superiores à Nacional (12), da sua NUTS II (16,1) e inferior á da NUTS III (19,3).

A taxa de crescimento natural reflete esta tendência tendo vindo a aumentar, sendo contrariada pela de crescimento efetivo que tem em 2020 o seu valor mais baixo dos últimos 20 anos, o que pode ser justificado pela taxa de crescimento migratório que pela primeira é positiva em 2020. Tal pode ser justificado pelo aumento da sua capacidade de atração de população pelo que os dados definitivos dos censos de 2021 poderão confirmar esta tendência.

**Tabela 5** -Taxa Bruta de Natalidade em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE.

Taxa Bruta de Natalidade %o			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	8,4	8,6	9,5



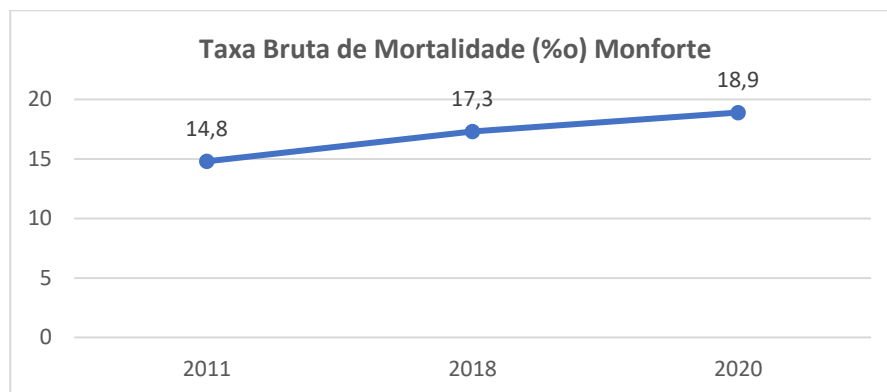
**Figura 6-** Taxa Bruta de Natalidade (%o) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE, Elaboração Própria.

**Tabela 6**– Taxa Bruta de Mortalidade (%o) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE.

Taxa Bruta de Mortalidade %o			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	14,8	17,3	18,9

<sup>1</sup> O quociente entre o nº de nados vivos ocorridos durante um ano civil e a população média desse período (expresso em nº de nados vivos por mil habitantes)

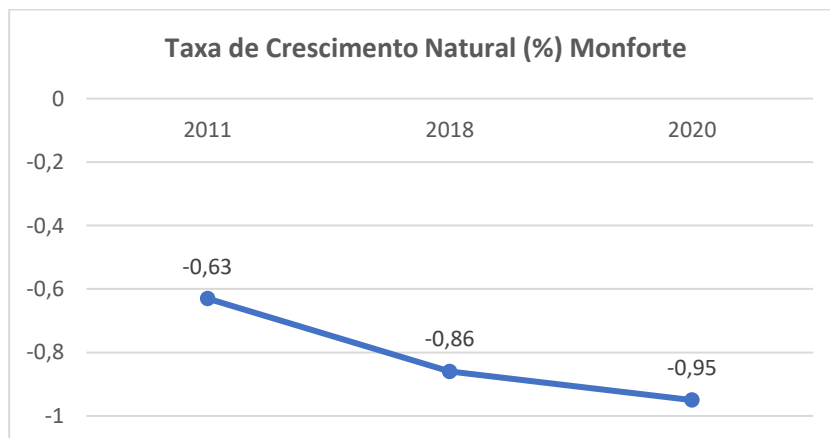
<sup>2</sup> O quociente entre o nº de óbitos ocorridos durante um ano civil e a população média desse período (expresso em nº de óbitos por 1000 habitantes)



**Figura 7** – Taxa Bruta de Mortalidade (%) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE, Elaboração Própria.

**Tabela 7** – Taxa de Crescimento Natural (%) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE.

Taxa de Crescimento Natural (%)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	-0,63	-0,86	-0,95



**Figura 8**– Taxa de Crescimento Natural (%) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE, Elaboração Própria.

**Tabela 8**– Taxa de Crescimento efetivo (%) em Monforte 2011, 2018 e 2020. **Fonte:** INE.

Taxa de Crescimento Efetivo (%)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	-0,99	-1,20	-0,91

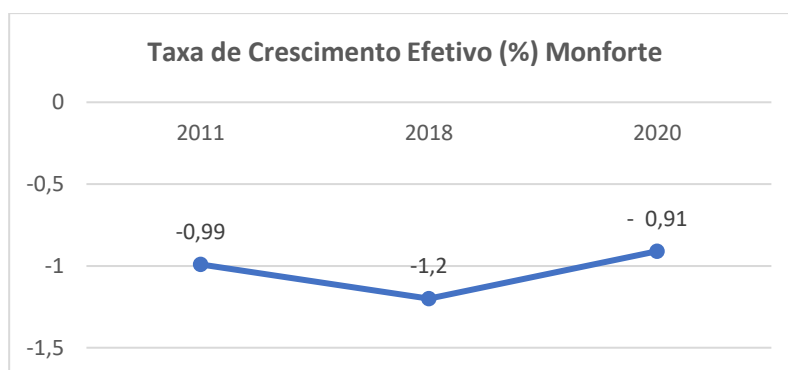


Figura 9– Taxa de Crescimento Efetivo 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

Tabela 9– Taxa de Crescimento Migratório (%) 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE.

Taxa de Crescimento Migratório (%)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	-0,36	-0,33	0,03

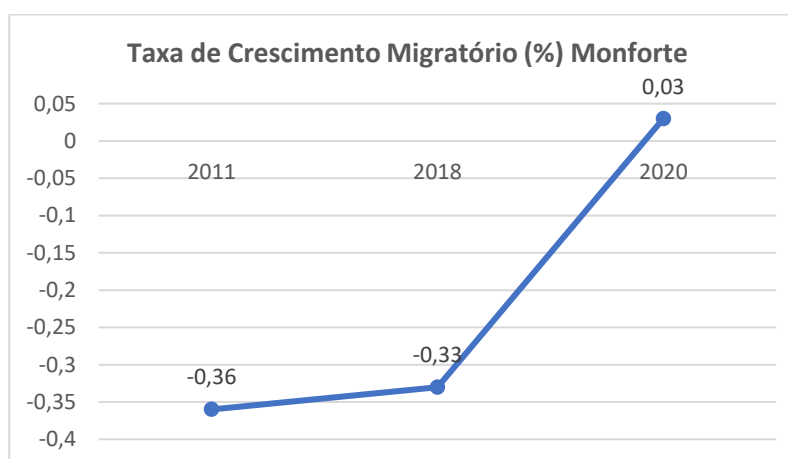


Figura 10– Taxa de Crescimento Migratório (%) em Monforte 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

### ➤ Estrutura etária da população

A estrutura etária da população permite-nos uma prospetiva da evolução demográfica nos próximos anos. Assim, efetuou-se uma comparação por os três censos, mesmo com os dados provisórios de 2021, por freguesia.

Na maioria das freguesias a maior perda de população, por grupo etário, situa-se entre os 0-14 anos, à exceção para Monforte. No entanto, a variação entre 2001-2011 foi positiva para a freguesia de Monforte, neste grupo etário entre 0-14 anos, bem como sobe nas restantes freguesias com exceção de Santo Aleixo. Tal explica a variação positiva entre 2011-2021, no grupo entre os 15-24 anos, com exceção de Santo Aleixo, quando no período anterior era o grupo que mais população perdia.

A freguesia de Monforte teve uma variação positiva no grupo etário entre os 25-64 anos, no período entre 2001-2011, mas a atual variação entre 2011-2021, á semelhança de todas as

restantes freguesias tem um decréscimo significativo, em consequência da perda de população registada entre os 15-24 anos no período anterior.

O Centro Urbano de Monforte consegue ter uma variação mais negativa do que Assumar e Vaiamonte, o que pode ser explicado pelo investimento municipal na qualificação de serviços nestas freguesias, contrariando a tendência para atratividade da sede do Concelho.

A população com mais de 65 anos continua a baixar, sendo significativa em Vaiamonte, enquanto em Assumar mantém o mesmo número. Salienta-se que, desde 2001, a maioria das unidades territoriais da NUTSIII AA, têm vindo a perder população idosa, em contraciclo com as outras NUTS III e NUTS II, que têm vindo a verificar uma variação positiva. Tal, justifica-se por não conseguir reter população, nos grupos etários mais jovens, em particular a sua população ativa, durante ciclos anteriores.

Os dados dos Censos de 2021, não disponibilizaram, ainda, os grupos etários com mais de 75 anos e, outros que nos permitiriam verificar a tendência de renovação da população e da sua longevidade. Conclui-se, que Santo Aleixo regista as variações mais negativas em todos os grupos etários até aos 65 anos. A freguesia que se destaca a contrariar a regressão da população é a freguesia de Assumar. Por outro lado, confirma-se que não existe uma afirmação de um aglomerado urbano na hierarquia urbana a seguir a Monforte. A freguesia de Santo Aleixo regista uma maior tendência regressiva, face aos Censos de 2001 e 2011, atendendo a que chegou a ser a segunda freguesia em população residente. A freguesia de Assumar estabiliza a sua perda população conseguindo ultrapassar Vaiamonte em número de residentes, o que não se tinha verificado no período entre 2001-2011.

Tabela 10- Estrutura etária população 2001; Fonte: INE, Censos 2001.

2001					
Freguesias	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 a 74 anos	75 e mais anos
Assumar	84	76	344	98	85
Monforte	154	187	591	158	158
Santo Aleixo	96	95	368	159	69
Vaiamonte	100	78	272	127	94

Tabelas 11– Estrutura da População Residente por Grupos Etários em 2011 (Censos). Fonte: INE, Censos 2011.

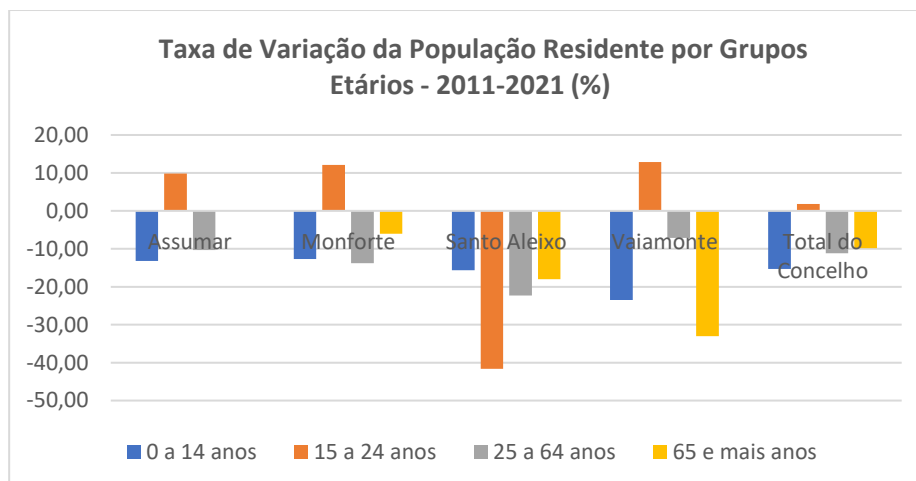
2011 (Nº)						
Freguesias	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 a 74 anos	75 e mais anos	Total
Assumar	91	71	311	84	94	651
Monforte	236	132	687	146	183	1384
Santo Aleixo	64	60	296	105	113	638
Vaiamonte	98	62	266	81	149	656
Total do Concelho	489	325	1560	416	539	3329

Tabela 12-Estrutura etária população 2021; Fonte: INE, dados provisórios Censos 2021.

Dados Provisórios de 2021 (Nº)					
Freguesias	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 e mais anos	Total
Assumar	79	78	279	178	614
Monforte	206	148	592	350	1296
Santo Aleixo	54	35	230	178	497
Vaiamonte	75	70	285	155	585
Total do Concelho	414	331	1386	861	2992

**Tabela 13-** Taxa de variação em 2011 e 2021; Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	Taxa de Variação 2011-2021 (%)			
	0 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 64 anos	65 e mais anos
Assumar	-13,19	9,86	-10,29	0
<b>Monforte</b>	<b>-12,71</b>	<b>12,12</b>	<b>-13,83</b>	<b>-6%</b>
Santo Aleixo	-15,63	-41,67	-22,30	-18%
Vaiamonte	-23,47	12,90	-7,14	-33%
<b>Total do Concelho</b>	<b>-15,34</b>	<b>1,85</b>	<b>-11,15</b>	<b>-9,84</b>

**Figura 11-** Taxa de Variação em 2011 e 2021 (Censos). Fonte: INE, Censos 2011 e dados provisórios de 2021, elaboração própria.

### ➤ Índice de envelhecimento de população

O índice de envelhecimento da população foi calculado com base nos dados dos censos de 2021 verificando-se o seu aumento, contrariando os valores de 2018 (AERA), em que diminuiu e se aproximou dos indicadores da NUTSI.

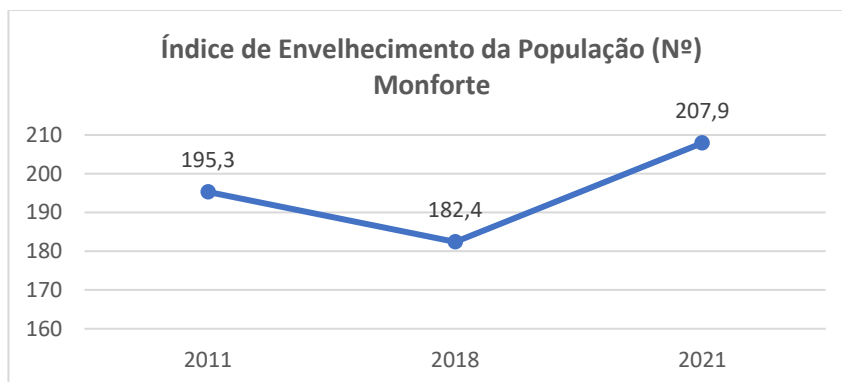
O índice de envelhecimento da população aumenta porque a diminuição da população, com mais de 65 anos, obteve uma variação negativa (-9,84%) inferior à de 2011-2018 (-22,8%) e de a população jovem entre os 0-14 anos, diminuir com uma variação de -15,34%. Ou seja, existem mais idosos por 100 jovens em 2021, do que em 2018 e do que em 2011, o que significa que o envelhecimento da população sobe, com a variação negativa do número de idosos em relação a 2011.

**Tabela 14-** Índice de envelhecimento da população 2021: Fonte INE, dados provisórios censos 2001, elaboração própria.

Índice de Envelhecimento da População 2021 (Nº)	
Freguesias	Valor
Assumar	225,3
Monforte	169,9
Santo Aleixo	329,6
Vaiamonte	206,7
<b>Total do Concelho</b>	<b>207,9</b>

**Tabela 15**— Índice de Envelhecimento da População (Nº) em Monforte 2011, 2018 e 2021. Fonte: INE.

Índice de Envelhecimento da População (Nº)			
Ano	2011	2018	2021
Monforte	195,3	182,4	207,9

**Figura 12**- Índice de Envelhecimento da População em Monforte 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

### ➤ Índice de Dependência de Jovens<sup>3</sup>, Índice de Dependência de Idosos<sup>4</sup>, Índice de Dependência Total<sup>5</sup>

Quanto ao índice de dependência total reflete uma tendência para subir em relação a 2011, pelo facto de subirem os índices de dependência de jovens e de idosos.

O índice de dependência de jovens aumenta, porque diminui a população do grupo entre 25 e 64 anos, pois como se verifica a população entre os 0-14 anos diminuiu no período entre 2011-2021. O índice de dependência de idosos aumenta pelos mesmos motivos, mas o peso do grupo etário com mais de 65 anos por cada 100 jovens é maior do que em 2011. Conclui-se que num intervalo de 10 anos, segundo os censos de 2021, aumentou a população com mais de 65 anos no total da população residente bem como a de jovens, pelo que se confirma a tendência para a perda de população entre os 15-64 anos em consequência das perdas consecutivas desde 2001 da população entre os 15 e 24, que não conseguiu fixar nestes períodos, pelo que se torna relevante pela primeira vez em 2021 se ter verificado uma variação positiva neste grupo etário

**Tabela 16** -índice de dependência de jovens; Fonte: INE, elaboração própria.

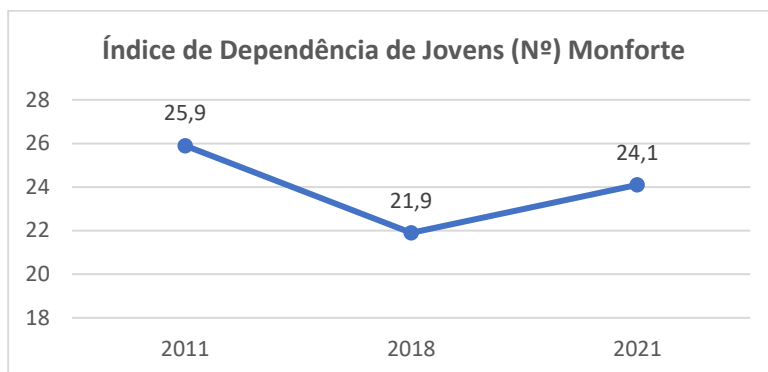
Índice de dependência de Jovens 2021 (Nº)	
Freguesias	Valor
Assumar	22,13
Monforte	27,84
Santo Aleixo	20,38
Vaiamonte	21,13
<b>Total do Concelho</b>	<b>24,11</b>

<sup>3</sup> Relação entre a população jovem (0-14 anos) e a população em idade ativa (15-64 anos) expressa por 100 e unidade de medida é o número

<sup>4</sup> Relação entre a população idosa (+de 65 anos) e a população em idade ativa (15-64 anos) expressa por 100 e unidade de medida nº

<sup>5</sup> A relação entre a população jovem (0-14 anos) mais a população idosa (+65 anos) e a população em idade ativa (15-64 anos) expressa por 100 e a unidade de medida é nº

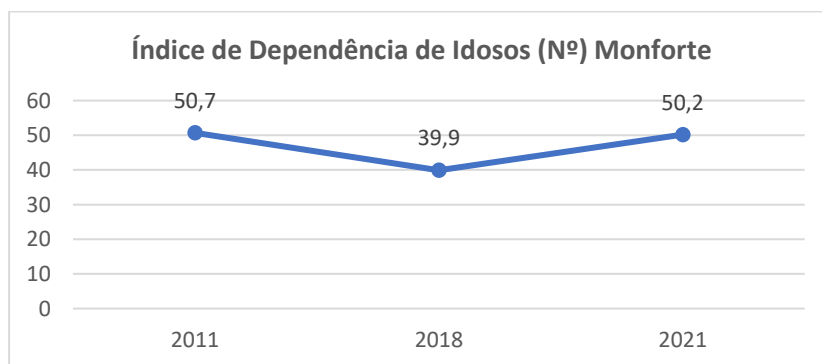




**Figura 13-** Evolução de índice de dependência de Jovens (2011-2018-2021); Fonte: INE e Setor Demográfico (RPDMM-2020).

**Tabela 17-** índice de dependência de idosos 2021; Fonte INE, elaboração própria.

Índice de Dependência de Idosos 2021 (Nº)	
Freguesias	Valor
Assumar	49,86
Monforte	47,30
Santo Aleixo	67,17
Vaiamonte	43,66
<b>Total do Concelho</b>	<b>50,15</b>



**Figura 14-** Índice de dependência de Idosos 2011, 2018 e 2021. Fonte: INE, elaboração própria

**Tabela 18-** índice de dependência total 2021; Fonte: INE, elaboração própria.

Índice de Dependência Total (Nº) 2021	
Freguesias	Valor
Assumar	71,99
Monforte	75,14
Santo Aleixo	87,55
Vaiamonte	64,79
<b>Total do Concelho</b>	<b>74,26</b>

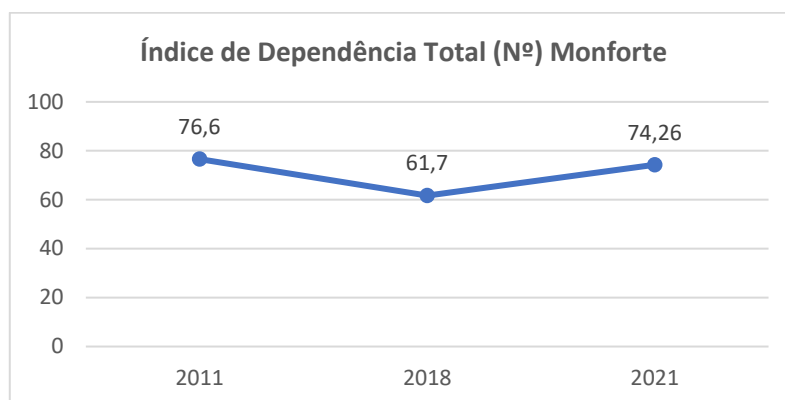


Figura 15- índice de dependência total evolução 2011, 2021; Fonte. INE, elaboração própria

### ➤ Índice de Longevidade<sup>6</sup>, Índice de Renovação da População em Idade Ativa<sup>7</sup>

O índice de longevidade e de Renovação para 2021 não foi possível calcular atendendo que ainda não estão disponíveis todos os grupos etários, pelo que se utilizaram os dados do AER de 2020.

O índice de longevidade aumenta em relação a 2011, mas diminui em relação a 2018, o que justifica o aumento da população idosa com mais de 75 anos no total da população com mais de 65 anos. Este indicador tem vindo a aumentar em todas as NUTSI, II e III, consequência do aumento da esperança de vida. As consequências da pandemia e o impacto que teve na mortalidade da população mais idosa, já refletido nos censos de 2021, poderá vir a diminuir o índice de longevidade.

O índice de renovação de população, embora inferior ao dos censos de 2011, registou uma ligeira subida em 2020, o que pode refletir já uma tendência do aumento da população entre os 15 e 24 anos, no total da população entre os 15 e 64 anos. No entanto, este indicador tem vindo a diminuir ao longo dos períodos entre censos, o que se justifica pela perda de população entre os 15 e 24 anos. Conclui-se da dificuldade de renovação da população em idade ativa e o aumento da longevidade que colocam desafios em termos demográficos e sociais, para a fixação e atratividade de população, por um lado e por outro para a prestação de serviços á população mais idosa.

Tabela 19- Índice de Longevidade em 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE.

Índice de Longevidade (Nº)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	56,4	66,2	62,8

<sup>6</sup> Relação entre a população mais idosa (+75 anos) e a população idosa (+65 anos)

<sup>7</sup> Relação entre a população entre 20-29 anos e a população entre os 15 e os 64 anos

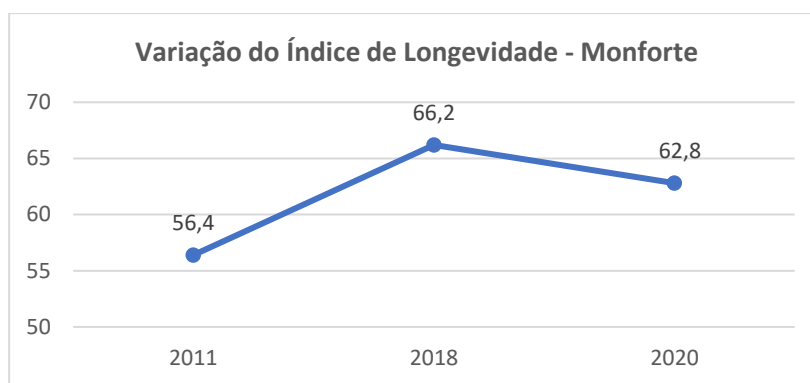


Figura 16-- Índice de Longevidade 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

Tabela 20 -Índice de Renovação da População em Idade Ativa em 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE.

Índice de Renovação da População em Idade Ativa (Nº)			
Ano	2011	2018	2020
Monforte	94,03	89,2	90,4

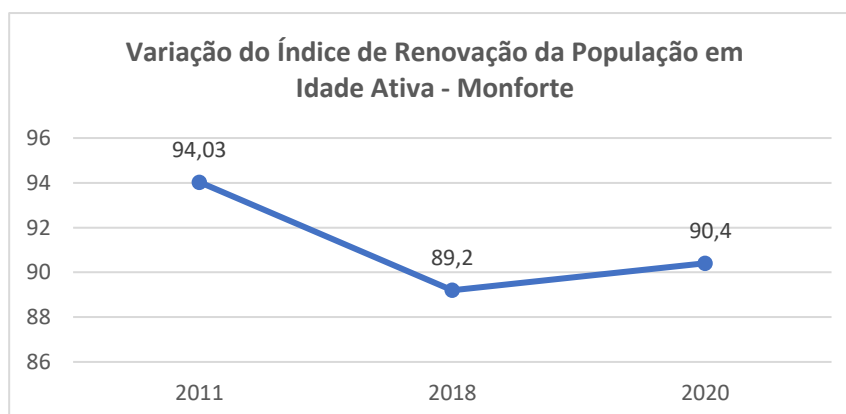


Figura 17-- Índice de Renovação da População em Idade Ativa 2011, 2018 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.

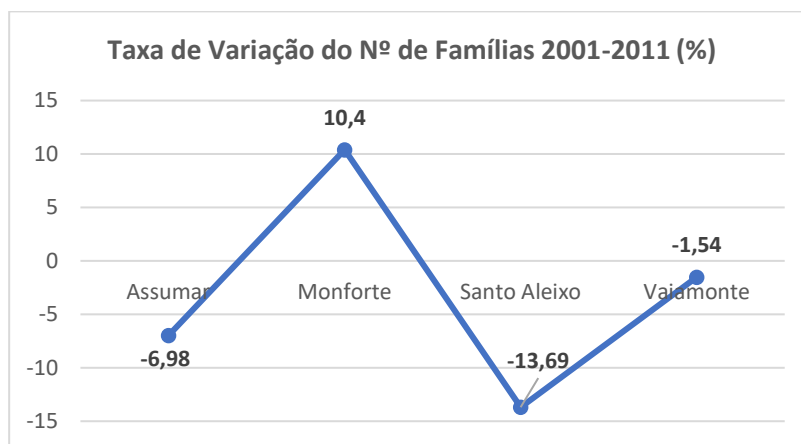
### ➤ Número de famílias e agregados

Os dados das famílias só estão disponíveis nos censos de 2011 e estes apenas serão atualizados com os Censos de 2021. No entanto, pela importância deste indicador nas tendências demográficas importava a sua caracterização para aferir a sua relação com o número de alojamentos. Quando se compara a percentagem de famílias, por número de filhos, a UTM apresenta o valor mais elevado no grupo de sem filhos, seguindo-se com um, dois filhos e restantes.

A não existência de dados para 2021 não nos permite aferir da evolução das mesmas nestes últimos anos, mas comparativamente a 2001 este número tem vindo a diminuir, com uma variação de -1,2%, o que correspondia a um total de 1240 famílias.

**Tabela 21-** Nº de Famílias (2001 e 2011); Fonte: INE.

Nº de famílias por Freguesias			
Freguesias	2001 (Nº)	2011 (Nº)	Taxa de Variação (%)
Assumar	215	200	-6,98
<b>Monforte</b>	<b>452</b>	<b>499</b>	<b>10,40</b>
Santo Aleixo	314	271	-13,69
Vaiamonte	259	255	-1,54
<b>Total do Concelho</b>	<b>1240</b>	<b>1225</b>	<b>-1,21</b>

**Figura 18-** Taxa de variação por freguesia (2001 e 2011),elaboração própria**Tabela 22.** Nº e Percentagem de Filhos por Família em 2011 no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2011, elaboração própria

Concelho de Monforte	Filhos por Família						
	Sem Filhos	C/ 1 Filho	C/ 2 Filhos	C/ 3 Filhos	C/ 4 Filhos	C/ 5 Filhos	C/ 6 Filhos ou Mais
Nº	403	326	179	46	11	4	3
%	32,90	26,61	14,61	3,76	0,90	0,33	0,24

A análise do número de agregados domésticos privados foi efetuada com base nos Censos provisórios de 2021, comparando-os com os de 2011, atendendo a que importava perceber a evolução do número de famílias. Assim, podemos verificar que este diminuiu entre 2011 e 2021, pelo que se pode concluir que irá registar uma diminuição do número de famílias. Salienta-se que os agregados domésticos privados podem corresponder a famílias não residentes, sendo residência secundária.

**Tabela 23-** Agregado Doméstico Privado 2011-2021. Fonte: INE.

	Agregado doméstico privado 2021	Agregado doméstico privado 2011	Variação
	N.º	N.º	
<b>TOTAL</b>	1143	1219	-6,23%
Assumar	197	197	0,00%
Monforte	494	497	-0,60%
Santo Aleixo	221	271	-18,45%
Vaiamonte	231	254	-9,06%

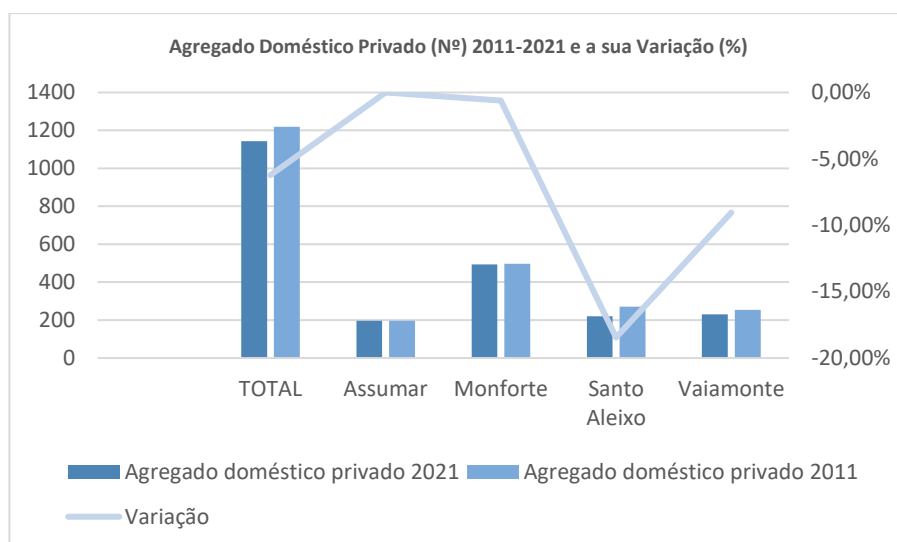


Figura 19 – Variação de Agregados Domésticos Privado 2011-2021. Fonte: INE, Elaboração Própria.

### 1.3 Caraterização Socioeconómica

A caraterização socioeconómica da UTM permite analisar, através de alguns indicadores, as fragilidades que condicionam o desenvolvimento deste território, constituindo-se como condicionantes à sustentabilidade futura da ELHM.

#### ➤ Nível de escolaridade

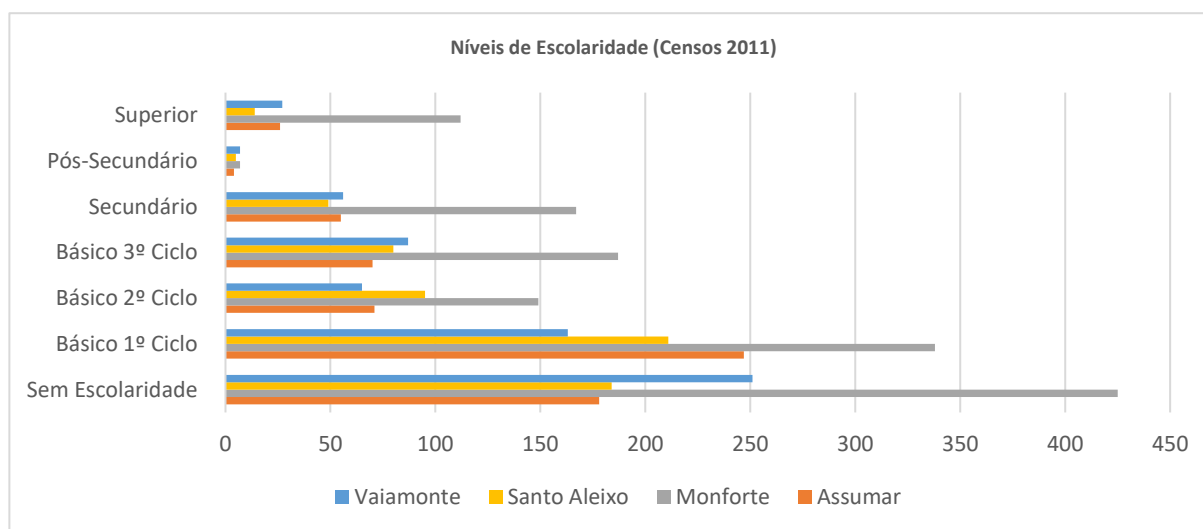
O nível de escolaridade é dos indicadores que mais revela as fragilidades do tecido social e as necessidades em termos de qualificação dos recursos humanos. Os territórios de baixa densidade como a UTM revelam como padrão, neste indicador, um baixo nível de escolaridade onde a maioria possui o 1º ciclo, que associada aos que não sabem ler nem escrever, contribui para um valor superior a 50%, até 2011. No entanto, pela primeira vez, com os dados dos censos de 2021, este valor diminuiu, sendo inferior ao somatório dos que têm o 2º, 3º ciclo, secundário e pós-secundário e superior.

Os dados provisórios dos Censos de 2021, comparativamente a 2011, registam um aumento dos níveis de escolaridade do 3º ciclo, secundário e pós-secundário e superior. A diminuição dos grupos que nem sabem ler nem escrever, corresponde aos grupos etários mais idosos e que têm vindo a diminuir desde 2011, bem como do 1º e 2º ciclo. Da mesma forma que até 2011 a perda de população entre os 15 e 24 anos, tem contribuído para diminuir as habilitações da população residente com nível superior, isto porque são os mais habilitados a sair, dadas as dificuldades de oferta qualificada no mercado de trabalho na UTM, pelo que se conclui que o aumento do nível de escolaridade, corresponde à variação positiva deste grupo etário entre 2011-2021.

Conclui-se, que embora a taxa de abandono escolar fosse 3,17%, em 2011 e a Taxa de retenção e desistência no ensino básico regular de 4,2%, segundo o AER-2021, regista-se um aumento significativo dos níveis de escolaridade, correspondendo a uma maior capacidade de retenção da população mais qualificada.

**Tabela 24-** Níveis de escolaridade por freguesia (Censos 2011) **Fonte:** INE.

Freguesias (Censos 2011)	Sem Escolaridade (Nº)	Básico 1º Ciclo (Nº)	Básico 2º Ciclo (Nº)	Básico 3º Ciclo (Nº)	Secundário (Nº)	Pós- Secundário (Nº)	Superior (Nº)
Assumar	178	247	71	70	55	4	26
Monforte	425	338	149	187	167	7	112
Santo Aleixo	184	211	95	80	49	5	14
Vaiamonte	251	163	65	87	56	7	27
<b>Total UTM</b>	<b>1038</b>	<b>954</b>	<b>380</b>	<b>424</b>	<b>327</b>	<b>23</b>	<b>179</b>

**Figura 20-** Níveis de Escolaridade por Freguesia (Censos 2011) **Fonte:** INE, Elaboração Própria.**Tabela 25-** População Residente, segundo o nível de escolaridade atingido. **Fonte:** INE, Dados Provisórios Censos 2021.

<b>Níveis de Escolaridade – Dados Provisórios Censos 2021</b>					
<b>Freguesia</b>	<b>Assumar</b>	<b>Monforte</b>	<b>Santo Aleixo</b>	<b>Vaiamonte</b>	<b>total</b>
<b>Nenhum</b>	154	265	101	109	629
<b>1º Ciclo</b>	149	352	156	163	820
<b>2º Ciclo</b>	73	141	72	66	352
<b>3º Ciclo</b>	125	189	77	75	466
<b>Ensino Secundário e pós-Secundário</b>	75	205	71	122	473
<b>Ensino Superior</b>	38	144	20	50	252

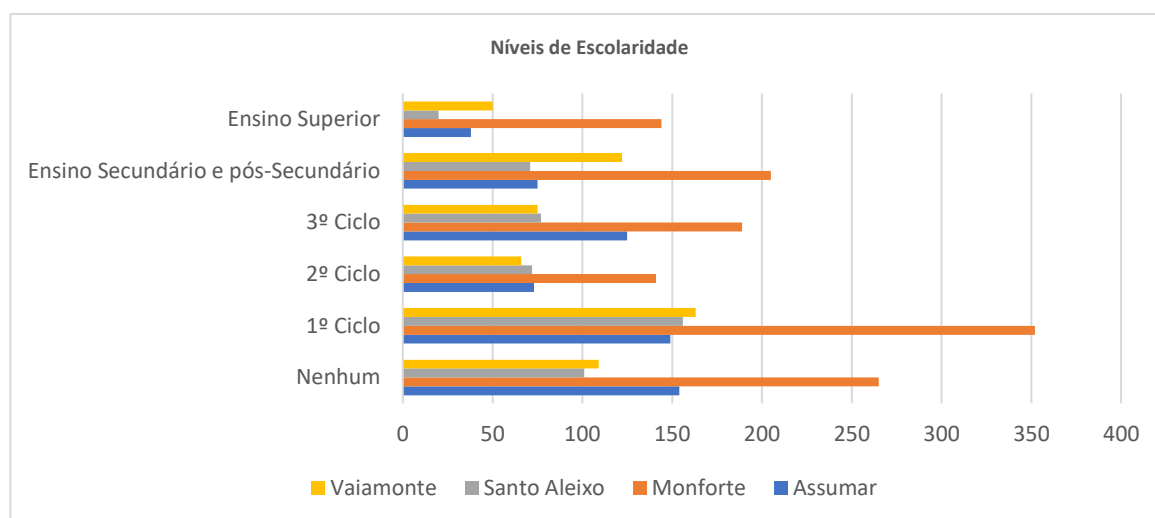


Figura 21- População Residente segundo o nível de escolaridade atingido. Fonte: INE, Dados Provisórios Censos 2021.

### ➤ População ativa

A população ativa não tem dados disponíveis para os censos de 2021 (dados provisórios), pelo que se optou por efetuar uma comparação entre os censos de 2001 e 2011. A concentração de serviços no Centro Urbano de Monforte, justifica o facto de ser a única freguesia que apresenta uma variação positiva entre 2001-2011 e a maior taxa de atividade. O facto de as freguesias rurais terem um maior número de população idosa, contribui para a diminuição da população em idade ativa, bem como a atração do Centro Urbano favorece a migração interna, com deslocação da população para a sede do Concelho.

Tabela 26- População ativa variação 2001-2011. Fonte INE, Setor Socioeconómico (RPDMM\_2020).

Freguesias	População Ativa (Censos 2001)	População Ativa (Censos 2011)	Taxa de Variação (%)
Assumar	226	200	-11,50
Monforte	526	621	18,06
Santo Aleixo	338	266	-21,3
Vaiamonte	258	222	-13,95
<b>Total</b>	<b>1348</b>	<b>1309</b>	<b>-2,89</b>

. População Ativa, Censos 2011. Fonte: INE.

		Censos 2011		
		População Residente	População Ativa	% de População Ativa
NUTS I	Continente	10 047 621	478 096 3	47,58%
NUTS II	Alentejo	757 302	342 654	45,25%
NUTS III	Alto Alentejo	118 410	50 474	42,63%
<b>UTM</b>	<b>Monforte</b>	<b>3 329</b>	<b>1309</b>	<b>39,32%</b>

### ➤ Outros indicadores socio económicos

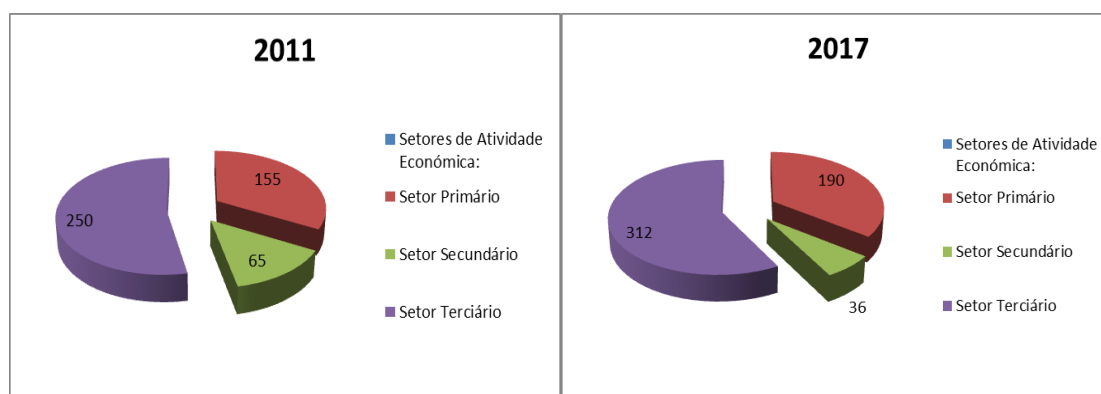
A caracterização socioeconómica da UTM apresenta fragilidades no seu tecido económico, onde o setor principal é o terciário, nomeadamente o social, conforme tabela 26, tal justifica-se pelo peso do setor público (administração local) e economia social.

Os dados recolhidos para o diagnóstico da RPDMM<sup>8</sup> permitem-nos concluir de uma tendência crescente da importância do setor primário e o investimento que tem gerado no agroindustrial. No entanto a agricultura é um setor cada vez mais em evolução, onde as necessidades de mão-de-obra têm diminuído, a não ser em períodos sazonais, mas que recorrem a uma maior capacitação dos seus recursos humanos.

A diminuição da população empregada por setor de atividade regista uma variação negativa em todos os setores entre 2001 e 2011, mas recupera em 2017, com exceção do secundário. O setor primário e terciário são os que registam um maior crescimento que se reflete em todas as freguesias.

O ganho médio mensal sobe, registando o valor mais elevado em 2020, o que de acordo com a tabela 27, corresponde à subida dos rendimentos da população empregada no setor primário que ultrapassa o secundário e se aproxima do terciário. No entanto, são valores médios, pelo que os desvios são significativos quando consideramos o número de pensionistas (1119, INE 2020) e reformados, cuja média anual de reformas é de 4.567€/ano (dados 2020, INE) embora registando uma diminuição, continua a ter um peso significativo no total da população (37,4%).

A disparidade entre rendimentos justifica-se com o baixo poder de compra, quando comparado com a média nacional.



**Figura 22-** Pessoal ao Serviço das Empresas sediadas no Concelho de Monforte por Setor de Atividade Económica em 2011 e 2017; Fonte: CAE, Setor Socio Económico (RPDMM 2020).

**Tabela 27-** População Empregada por S. de Atividade Económica - Freguesias (Censos 2001 e 2011), Fonte: INE, setor socioeconómico (RPDMM).

Freguesias Censos 2001)	Setor Primário (Nº)	Setor Secundário (Nº)	Setor Terciário (Social) (Nº)	Setor Terciário (Económico) (Nº)	% Setor Primário	% Setor secundário	% Setor Terciário (social)	% setor terciário (económico)	sem atividade económica	% sem atividade económica
Assumar	39	35	108	33	17,26%	17,50%	47,79%	14,60%	11	4,87%
Monforte	78	68	268	99	14,83%	10,95%	50,95%	18,82%	13	2,47%
Santo Aleixo	106	53	68	79	31,36%	19,92%	20,12%	23,37%	32	9,47%
Vaiamonte	56	44	77	71	21,71%	19,82%	29,84%	27,52%	10	3,88%

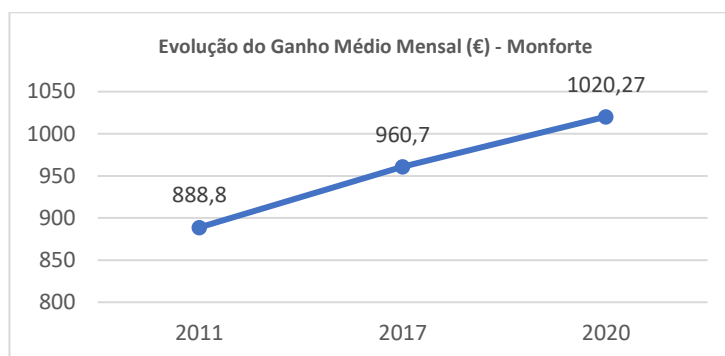
Freguesias Censos 2011)	Setor Primário (Nº)	Setor Secundário (Nº)	Setor Terciário (Social) (Nº)	Setor Terciário (Económico)	% Setor Primário	% Setor secundário	% Setor Terciário (social)	% setor terciário (económico)	sem atividade económica	% sem atividade económica
Assumar	15	30	104	29	7,50%	15,00%	52,00%	14,50%	22	11,00%
Monforte	63	46	292	111	10,14%	7,41%	47,02%	17,87%	109	17,55%
Santo Aleixo	82	28	66	61	30,83%	10,53%	24,81%	22,93%	29	10,90%
Vaiamonte	28	25	77	54	12,61%	11,26%	34,68%	24,32%	38	17,12%

<sup>8</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Monforte



**Tabela 28-** Ganho médio mensal dos/das trabalhadores/as por conta de outrem nos estabelecimentos por município, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3) e o sexo, 2019. Fonte: INE, AER Alentejo 2020.

Monforte	TOTAL			Primário CAE: A			Secundário CAE: B - F			Terciário CAE: G - U		
	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M
	1020,27	1117,26	913,17	1001,21	1025,92	921,27	872,80	892,53	823,48	1047,92	1233,17	918,78

**Figura 23-** Ganho Médio Mensal em Monforte 2011, 2017 e 2020. Fonte: INE, Elaboração Própria.**Tabela 29 -** Nº de Pensionistas da Segurança Social. Fonte: INE.

Nº Pensionistas da Segurança Social		2011	2020
<b>NUTS I</b>	Continente	2 858 863	2 753 610
<b>NUTS II</b>	Alentejo	274 339	241 818
<b>NUTS III</b>	Alto Alentejo	48 073	39 666
<b>UTM</b>	Monforte	1 515	1 119

**Tabela 30 -** Valor Médio das Pensões da Segurança Social. Fonte: INE.

Valor Médio das Pensões da Segurança Social		2011	2020
<b>NUTS I</b>	Continente	4769	5840
<b>NUTS II</b>	Alentejo	4187	5143
<b>NUTS III</b>	Alto Alentejo	4006	4825
<b>UTM</b>	Monforte	3896	4567

**Tabela 31-** Poder de Compra, evolução 2011/2020; Fonte: INE, setor socioeconómico (RPDMM).

Poder de Compra per capita (2011-2020)			
Localização Geográfica (NUTS-2013) (1) 0	Poder de compra por localização geográfica		
	Período de Referência dos Dados (2)		
	2020	2017	2011
<b>Continente</b>	100,62	100,67	100,83
<b>Alentejo</b>	90,77	90,13	87,99
<b>Alto Alentejo</b>	86,49	85,92	81,67
<b>Monforte</b>	74,09	73,87	63,95

#### 1.4. Caracterização Habitacional

A metodologia utilizada para a caracterização habitacional do concelho de Monforte teve como base os dados oficiais publicados pelo INE, nomeadamente através do recenseamento geral da população e do recenseamento geral da habitação – Censos de 2001 e 2011, para grande parte

dos indicadores estatísticos analisados, bem como em alguns dados publicados recentemente do último recenseamento – Censos 2021, embora estes sejam ainda provisórios. Como base para a caracterização consideram-se os relatórios de diagnóstico da RPDMM (2020- Setor Urbano), bem como das ARU e respetivos PERUS existentes que foram atualizados. Salienta-se que todo este processo utilizou como metodologia a cartografia 10K (homologada) e foi elaborado em ambiente SIG.

### ➤ Número de Edifícios – Freguesias (Censos 2011 e 2021)

Analisando a figura e tabela seguintes, verificamos que o parque habitacional de Monforte, no que respeita ao número de edifícios, diminuiu entre 2011 e 2021, em todas as freguesias do concelho, à exceção da freguesia de Assumar que observou um aumento do número de edifícios e consequente variação positiva (4,02%). Por outro lado, a freguesia que registou uma maior diminuição foi Monforte, com – 2,64% no número de edifícios. Assim, à data do último recenseamento da habitação (2021), existiam no concelho de Monforte 2307 edifícios, quando em 2011 existiam 2322 edifícios.

Os principais motivos que podem estar na origem desta redução do número de edifícios, verificada no concelho de Monforte num período a 10 anos é a demolição de edificado degradado ou em ruína, como também em alguns casos a junção de edifícios/frações prediais num único edifício. No entanto o primeiro motivo, pode ser o que mais tem contribuído para tal, pois o parque habitacional do concelho revela já uma existência significativa de edificado em estado de degradação urbanística/habitacional.

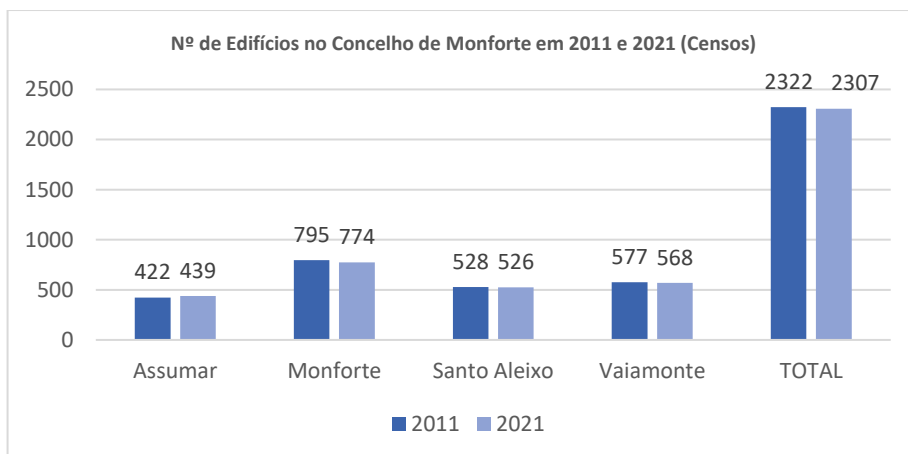


Figura 24- Evolução do nº de edifícios (2011-2021); Fonte: INE, elaboração própria.

Tabela 32- Variação do Nº de Edifícios por Freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2011 e 2021.

Freguesias	Taxa de Variação 2011-2021 (%)
Assumar	4,02
Monforte	-2,64
Santo Aleixo	-0,38
Vaiamonte	-1,56
<b>TOTAL</b>	<b>- 0,64</b>

### ➤ Idade Média dos Edifícios (Nº) (Censos 2001 e 2011)

Analisando a figura e tabela seguintes, verificamos que a idade média dos edifícios<sup>9</sup>, foi desigual entre 2001 e 2011 no concelho de Monforte. Sendo esta maior nas freguesias de Monforte (57,28 anos) e Vaiamonte (57,02 anos), esta última foi a freguesia que apresentou uma maior taxa de variação ao nível da idade média dos edifícios (38,53%). Enquanto as freguesias de Assumar e Santo Aleixo assistiram a uma diminuição na idade média do seu edificado, registando assim ambas as freguesias uma variação negativa.

Os diferentes resultados observados nas freguesias podem estar associados à maior ou menor ocorrência de construções novas em detrimento de edificado mais antigo, que por sua vez interfere na idade do edificado. Neste sentido, pode-se concluir que para este período decenal foi mais visível estas dinâmicas nas freguesias de Assumar e Santo Aleixo. Outro possível motivo que pode justificar estes resultados é a demolição de edifícios mais antigos, permitindo assim diminuir a idade média do edificado em geral. Importa ainda referir que este indicador estatístico não foi analisado para 2021 (Censos), pois ainda não existem dados publicados sobre o mesmo.

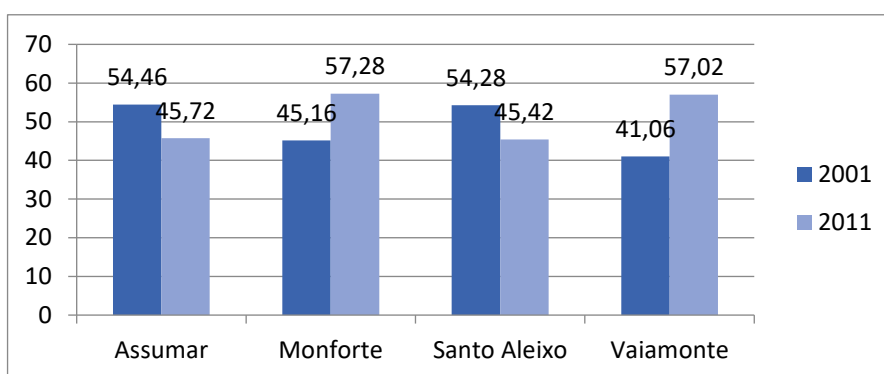


Figura 25- Idade Média dos Edifícios por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Tabela 33- Variação da Idade Média dos Edifícios por Freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Freguesias	Taxa de Variação 2001-2011 (%)
Assumar	-16,05
Monforte	26,84
Santo Aleixo	-16,32
Vaiamonte	38,53

### ➤ Número de Alojamentos<sup>10</sup> - Freguesias (Censos 2001 e 2011)

Analisando a figura e tabela seguintes, verificamos que o número de alojamentos, à semelhança do número de edifícios, também cresceu entre 2001 e 2011, em todas as freguesias do concelho, à exceção da freguesia de Assumar que observou uma diminuição de alojamentos, tal como também se tinha verificado ao nível dos edifícios, e obteve consequentemente uma variação negativa (-10,33%). Por outro lado, a freguesia que registou um maior crescimento foi Santo

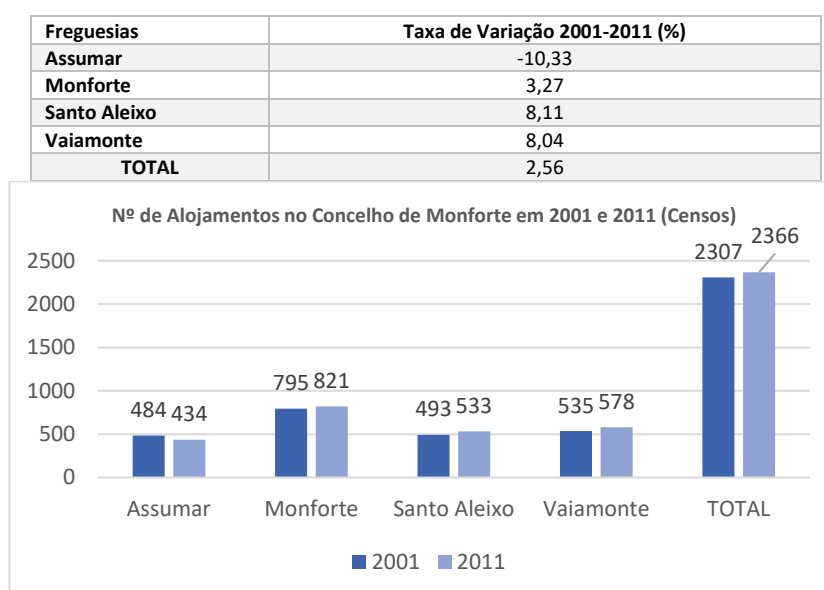
<sup>9</sup> Fórmula: [Número de edifícios com idade na classe j \* ponto médio da classe j] / Total de edifícios]

<sup>10</sup> **Alojamento** - Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

Aleixo, com 8,11% no número de alojamentos. Assim, à data do último recenseamento da habitação (2011), existiam no concelho 2366 alojamentos, enquanto em 2001 (Censos) existiam 2307 alojamentos.

Os resultados registados neste período a 10 anos no que respeita ao número de alojamentos pode ter estado associado à expansão urbana das freguesias sobretudo nas áreas mais periféricas com a construção de novas habitações ou edifícios, nomeadamente em loteamentos de iniciativa municipal. No entanto, importa referir que, posteriormente este indicador estatístico deve ser sujeito a nova atualização e análise, aquando da publicação definitiva dos dados do último recenseamento da habitação (Censos 2021), tendo em conta um melhor conhecimento da atual realidade.

**Tabela 34-** Variação do Nº de alojamentos por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.



**Figura 26-** Nº de Alojamentos por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

### ➤ Tipo de Alojamentos<sup>11</sup> - Freguesias (Censos 2001 e 2011)

Nas tabelas seguintes, podemos observar o tipo de alojamentos existentes no concelho de Monforte, de forma mais pormenorizada, e a sua evolução num período de 10 anos – Censos 2001 e 2011. Podemos constatar que os alojamentos familiares crescem em todas as freguesias, à exceção da freguesia de Assumar, que assistiu a uma variação negativa (-10,58%).

<sup>11</sup> **Alojamento Familiar** - Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

**Alojamento Clássico** - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto das divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação na condição de no momento de referência não estar a ser utilizado totalmente para outros fins.

**Alojamento Familiar Não Clássico** - Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

**Alojamento Coletivo** - Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

No que respeita aos alojamentos clássicos, a tendência é a mesma que a verificada ao nível dos alojamentos familiares, ou seja, aumentam em todas as freguesias menos no Assumar que observou também aí uma variação negativa (-11,45%).

Em relação aos alojamentos não clássicos pode-se mencionar que estes aumentam mais na freguesia de Assumar e posteriormente na freguesia de Vaiamonte. Pelo contrário, diminuem na freguesia de Monforte e extinguem-se na freguesia de Santo Aleixo. De referir que a comunidade de etnia cigana é a que contribui para uma existência significativa de alojamentos não clássicos no concelho de Monforte. Salienta-se que estes dados estão desatualizados verificando-se um aumento considerável em Monforte e Vaiamonte correspondente á deslocação de novos agregados e ao aumento dos núcleos familiares. Outro motivo prende-se com:

- adaptação do antigo matadouro no Rossio de Monforte para alojamento temporário, com áreas de utilização coletiva;
- construção de habitação pré-fabricada em Vaiamonte, para alojamento temporário;

que não teriam sido considerados como alojamento não clássico, mas que não reúnem as condições mínimas de habitabilidade. Tal justifica que no diagnóstico do parque habitacional os mesmos sejam considerados como alojamento não clássico.

**Tabela 35-** Tipo de Alojamentos por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Freguesias	Censos 2001 (Nº)				Censos 2011 (Nº)			
	Aloj. Fam.	Aloj. Cláss.	Aloj. Não Cláss.	Aloj. Colet.	Aloj. Fam.	Aloj. Cláss.	Aloj. Não Cláss.	Aloj. Colet.
Assumar	482	480	2	2	431	425	6	3
Monforte	792	782	10	3	816	808	8	5
Santo Aleixo	493	492	1	0	533	533	0	0
Vaiamonte	535	527	8	0	576	567	9	2

**Tabela 36-** Variação do Tipo de Alojamentos por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

Freguesias	Taxa de Variação 2001 - 2011 (%)			
	Aloj. Fam.	Aloj. Cláss.	Aloj. Não Cláss.	Aloj. Colet.
Assumar	-10,58	-11,45	200	50
Monforte	3,03	3,32	-20	66,67
Santo Aleixo	8,11	8,33	-100	0
Vaiamonte	7,66	7,59	12,5	100

### ➤ Nº de alojamentos familiares clássicos<sup>12</sup> - Freguesias e Taxa de Variação (Censos 2011 e 2021)

Na figura e tabela seguintes, podemos observar o número de alojamentos familiares clássicos existentes no concelho de Monforte, de forma mais pormenorizada, e a sua evolução num período de 10 anos – Censos 2011 e 2021. Pode-se constatar que os alojamentos familiares clássicos crescem apenas na freguesia de Assumar (4,23%), diminuem nas freguesias de Monforte (-0,37%) e Santo Aleixo (-0,56%). De realçar que na freguesia de Vaiamonte não se observou

<sup>12</sup> **Alojamento Familiar Clássico** - Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

qualquer alteração, pelo que o número de alojamentos familiares clássicos se manteve igual para o período decenal entre 2011 e 2021.

Os resultados alcançados ao nível dos alojamentos familiares clássicos, sobretudo na freguesia de Assumar pode estar mais associado a correções a nível do recenseamento de habitação, já existente, do que propriamente à construção de novas habitações. Nas restantes três freguesias a diminuição verificada deve-se sobretudo a fatores como a demolição de edifícios antigos, sobretudo num estado degradado ou em ruína e conseqüente menor número de alojamentos, ou então em alguns casos à junção ou ampliação das próprias habitações/edifícios o que também se reflete na existência de alojamentos.

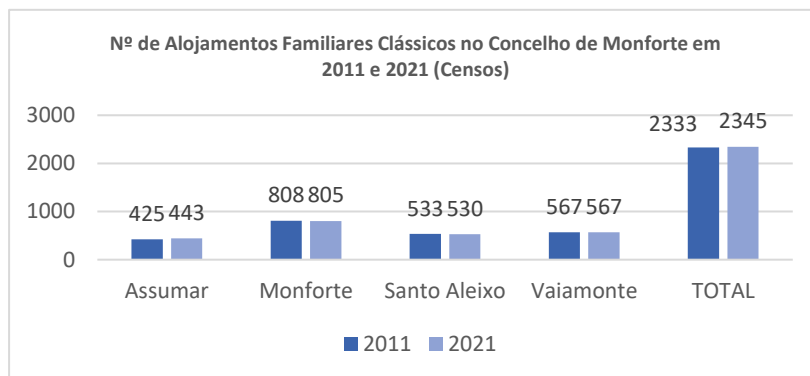


Figura 27-Nº de Alojamentos familiares clássicos por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Tabela 37-Taxa de variação de alojamentos familiares clássicos; Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	Taxa de Variação 2011-2021 (%)
Assumar	4,23
Monforte	-0,37
Santo Aleixo	-0,56
Vaiamonte	0
<b>TOTAL</b>	<b>0,51</b>

### ➤ Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares<sup>13</sup> - Freguesias (Censos 2011 e 2021)

Nas tabelas seguintes podemos observar a forma de ocupação dos alojamentos familiares existentes no concelho, de forma mais pormenorizada, e a sua evolução num período de 10 anos – Censos 2011 e 2021. Podemos constatar que os alojamentos familiares de residência habitual diminuem em todas as freguesias, sendo esta com maior expressão na freguesia de Santo Aleixo (-18,45%), e a que observou a menor diminuição foi a freguesia de Assumar (-0,52%).

<sup>13</sup> **Residência Principal/Habitual** - Alojamento que constitui a residência de pelo menos um agregado familiar durante a maior parte do ano, ou para onde um agregado tenha transferido a totalidade ou maior parte dos seus haveres.

**Residência Secundária** - Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

**Alojamento Familiar Vago** - Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

No que respeita aos alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal, podemos referir que diminuíram nas freguesias de Assumar e Monforte (respetivamente -13,86% e - 18,19%), de forma inversa as freguesias de Santo Aleixo e Vaiamonte registaram um crescimento no número de residências secundárias.

Em relação aos alojamentos vagos ou desocupados, sobressai a elevada percentagem registada na freguesia de Monforte, chegando a atingir os 319,23% e de seguida surge a freguesia de Assumar com 146,87%, enquanto na freguesia de Vaiamonte assistiu-se a uma diminuição dos alojamentos vagos.

Os resultados alcançados devem-se à constante perda de população residente nas freguesias, que saem para outros concelhos do país, sobretudo em busca de novas oportunidades de emprego, ou então à diminuição de população idosa por motivos de óbito ou de esta ser colocada em lares ou instituições sociais, o que se reflete ao nível da ocupação dos edifícios e no tipo de residência habitual.

Por outro lado, neste período assiste-se ao aumento da residência secundária ou de uso sazonal apenas em duas freguesias (Santo Aleixo e Vaiamonte, tal como referido anteriormente), que pode ser resultado de alteração da residência habitual de determinada população para outras zonas do país, mas ainda assim permanecem com residência no concelho. Outro fator que parece estar a ganhar relevância e que contribui em parte também para este resultado, é a crescente aquisição de imóveis por parte de famílias ou pessoas naturais ou descendentes do concelho de Monforte, ou de estrangeiros que optam por escolher o Alentejo e neste caso, Monforte, sendo que esta realidade já foi mais favorável em anos anteriores, nomeadamente no período decenal entre 2001 e 2011.

**Tabela 38-** Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	Censos 2011 (Nº)			Censos 2021 (Nº)		
	Resid. Hab.	Resid. Sec.	Vago	Resid. Hab.	Resid. Sec.	Vago
Assumar	191	202	32	190	174	79
Monforte	489	293	26	456	240	109
Santo Aleixo	271	197	65	221	235	74
Vaiamonte	245	276	46	214	322	31

**Tabela 39-** Taxa de Variação da Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	Taxa de Variação 2011 - 2021 (%)		
	Resid. Hab.	Resid. Sec.	Vago
Assumar	-0,52	-13,86	146,87
Monforte	-6,75	-18,09	319,23
Santo Aleixo	-18,45	19,29	13,85
Vaiamonte	-12,65	16,67	-32,61

### ➤ Proporção de alojamentos não clássicos (%) (Censos 2001 e 2011)

Analisando as tabelas seguintes, a proporção de alojamentos não clássicos<sup>14</sup> no parque habitacional de Monforte no período de 10 anos entre os Censos de 2001 e 2011, acompanha a mesma tendência que analisada nas tabelas e figura anteriores referente ao tipo de alojamentos, nomeadamente ao número de alojamentos não clássicos. Neste caso, a proporção cresce nas freguesias de Assumar e Vaiamonte, e diminui na freguesia de Monforte, e passando a inexistentes na freguesia de Santo Aleixo. Estes resultados, tal como foi referido anteriormente deve-se à população de etnia cigana viver em alojamentos não clássicos.

**Tabela 40-** Proporção de Alojamentos Não Clássicos por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	ANC (%) (Censos 2001)	ANC (%) (Censos 2011)
Assumar	0,41	1,38
Monforte	1,26	0,97
Santo Aleixo	0,20	0
Vaiamonte	1,50	1,56

Segundo o levantamento realizado no ano de 2022 pelos serviços camarários, existem no concelho de Monforte um total de 60 alojamentos não clássicos distribuídos sobretudo por 3 freguesias do concelho, nomeadamente 36 em Monforte, 7 em Assumar e por fim, 17 na freguesia de Vaiamonte. No entanto, importa referir que estes dados podem e devem estar sujeitos a confirmação após a publicação dos dados definitivos do último recenseamento da população e da habitação – Censos 2021.

#### ➤ **Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) (Censos 2001, 2011 e 2021)**

Analisando as tabelas seguintes, a proporção de alojamentos clássicos vagos<sup>15</sup> no parque habitacional de Monforte no período de 10 anos entre os Censos de 2001 e 2011, acompanha a mesma tendência que analisada nas tabelas e figura anteriores referente ao tipo de alojamentos, nomeadamente ao número de alojamentos vagos ou desocupados.

Neste caso, a proporção diminui nas freguesias de Assumar, Monforte e Vaiamonte, e aumenta na freguesia de Santo Aleixo. Estes resultados, devem-se sobretudo aos mesmos motivos mencionados anteriormente na análise da forma de ocupação dos alojamentos, nomeadamente na freguesia de Santo Aleixo.

Posteriormente numa análise mais atualizada, tendo em conta já a publicação dos dados dos Censos 2021, sobre a forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, embora estes sejam ainda provisórios, foi já possível o cálculo da proporção dos alojamentos familiares clássicos vagos. Os resultados permitem concluir que nos últimos 10 anos os alojamentos vagos têm vindo a aumentar de forma significativa nas freguesias de Assumar, Monforte e Santo Aleixo.

Os principais fatores que explicam esta evolução podem dever-se à diminuição da população residente, sobretudo por motivos de óbito da população mais envelhecida, por saída/alteração de residência de população para outros concelhos do país na procura de melhores oportunidades,

<sup>14</sup> Fórmula: (Alojamentos não clássicos (barraca ou casa rudimentar de madeira ou móvel ou improvisado ou noutro local) / Alojamentos)\*100

<sup>15</sup> Fórmula: (Alojamentos familiares clássicos vagos/ Alojamentos familiares clássicos) \*100



ou em alguns casos por aquisição/construção de habitações mais recentes, permitindo assim uma maior desocupação dos alojamentos existentes sobretudo no casco urbano mais antigo das freguesias. De forma inversa, na freguesia de Vaiamonte tem-se vindo a assistir a uma diminuição dos alojamentos vagos nos últimos 20 anos (2001-2021), o principal motivo disso pode estar relacionado sobretudo com a crescente procura de habitação para residência secundária.

**Tabela 41-** Proporção de Alojamentos Familiares Clássicos Vagos por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	AFCV (%) (Censos 2001)	AFCV (%) (Censos 2011)	AFCV (%) (Censos 2021)
Assumar	10,2	7,53	17,53
Monforte	15,3	3,22	13,54
Santo Aleixo	5,8	12,20	13,96
Vaiamonte	15,3	8,11	5,47

### ➤ **Proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados (%) (Censos 2001 e 2011)**

Analisando as tabelas seguintes, verificamos que no parque habitacional de Monforte, a proporção de edifícios muito degradados<sup>16</sup>, foi desigual entre 2001 e 2011, no concelho de Monforte. Sendo esta proporção maior nas freguesias de Santo Aleixo e Vaiamonte (2,27% e 1,04% respetivamente), tendo nestas freguesias aumentado em 10 anos. E menor a proporção observada nas freguesias de Assumar e Monforte, onde a tendência foi para uma diminuição dos edifícios em estado de degradação neste período de 10 anos, quando comparado com os resultados dos censos de 2001.

Os resultados registados neste período decenal podem estar relacionados com a maior ou menor idade do edificado, que por sua vez com a evolução do tempo e desgaste do material de construção, começam a apresentar necessidades de reparação ou reabilitação e problemas em termos de eficiência energética. Importa referir que este indicador estatístico pode ser sujeito a atualização, após a publicação dos dados definitivos do último recenseamento da habitação (Censos 2021). No entanto, o levantamento do estado de conservação do edificado a seguir analisado, no âmbito das ARU, podem revelar uma melhor aproximação e conhecimento à realidade atual do parque habitacional do concelho.

**Tabela 42** -Proporção de Edifícios Muito Degradados por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.

Freguesias	EMD (%) (Censos 2001)	EMD (%) (Censos 2011)
Assumar	3,4	0,95
Monforte	5,5	0,75
Santo Aleixo	0,2	2,27
Vaiamonte	0,1	1,04

### ➤ **Proporção de Valor Médio Mensal das Rendas dos Alojamentos Familiares Clássicos Arrendados ou Subarrendados – Freguesias (Censos 2001 e 2011)**

<sup>16</sup> Fórmula: (Edifícios muito degradados/ Edifícios)\*100

Analisando as tabelas seguintes, verificamos que no parque habitacional de Monforte, a proporção do valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados<sup>17</sup>, cresceu entre 2001 e 2011, em todas as freguesias do concelho, de forma significativa. Sendo na freguesia de Assumar, onde se verificou o maior aumento neste valor, ultrapassando os 300%, em comparação com as restantes freguesias, em que o aumento do valor médio mensal das rendas foi menos expressivo, e mesmo assim nas freguesias de Santo Aleixo e Vaiamonte o aumento foi superior a 100%.

A freguesia de Monforte foi a que registou o aumento mais baixo no concelho, sendo este de 16,56%. De salientar que na freguesia de Assumar, foi onde se observou um decréscimo dos alojamentos arrendados ou subarrendados e em consequência mais se aumentou no valor médio das rendas.

**Tabela 43-** Proporção do Valor Médio Mensal das Rendas dos Alojamentos Familiares Clássicos Arrendados ou Subarrendados e Variação por Freguesia no Concelho de Monforte. Fonte: INE.

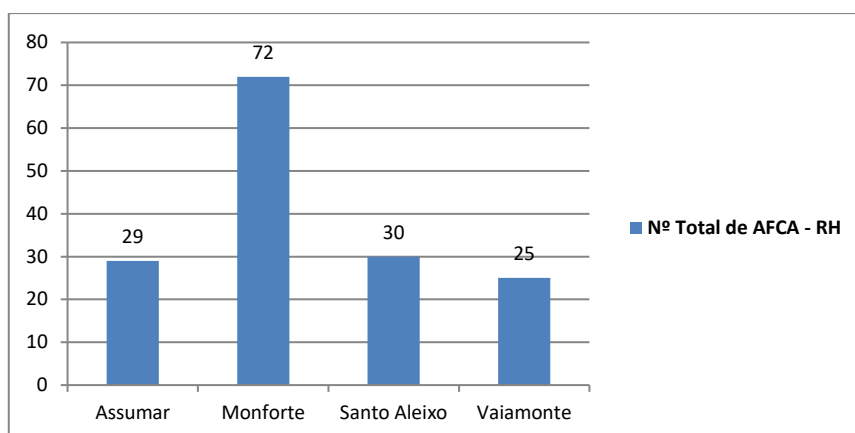
Freguesias	VMMR AFCAS (€) (Censos 2001)	VMMR AFCAS (€) (Censos 2011)	Taxa de Variação (%)
Assumar	33	143,15	333,79
Monforte	82	95,58	16,56
Santo Aleixo	32	78,56	145,50
Vaiamonte	42	97,08	131,14

### ➤ Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual e escalão de encargos mensais (Censos 2021)

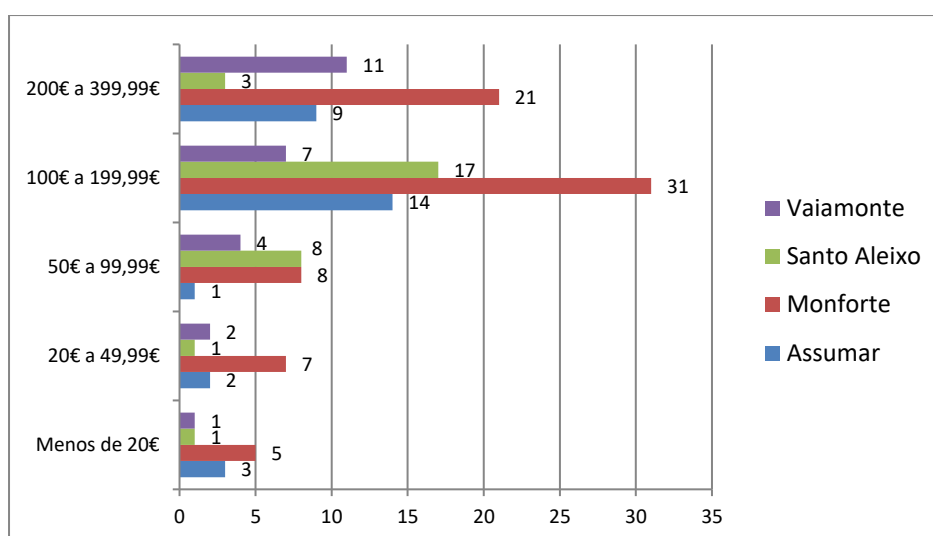
Analisando a figura seguinte referente aos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual no concelho de Monforte com base nos Censos 2021, pode-se mencionar que na freguesia, sede de concelho, é onde existe uma maior predominância de imóveis alugados, em comparação com as restantes freguesias. No que respeita aos encargos mensais associados ao arrendamento de habitação pode-se referir que os valores de renda mais elevados são sobretudo na freguesia de Monforte e de seguida na freguesia de Vaiamonte, existindo também algumas diferenças entre as restantes freguesias, embora pouco expressivas. O arrendamento de habitação abaixo dos 50 e 100 euros mensais, são também pouco expressivos.

Os resultados registados, embora ainda provisórios, permitem concluir que o arrendamento de habitação bem como os valores das rendas mais elevadas, é mais expressivo na sede de concelho, o que pode ser justificado em parte, pela maior concentração de comércio e serviços, refletindo-se assim na renda locativa quando comparada com as restantes freguesias do concelho.

<sup>17</sup> Fórmula: [Alojamentos familiares clássicos arrendados (com contrato com prazo certo, contrato de duração indeterminada, com renda social ou apoiada ou subarrendados) / Alojamentos familiares clássicos de residência habitual]\*100



**Figura 28-** Nº total de Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, elaboração própria.



**Figura 29-** Nº de alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por freguesias e escalão do valor mensal de renda da habitação. Fonte: INE, elaboração própria.

### ➤ Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes e escalão de encargos mensais (Censos 2021)

Analisando a figura seguinte referente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes no concelho de Monforte com base nos Censos 2021, pode-se mencionar que na freguesia sede de concelho é onde existe uma maior predominância de imóveis cujos proprietários são os ocupantes, em comparação com as restantes freguesias, refletindo no resultado de alojamentos com e sem encargos associados à aquisição de habitação. No que respeita aos encargos mensais associados à habitação própria pode-se referir que estes variam sobretudo entre os 100€ e os 399,99€, sendo na freguesia sede de concelho onde se observa os encargos mensais mais elevados.

De referir, que na freguesia de Assumar é onde existe uma maior predominância de encargos mensais mais baixos (menos de 100€), como também de forma inversa é a freguesia onde se regista o encargo mensal associado à habitação mais elevado do concelho de Monforte.

Outra conclusão que se pode retirar com a análise destes resultados é que a maioria dos alojamentos se encontram totalmente pagos, pelos proprietários, pelo que já não existe encargos

associados à aquisição de habitação própria, sendo isso notório em todas as freguesias do concelho.

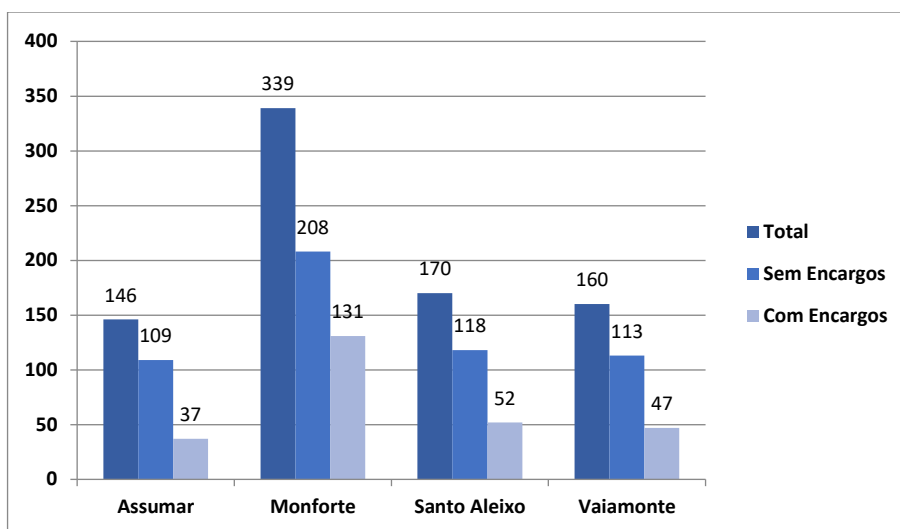


Figura 30- Nº total de alojamentos familiares clássicos com e sem encargos por freguesias no Concelho de Monforte. Fonte: INE, Censos, 2021, Elaboração Própria.

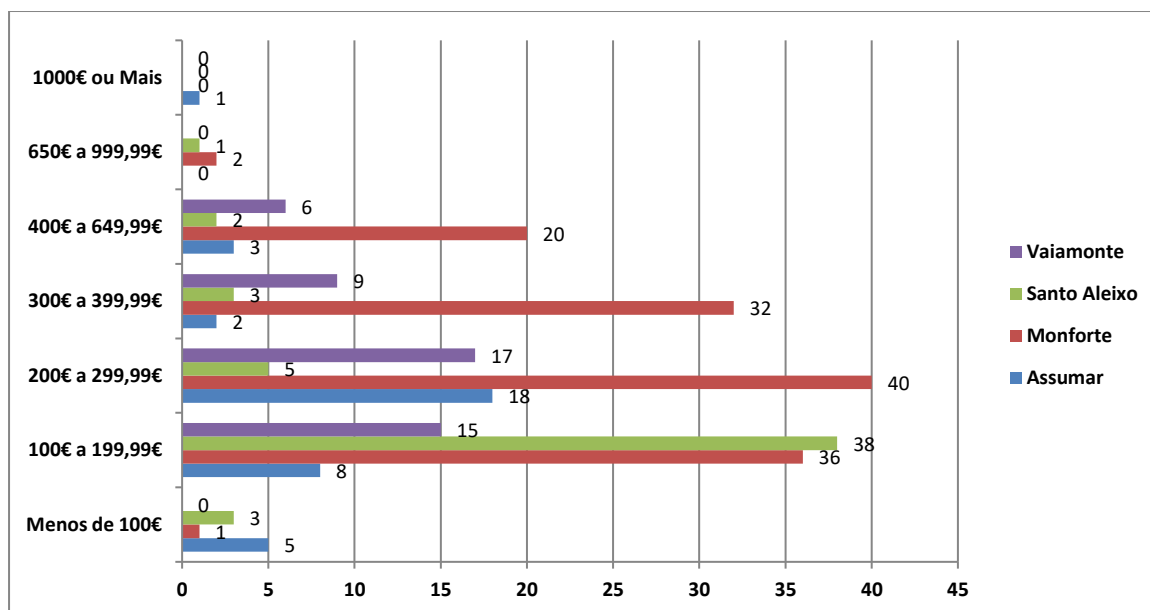


Figura 31-Escalão de encargos mensais associados aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes. Fonte: INE, Censos, 2021, Elaboração Própria.

### ➤ Valor Mediano das Vendas por m<sup>2</sup> dos Alojamentos Familiares (€) (2020-2021) no Concelho de Monforte, NUTS II e III e em Portugal

Analisando a figura seguinte, referente ao valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares entre o 1º trimestre 2020 e o 2º trimestre de 2021 no concelho de Monforte pode-se concluir que este varia entre os 302€ e os 330€ existindo apenas pequenas oscilações, mantendo-se praticamente constante. No entanto, este é inferior aos valores medianos das vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares registados para a NUTS II e III e para Portugal para o mesmo período

em análise. Os resultados registados revelam disparidades entre as diferentes escalas territoriais em análise, sendo esta mais significativa quando comparada com a escala nacional.

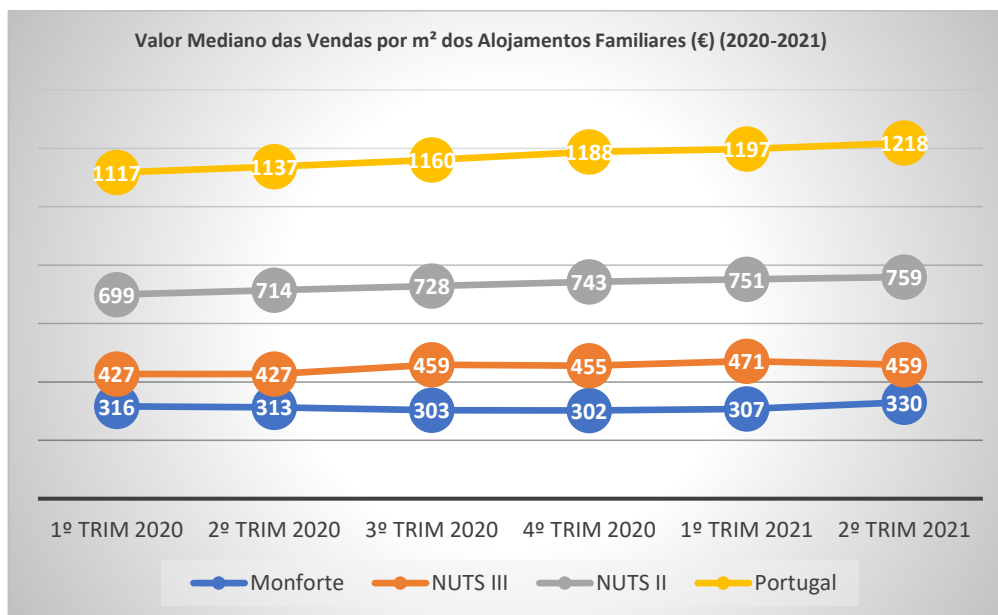


Figura 32- Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares (€) (2020-2021). Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (2021).

## 1.5 Parque Habitacional do Município

O Direito à Habitação está consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, no qual compete ao Estado promover políticas de habitação. No entanto um vazio legislativo, não assegurou os instrumentos de política, nem de planeamento que permitissem, a inclusão e integração de forma a assegurar a igualdade de acesso e de qualidade habitacional a todos os cidadãos. Tal, não invalidou que através de instrumentos financeiros, disponibilizados por entidades como o Fundo Fomento à Habitação, numa primeira fase e mais tarde pelo INH e atualmente pelo IHRU e IFRHU, em parceria com os municípios, se tivessem suprido as necessidades habitacionais das populações, face a um parque habitacional que não reunia as condições de salubridade, de habitabilidade e de infraestruturas básicas.

A realidade distinta entre as grandes áreas metropolitanas e grandes centros urbanos, com problemas graves de alojamentos não clássicos e áreas de génese ilegal, face ao êxodo das populações rurais, numa primeira fase e posteriormente a imigração, contrastam com os territórios de baixa densidade, onde a migração (interna e externa), coloca menos pressão sobre a procura de habitação.

A seguir ao 25 de Abril com a implementação do poder local e uma gestão mais próxima das populações, permitiu a intervenção cada vez maior na gestão territorial, com a supressão do problema de infraestruturização, da mesma forma que pretende colmatar as necessidades das populações em termos habitacionais, condição para a sua fixação e qualidade de vida.

Os PDM de 1ª geração refletem um aumento de novos espaços urbanizáveis, face a instrumentos de planeamento, que são os únicos que vinculam os privados, o que confere aos municípios um papel determinante no ordenamento do território, e por consequência no fomento da habitação.

Os Municípios, como o caso de Monforte confrontaram-se com duas realidades:

- a urgência de nova habitação para uma maioria da população com rendimentos muito baixos, que vivem em cascos urbanos consolidados sem condições de habitabilidade;
- a infraestruturação de novos loteamentos que permitem a autoconstrução a preços acessíveis, face á procura de estratos de população com rendimentos mais elevados.

Os territórios como Monforte não têm pressão imobiliária, pelo que não existe procura por parte de empresas privadas para investimentos em loteamentos para a habitação, pois os custos são elevados para um tecido económico frágil e constituído por pequenas e médias empresas do setor.

Os Municípios não investem em reabilitação do edificado existente, pois a maioria das habitações não reúnem as condições de habitabilidade, nem correspondem às expectativas de uma população que deseja romper com um passado de pobreza e se projeta em outros padrões de consumo. Assim, através de parcerias com o Fundo Fomento á Habitação são construídos fogos para habitação, incluindo habitação social, que ao contrário do que acontece em grandes centros urbanos, consegue ter diferentes estratos sociais da população, só diferindo o regime de renda livre ou apoiada.

Numa segunda fase, a subida do nível de vida, associado ao cada vez maior acesso ao crédito á habitação, nomeadamente para autoconstrução, o Município de Monforte, á semelhança de outros com a mesma dimensão, opta por loteamentos de iniciativa municipal. Tal, permite custos menores com a aquisição e infraestruturação de lotes, facilitando o processo de aquisição de habitação própria. O financiamento destes loteamentos de iniciativa municipal é efetuado através de candidaturas a fundos comunitários, pelo que os seus custos são controlados. Esta opção permite custos menores com a aquisição e infraestruturação de lotes, facilitando o processo de aquisição/construção de habitação própria.

A reabilitação dos cascos urbanos consolidados, correspondentes aos designados Centros Históricos, nos PDM de 1ª geração, foram alvo de planos de revitalização, no âmbito dos primeiros “projetos de luta contra pobreza”, como caso de Monforte, para o qual contribuíram os Gabinetes Técnicos Locais (GTL), com Planos de Salvaguarda, cujo objetivo era a reabilitação do edificado existente. Tais intervenções permitiram dotar as habitações de infraestruturas básicas e melhorar as condições de habitabilidade, mas foram dirigidas a estratos sociais mais carenciados, em particular á etnia cigana e aos mais idosos que permaneceram em habitação própria. Assim, o aumento da estratificação social nos espaços mais consolidados e, o posterior, abandono por mortalidade da população mais idosa, contribuíram e contribuem para a degradação do edificado e um maior número de alojamentos do que famílias.

A evolução do Parque Habitacional do Município reflete esta tendência de melhoria das condições de habitabilidade e de infraestruturação, por um lado e, por outro, de permitir o acesso à habitação de um número cada vez maior de população residente, que não represente encargos elevados para o rendimento médio das famílias, considerando o baixo rendimento per capita, comparativamente á media nacional.

Neste subcapítulo aborda-se esta evolução do Parque Habitacional Municipal, atendendo a que o mesmo passou para a posse do município após acordo com o IHRU, embora o município já fosse mediador, no domínio social.

Os dados do levantamento efetuado no âmbito da RPDMM, da caracterização do setor Urbano permitem-nos, avaliar os investimentos municipais ao longo dos anos, bem como da evolução do Parque Habitacional. Assim, de acordo com o levantamento efetuado das deliberações municipais por intervalos de 10 anos desde 1995 a 2019, verifica-se o seguinte investimento por freguesias:

“1995-2005

➤ *Assumar*

*O projeto da Operação de Loteamento composta por 27 lotes, com início em 1983 - denominada Conjunto Habitacional de Assumar. O loteamento dispõe de todas as infraestruturas relativas a rede de águas, rede de esgotos domésticos e pluviais, arruamentos, zonas verdes, e iluminação pública.*

*Loteamento do Campo dos Loureiros - 2005, Participação do FEDER*

*Expansão Habitacional de Assumar. Trata-se de um loteamento municipal no Assumar, conformando-se com as disposições do Plano de Urbanização. Pretende-se dar continuidade à área de construção recente existente, expandindo-a para sul. A nova área possibilita uma futura articulação com o centro, remata a malha urbana a norte e liberta parte de uma área verde prevista no PU. A ocupação consiste em 20 lotes de moradias unifamiliares geminadas de 2 pisos e um lote para implantação de banda habitacional de 8 fogos e 2 pisos, de habitação social, conforme projeto de arquitetura já existente na CMM.*

➤ *Monforte*

*Loteamento do Olival da Calçadinha - Projeto de Arruamentos - Ano: 2004;*

*- Loteamento adjacente à estrada de ligação ao IP2 e possui um arruamento de serventia ao tardo dos lotes. Poderá no futuro permitir a execução de uma ligação à entrada nascente da vila. Possui 36 lugares de estacionamento. Teve por base o levantamento topográfico existente. Inicialmente já estavam construídos 3 lotes e depois foram construídos mais 2 lotes.*

*Loteamento da Entrada Sudeste de Monforte - procedeu-se ao loteamento em data anterior à entrada em vigor do PDM (1995) estando atualmente com infraestruturas e com diversos edifícios construídos. Do loteamento registam-se 22 lotes, em que os lotes 1 a 18 destinam-se a habitação, e os lotes 19 a 22 destinam-se a equipamentos coletivos (divisão de finanças e junta freguesia, centro de saúde e antiga EPRAL/ atual centro de atividades de tempos livres e instalações de apoio e dinamização sociocultural).*

*Construção de 8 fogos para realojamento em Monforte - Rossio de Monforte - será participado pelo INH. Início da obra a 19 de fevereiro de 2002 e conclusão a 10 de julho de 2003.*

*Criação de condições condignas de alojamento e de habitação com o objetivo de melhorar a situação habitacional das populações de menores recursos económicos, designadamente as ainda residentes em alojamentos não clássicos e situações similares. (8 fogos).*

*Loteamento do Tapadão Construção de Infraestruturas Fase 1 - 2001 - adjudicação*

*(destinado na sua maior parte a constituir lotes de terreno para a construção de moradias unifamiliares, e também espaços verdes e jardins e área de equipamento);*

*Construção ao nível de arruamentos, pavimentação, passeios, rede de águas e esgotos, infraestruturas elétricas, infraestruturas telefónicas;*

*Engloba os projetos de arruamentos, de redes de drenagem de águas residuais e pluviais e de rede geral de abastecimento de água. Na primeira fase foram construídos 36 lotes.*

➤ *Vaiamonte*

*Loteamento do Bairro da Asseca - 1996: foram colocados à venda trinta lotes dos iniciais previstos em 1978, dos quais 25 lotes foram ocupados com nova construção e ficaram cinco lotes.*

2006- 2015

➤ *Assumar*

*Loteamento do Campo dos Loureiros/ Alterações - 2007 - Refere-se a trabalhos de alterações, a realizar no loteamento, dotando-o de áreas de estacionamento obrigatórias, bem como, a reconversão de uma zona de estacionamento em zona verde.*

➤ *Monforte*

*Loteamento do Tapadão Construção de Infraestruturas Fase 2 - 2008 -*

*Trata-se da obra de conclusão de um loteamento que teve início da sua 1ª fase no ano de 2001 e que dando agora início à sua 2ª fase se fecha uma nova zona urbana que vem colmatar as necessidades imediatas de habitação na vila de Monforte; na segunda fase foram construídos 26 lotes. Construção ao nível de arruamentos, pavimentação, passeios, rede de águas e esgotos, infraestruturas elétricas, infraestruturas telefónicas; engloba os projetos de arruamentos, de redes de drenagem de águas residuais e pluviais e de rede geral de abastecimento de água.*

➤ *Santo Aleixo*

*Execução do Loteamento do Monte das Casas Altas em Santo Aleixo – 2009 - Refere-se à alteração de um loteamento aprovado em reunião de 9 de fevereiro de 1993 e localizado na zona do Monte das Casas Altas, freguesia de Santo Aleixo. Este loteamento é constituído por 9 lotes para moradias unifamiliares, sendo um lote destinado a uma moradia isolada, dois lotes destinados a moradias geminadas e os restantes 6 lotes destinados a moradias em banda. Possui duas ruas principais e dois largos destinados a estacionamento, com um total de 37 lugares de estacionamento” (in Diagnóstico Volume I- Setor Urbano, RPDMM-2020).*

Regista-se, ainda, os investimentos anteriores a 1995 (antes da entrada em vigor do PDM):

- Santo Aleixo- Bairro Social de Santo Aleixo-Loteamento com início de construção em 1984 1984, com 52 fogos para habitação social, em sistema de renda apoiada á data propriedade do Fundo Fomento à Habitação.
- Vaiamonte-operação de loteamento (bairro da Asseca) em 1978, que contemplava a construção de 81 lotes, dos quais 61 para venda com função habitacional e os restantes 20 para habitação social, que foram sendo ocupados de forma faseada.
- Monforte: loteamento do Bairro Luís de Camões e Rua São de Deus, em 1982 com 6 e 48 fogos respetivamente, destinados a habitação social em regime de renda apoiada e aquisição a custos controlados.



O concelho de Monforte é um exemplo de como foi a evolução do parque habitacional, com diferentes bairros com habitação com renda apoiada e renda livre, numa primeira fase em todas as freguesias do concelho, com loteamentos de iniciativa Municipal, nomeadamente nas áreas urbanas mais periféricas, que permitiram colmatar as carências em habitação e a consequente a fixação de população, sobretudo dos mais jovens. O resultado de incentivos à população para aquisição/construção de habitação, teve como consequência a crescente ocupação das áreas residenciais mais recentes em todas as freguesias do concelho.

O impacto deste ordenamento territorial, conduziu a opções estratégicas de desenvolvimento urbano, por parte do Município, nos aglomerados urbanos de todos os níveis, a partir de 2015, com incidência nos instrumentos de planeamento e gestão (ARU) e respetivos PERU. O objetivo é colmatar o desequilíbrio entre o número de edifícios existentes nas áreas urbanas consolidadas, que necessitam de ser reabilitados e, as novas áreas residenciais, diminuindo os espaços urbanizáveis, de acordo com a nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014 de 30 de maio).

Na tabela seguinte, estão identificadas todas as operações de construção de loteamentos nas freguesias do Concelho de Monforte, bem como os lotes existentes ainda vagos.

**Tabela 44** – Loteamentos na UTM de Iniciativa Municipal. Fonte: Serviços Municipais, Setor Urbano (RPDMM 2020).

Aglomerado urbano	Loteamento	Classe de Espaço do PDM	Área Total do Loteamento	Área Total dos Lotes	Área Total de Ocupação	Nº de lotes	Nº de Lotes Construídos	Nº de Lotes Vagos
Monforte	Loteamento do Tapadão	Espaço Urbanizado (Nível I)	61750,00	21775,62	12477,65	62	54	1
	Loteamento da Entrada Sudeste	Espaço Urbanizado (Nível I)	19180,53	-	2396,00	21	20	0
	Loteamento da Calçadinha	Espaço Urbanizado (Nível I)	16643,31	-	2352,17	11	5	6
Santo Aleixo	Loteamento das Casas Altas	Espaço Urbanizado (Nível II)	5981,39	2243,19	948,09	9	5	3
Assumar	Loteamento dos Loureiros	Espaço Urbanizado (Nível II)	13415,00	7544,00	3453,50	21	18	1
	Conjunto Habitacional de Assumar	Espaço Urbanizado (Nível II)	9184,54	5097,35	1824,08	27	22	0
Vaiamonte	Loteamento da Asseca <sup>18</sup>	Espaço Urbanizado (Nível II)	46193,00 <sup>19</sup>	22091,08 <sup>20</sup>	5292,95	30	25	5

## ➤ Habitação Social

Os dados reportam-se ao parque habitacional, atualmente propriedade do Município após acordo de cessão com o IHRU, celebrado em 03/09/2015, retificado em 05/11/2015, que

<sup>18</sup> O Loteamento da Asseca com data de 1978, contemplava a construção de 81 lotes (61 lotes para venda para habitação e 20 lotes para habitação social).

<sup>19</sup> Corresponde à área total do Loteamento da Asseca (1978).

<sup>20</sup> Esta área (1996) corresponde apenas a uma parte do Loteamento/Bairro da Asseca datado de 1978. As construções do edifício concretizaram-se por fases.

corresponde ao acordo de transferência dos bairros do IHRU, de habitação social para a propriedade do Município.

Os loteamentos iniciais construídos para habitação social, só não foram concretizados na Freguesia de Assumar, nas restantes freguesias foram os mesmos disponibilizados na modalidade de renda apoiada. O atual Parque Habitacional do Município de Monforte sofreu alterações, em relação ao inicial, em consequência da alteração das condições de socioeconómicas dos agregados com aquisição dos imóveis e sua deslocação para outras áreas habitacionais. De salientar que muitos destes fogos, eram na sua maioria para aquisição a custos controlados e somente alguns se destinavam ao arrendamento no regime de renda apoiada. Após a transferência para o município continuou-se a verificar a venda dos imóveis, pelo que o quadro seguinte, representa a habitação social do Município que se encontra no regime de renda apoiada.

**Tabela 45** – Habitação Social por tipologia e ocupação. Fonte: Serviços Municipais, Elaboração Própria

Concelho de Monforte	Tipologia			OCUPADOS	VAGOS	Renda Apoiada	Outro	Nº Agregados				Total POP. Abrangida	
	T1	T2	T3					-	-	-	-		1 a 2
<b>Freguesia</b>													
<b>Monforte</b>													
RUA LUIS DE CAMOES,	0	3	12	15	0	14	1*	9	6	0	0	36	
8 FOGOS	1	3	4	8	0	8	0	3	0	4	1	32	
Rua JOAQUIM JOSÉ CALDEIRA	0	2	0	2	0	0	2**	1	1	0	0	6	
RUA São João de Deus	0	1	0	1	0	0	1**	0	1	0	0	4	
<b>Santo Aleixo</b>													
RUA 25 DE ABRIL	0	1	2	3	0	3	0	0	3	0	0	11	
RUA ANTONIO JOSE FALE CANOA	0	1	5	5	1	5	0	4	1	0	0	9	
R. SOLDADO MANUEL S.MEXIA	0	3	1	3	1	3	0	2	1	0	0	7	
<b>Vaiamonte</b>													
RUA 25 DE ABRIL	0	2	3	5	0	4	1**	2	2	1	0	16	
RUA PADRE A. G. L. SIMOES	0	0	2	2	0	2	0	2	0	0	0	2	
RUA ANTONIO JOSE F. CANOA	0	0	5	5	0	5	0	2	2	1	0	15	
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>2</b>							<b>138</b>	

\*Operação de realojamento

\*\* Cedência temporária

## 1.6 Diagnóstico das Condições Habitacionais

O diagnóstico das condições habitacionais foi efetuado com base no levantamento realizado no âmbito das ARU, dos aglomerados urbanos por freguesia, bem como em inquéritos à população nos espaços urbanos centrais, habitacionais e alojamentos não clássicos. Os dados fornecidos pelos serviços sociais do Município foram georreferenciados, com base na cartografia 10K, no que se refere aos alojamentos não clássicos, bem como os dados referentes à constituição dos agregados por sexo e idade.

### ➤ Alojamentos não clássicos

O Município tem disponibilizado meios físicos, humanos e financeiros para o processo de inclusão da comunidade de etnia cigana nas diferentes comunidades locais. O processo não sendo da

exclusiva competência municipal, pois tem competências partilhadas com entidades como a segurança social, foi sucessivamente alvo de diferentes programas, desde o Programa Nacional de Luta Contra a Pobreza, aos atuais Contratos Locais de Desenvolvimento Social (CLDS).

Os respetivos programas foram sempre desenvolvidos em parceria com a Segurança Social e o Município procedeu ao realojamento de famílias em diferentes períodos, adotando soluções como a construção do loteamento dos 8 fogos em Monforte, a adaptação do edifício do antigo matadouro no Rossio de Monforte para alojamento temporário e a construção de módulos pré-fabricados em Vaiamonte. No entanto, tal não evitou, a migração de mais agregados familiares e crescimento dos existentes, com impacto na construção de alojamentos não clássicos nas áreas adjacentes e a degradação do edificado existente, como a caso de Vaiamonte.

Os constrangimentos à sua inclusão no tecido urbano, já consolidado ou em novas áreas residenciais, tem vindo a tornar-se, cada vez mais difícil, face à resistência das comunidades locais, perante uma hostilidade que vai crescendo, face a comportamentos marginais, que não podem nem devem ser generalizados. Se numa primeira fase existiu um processo de inclusão que se conseguia controlar, o crescimento da comunidade de etnia cigana, colocou confrontos geracionais e de valores, que se vão agravando no seu seio <sup>21</sup>, colocando em causa a sua segurança e da população em geral.

A situação de conflitualidade entre a população e a etnia tem-se agravado nos últimos anos, o que tem dificultado a sua inclusão, bem como a resolução da problemática dos alojamentos não clássicos.

A intervenção municipal tem sido condicionada pela resistência à mudança, pelo que importa nesta fase de diagnóstico, perante o levantamento já efetuado, identificar as causas desta problemática que permita estabelecer uma solução adequada, salientando que existem situações de carência habitacional extensivas a toda a população. Pelo que, este equilíbrio, entre as necessidades habitacionais deve ser abordado, por forma a não gerar conflitos nas comunidades locais. Se de facto existe uma situação de alojamentos não clássicos que deve ser resolvida, face às **condições de insalubridade**, que é prioritária, tal não deve excluir as especificidades culturais e valores destas comunidades étnicas, da mesma forma que a resposta, aos que necessitam de habitação por estarem em agregados superlotados ou em condições indignas, devem ter uma resposta semelhante.

Por último, uma análise mais detalhada, permite-nos concluir que a resposta habitacional, para a etnia deve ser contratualizada com os próprios, existindo diferenças identificadas entre agregados, devidamente sinalizadas pelos serviços sociais do Município que devem ser tidas em atenção.

Concluindo a proposta de realojamento implica um acompanhamento e adequação dos projetos, a uma realidade com diferentes expectativas sobre a legitimidade e direitos à habitação por parte de uma comunidade étnica, que se generalizou, perante a possibilidade de a mesma partilhar espaços habitacionais comuns, seja através da reabilitação do edificado ou em novos loteamentos

---

<sup>21</sup> Com base em dados dos inquéritos realizados a toda a população, incluindo a comunidade de etnia cigana, no âmbito da revisão do PDMM.

para habitação social. Assim, coloca-se como um desafio na definição da ELHM uma solução que seja consensual e aceite por todas comunidades.

Tabela 46 – Alojamentos não clássicos por tipologia de Agregado. Fonte: Serviços Municipais

	Nº Alojamentos não clássicos	Agregados atuais	Tipologia de agregado (Nº de pessoas)											Agregados a realojar
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTAL	
Assumar	7	7	1	1	1	3	1	0	0	0	0	0	30	7
Monforte	29	29	2	7	4	9	5	0	0	1	0	1	136	31
Vaiamonte	17	17	4	4	1	2	2	2	2	0	0	0	76	22
	53	53											242	60

A atualização dos dados dos agregados associado á sua localização permite identificar Monforte como um núcleo precário, que se desenvolveu sobre estruturas “abarracadas” que correspondem a uma área delimitável do tipo “acampamento”. Da verificação dos dados dos agregados residentes e, não flutuantes, com residência no Concelho correspondem 29 agregados. No entanto, identificam-se 7 espaços abarracados que correspondem a alojamentos que não são ocupados por agregados residentes pelo que de acordo com deliberação do executivo municipal, não constam como operação de realojamento.

Salienta-se que destes 29 agregados do núcleo precário de Monforte se propõe o desdobramento das famílias multinucleadas, pelo que se devem considerar 31 agregados em situação de precaridade.

A proposta deve ainda considerar que existem relações de proximidade e de vizinhança, bem como familiares entre os agregados, pelo que pretendem manter a sua comunidade, numa área a definir, propriedade do Município, qualificado no PDMM como espaço habitacional. No entanto, para alterar as condições de habitabilidade indignas deverá privilegiar-se a construção nova, devidamente integrada nos IGT em vigor.

A situação identificada em Vaiamonte corresponde a uma área delimitada para construção, de propriedade municipal, em módulos pré-fabricados<sup>22</sup>, que se encontram em situação de sobrelotação e de insalubridade motivada pela degradação das estruturas e sua ampliação ilegal, face ao aumento das famílias que constituem os agregados, pelo que deverá ser considerado o seu desdobramento em novos núcleos familiares para realojamento e a construção nova em função das prioridades, visto que existem ligações de proximidade, de vizinhança e familiares nesta comunidade. Ao abrigo do artigo 12º do decreto-lei do 1º direito deverá ser considerado um núcleo degradado, que não reúne condições para reabilitação pelo que se propõe o realojamento. A localização em área adjacente, a definir, deverá estar qualificada no PDMM como espaço habitacional.

Quanto ao número de agregados a realojar, perante o fato de existirem 5 famílias multinucleadas que habitam anexos precários, construídos ilegalmente, propõe-se que sejam 22 os agregados a realojar.

A situação de Assumar são estruturas habitacionais do tipo abarracado em condições indignas, constituindo um núcleo precário, situado no espaço público, qualificado como espaço de equipamentos no PDMM, inserida em ARU, em que está prevista a sua regeneração no âmbito do PAICD. Assim, a proposta deverá contemplar a construção nova e a sua localização em área

<sup>22</sup> Considerados alojamentos temporários para sua posterior integração no parque habitacional.

adjacente a definir, estando prevista a sua qualificação como espaço habitacional, contemplando 7 agregados a realojar.

### ➤ Habitação social

O Parque Habitacional do Município identificado foi analisado de acordo com os critérios estabelecidos do Decreto-lei nº 37/2018, artigo 5º, nomeadamente á sobrelotação e inadequação, considerando que não existem situações de insalubridade, com exceção dos 8 fogos, em que a degradação dos alojamentos, poderá contribuir para condições de insalubridade a curto prazo e de insegurança. Na grande parte dos imóveis propriedade do Município que se identificam no quadro seguinte existe a necessidade de realização de obras de manutenção e conservação e a melhoria das condições de eficiência energética. Os dados referentes á tipologia de agregado, de acordo com o tipo de família e idades, permite uma caracterização para uma prospetiva sobre a evolução das necessidades em termos habitacionais, por um lado e, por outro, para uma melhor gestão do parque habitacional municipal.

O quadro seguinte faz uma análise da tipologia de alojamento, bem como caracterização do agregados de acordo com a alínea c) do respetivo decreto Lei: *“Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.*

Tabela 47-Tipologia de alojamento, famílias e agregados de habitação social

	tipo de alojamento			nº de elementos do agregado							tipo de família				
	T1	T2	T3	1	2	3	4	5	6	7	nuclear c/ filhos	nuclear s/ filhos	monoparental	isolado	multinucleada
<b>Santo Aleixo</b>															
Rua 25 de Abril		1	2			1	2*				3				
Rua Soldado Manuel S.Mexia		2	1	1	1		1				1	1		1	
Rua António J. Falé Canoa		2	3	2	2	1						1	1	2	1
<b>Monforte</b>															
Bairro Luis de Camões		4	11	1	8	5	4				4*	6	4*	1	
8 fogos	1	3	4	3				2	2	1	4			3	1
Rua Joaquim José Caldeira		2			1		1				1	1			
Rua São João de Deus		1					1				1			1	
<b>Vaiamonte</b>															
Rua 25 de Abril		2	3	1	1		3				3	1		1	
Rua Padre A.G.L. Simões			2	2										2	
Rua António José F. Canoa			5	1	1		2	1			3		1	1	

\*Considerou-se como família os que incluem avós com netos sem que os pais façam parte do agregado, não se tendo considerado como família multinucleada.

Da análise efetuada ao número de elementos do agregado por idade e de acordo com a alínea c) do artigo 5º do respetivo decreto-lei, encontram-se em situação de sobrelotação os alojamentos

cuja tipologia não se encontra adequada á atual composição dos agregados. Assim, foram identificados a tipologia de alojamentos que estão com sobrelotação, considerando os critérios do art.º 5º, que são os seguintes:

- **Monforte**  
Bairro Luís de Camões – um T2  
8 fogos- três em T3 e um em T2
- **Vaiamonte**  
Rua 25 de Abril – dois T2  
Rua António José Canoa- um T3

Verifica-se que nos 8 fogos, em área anexa, existe uma família monoparental (2 pessoas) a viver em estrutura abarracada, não licenciada, que deve ser realojada.

Salienta-se que, em função da evolução que existiu das famílias, a não renovação da população e o pouco número de crianças, se verifica um número significativo de agregados isolados (10), em que 5 têm alojamentos T3. Quantos às idades todos têm mais de 63 anos, destacando-se a média de idades de 72 anos.

As famílias nucleares sem filhos são 9, das quais 7 vivem em T3, com uma idade média de 71 anos. As famílias nucleares com filhos são 18, das quais 4 têm 1 filho e destas, três vivem em T3, com uma média de idade dos filhos de 28 anos. As famílias com dois filhos são 9, dos quais 5 habitam um T3, a média de idades dos filhos é de 16 anos. As famílias com dois filhos que habitam em T2, os filhos têm uma média de idades de 19 anos, mas só num caso são de sexos diferentes. Das 3 famílias com três filhos, duas habitam num T3, todas têm filhos adultos, em que dois são do mesmo sexo. Uma família com três filhos habita um T2, em que dois são do mesmo sexo e adultos. As famílias com mais de três filhos são duas que habitam num T3, sendo duas situações de sobrelotação nos 8 fogos.

As famílias monoparentais são 6 das quais 4 com um filho e as restantes com dois<sup>23</sup>, só existindo uma criança com 1 ano, os restantes têm dois filhos, sendo uma média de idades de 36 anos. Relativamente á tipologia de alojamento, 4 são T3 e 2 são T2, que correspondem a agregados com 1 filho. A família multinucleada corresponde a um agregado com 3 pessoas e habitam um T3, um nos 8 fogos com 6 pessoas e três gerações que vivem num t3 e que corresponde a uma situação de sobrelotação.

Salienta-se que nos 8 fogos existe mais um agregado a ser desdobrado, atendendo a que dada a situação de sobrelotação se encontra a viver em anexo, em condições de insalubridade pelo deverá ser realojado.

---

<sup>23</sup> Filhos ou netos, quando os pais não vivem no agregado.

No âmbito do PAICD está prevista a reabilitação dos 8 fogos que não reúnem as condições de adequadas de habitabilidade, face ao seu estado de degradação. Salienta-se a necessidade de acompanhamento das famílias, de acordo com serviços de ação social do Município, para a resolução dos problemas específicos identificados que se prendem com a atualização dos dados dos agregados efetivos residentes e de sobrelotação. Os casos de sobrelotação identificados devem ser geridos, no âmbito dos alojamentos vagos existentes e considerando que existem disponibilidades a curto prazo destas situações terem resposta por via de novos fogos disponíveis em habitação social, competindo ao Município efetuar a gestão do seu Parque Habitacional.

Localização do Parque Habitacional da Freguesia de Assumar





**Legenda:**

- Habitação Social
- Alojamentos Não Clássicos

Localização do Parque Habitacional da Freguesia de Monforte





**Legenda:**

-  Habitação Social
-  Alojamentos Não Clássicos

Localização do Parque Habitacional da Freguesia de Santo Aleixo

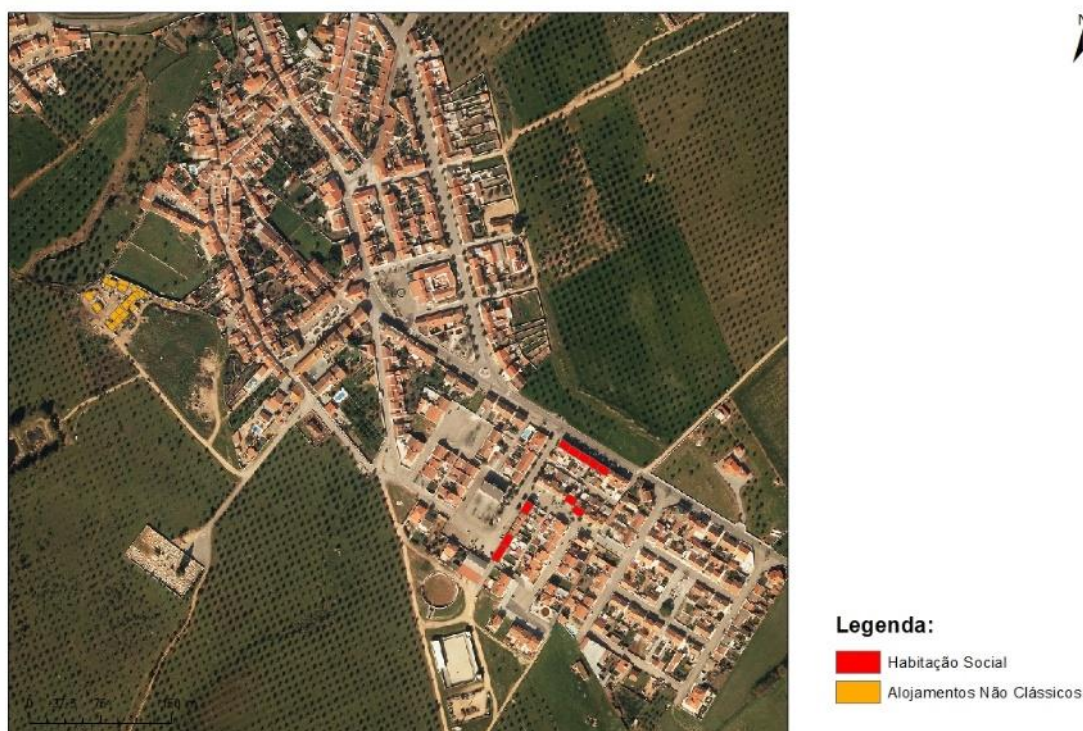


**Legenda:**

-  Habitação Social
-  Alojamentos Não Clássicos



Localização do Parque Habitacional da Freguesia de Vaiamonte



**Figura 33** – Localização de Habitação Social e Alojamentos Não Clássicos. Fonte: Cartografia 10K, Elaboração Própria.

### ➤ **As Áreas de Reabilitação Urbana e Conservação do Edificado**

O levantamento do estado de conservação do edificado realizado no âmbito da definição das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) para o concelho, revelou que na área do Centro Histórico de Monforte, cerca de 10% dos edifícios encontram-se num estado de degradação urbanística, dos quais 3,52% estão num péssimo estado e 6,45% estão num mau estado de conservação.

O edificado degradado ou em ruína está sobretudo localizado nas artérias mais centrais e antigas do núcleo urbano, bem como em alguns casos junto ao traçado da muralha. No que respeita à ARU da Zona Sudeste e Acesso ao Tapadão, pode-se concluir que a existência de edificado em mau estado de conservação é pouco expressiva, sendo que este apenas representa aproximadamente 1%, em que 0,45% dos edifícios estão num péssimo estado e também 0,45% num mau estado de conservação. Os motivos que explicam estes resultados devem-se, ao facto, de o edificado existente nesta ARU corresponder às últimas fases de expansão urbana da vila de Monforte, nas quais se incluem a Zona Sudeste e do Bairro do Tapadão, onde predominam construções e edificações mais recentes. No entanto, a existência de edificado com idade igual ou superior a trinta anos pode estar a apresentar necessidades de intervenção ou reabilitação, deficiências em matéria de eficiência energética, ou carência de materiais mais eficientes.

As freguesias rurais do concelho (Assumar, Santo Aleixo e Vaiamonte) apresentam também já problemas de degradação urbanística e habitacional, pelo que também foram sujeitas a levantamento do edificado no âmbito da definição das ARU e ORU.

Em Assumar, cerca de 9% do edificado encontra-se em estado de degradação urbanística, dos quais 4,60% estão num péssimo estado e 3,94% em mau estado de conservação, e estes situam-se nomeadamente nas artérias mais centrais e antigas do núcleo urbano.

Em Santo Aleixo, a existência de edificado devoluto ou em ruína representa cerca de 2% (1,67% num péssimo estado e 0,56% em mau estado), estes referem-se a casos pontuais e estão situados de forma dispersa nas artérias mais centrais e antigas do centro urbano.

Por fim, em Vaiamonte os edifícios degradados correspondem a 7% do edificado geral, dos quais 2,95% estão em péssimo estado e 4,16% estão num mau estado de conservação. Neste caso, o edificado com degradação ou em ruína representa uma percentagem significativa e este encontra-se situado de forma concentrada nas artérias mais estreitas e antigas do centro urbano. Importa ainda referir que nos bairros sociais das freguesias, à exceção de Assumar, o edificado, destinado neste caso a habitação social, apresenta problemas ou anomalias ao nível urbanístico e funcional, pelo que se deve ter em conta a sua reabilitação, de forma a contribuir para uma melhor qualidade habitacional.

De acordo com as fichas de caracterização do edificado (constantes das ARU), identificaram-se as necessidades de melhoria das condições de habitabilidade que se sintetizam de seguida por ARU com as prioridades de intervenção.

### ARU do Centro Histórico de Monforte

Tabela 48-Caraterização do edificado do CHM

ARU do Centro Histórico de Monforte	Identificação de Ruas	N.º de Edifícios	
		Péssimo	Mau
Edificado em Mau e Péssimo Estado de Conservação	Rua de Olivença	3	4
	Rua Mariano Moreira Costa Pinto	3	1
	Rua Huberto Maas	5	2
	Rua Dr. José Frederico Laranjo	2	2
	Rua Joaquim José Caldeira	2	1
	Rua do Penedo	1	1
	Rua da Congregação	1	2
	Rua António Sardinha	1	-
	Rua do Reduto	-	4
	Estrada da Circunvalação	-	1
	Beco dos Namorados	-	4
	Rua Visconde da Luz	1	5
	Rua 25 de Abril	-	4
	Largo da Madalena	-	1
	Rua João António Romão de Moura	-	2
	Rua J. M. Pereira de Moura	-	1
	Rua da Lage	-	2
Rua J. M. Cid	1	-	
Rua Dr. Arsénio Joaquim Teixeira Jardim	1	-	
ARU da Entrada Sudeste e Acesso ao Tapadão	Identificação de Ruas	N.º de Edifícios	
Edificado em Mau e Péssimo Estado de Conservação		Péssimo	Mau
	Rua Henrique Macedo	1	-
	Rua Dr. Arsénio Joaquim Teixeira Jardim	-	1

Assim as ruas que devem ser sujeitas a intervenções prioritárias considerando que os seus edifícios permitem efetuar operações de reabilitação integradas são:

- ARU do Centro Histórico de Monforte - **Rua de Olivença, Rua Mariano Moreira Costa Pinto, Rua da Congregação, Rua Visconde da Luz, Rua 25 de Abril, Rua Huberto Maas,**

**Rua Dr. José Frederico Laranjo, Rua Joaquim José Caldeira, Rua do Reduto, Beco dos Namorados.**

- Aru do Aglomerado de Assumar - **Rua das Flores, Rua de Alegrete, rua de Monforte, rua direita, Rua de Portalegre e Rua José Manuel Conchinha**
- ARU do Aglomerado de Santo Aleixo- **Rua do Estanque Novo, Rua do Estanque Velho; Rua Francisco Sousa Zuzarte**
- ARU do Aglomerado de Vaiamonte- **Rua de Santo António, capitão Baptista Lopes, General Humberto Delgado, Sidónio Pais, Largo Mariano Moreira Costa Pinto**

Os critérios adotados prendem-se com o número de edifícios devolutos e ou degradados, não se encontrando ocupados e na sua maioria são adjacentes, que poderão ser reabilitados em conjunto, tal como está previsto nas ARU, melhorando as condições de habitabilidade e tornando-os mais atrativos. Deve ser considerada a tipologia destes edifícios que dada a sua dimensão, aliados aos constrangimentos resultantes da sua localização e materiais utilizados, não têm procura. Pelo que, importa que as intervenções tenham qualidade e constituam uma oferta adequada às condições de conforto atuais e sejam colocadas no mercado a preços acessíveis.

**ARU DO AGLOMERADO DE ASSUMAR**

Tabela 49- Caraterização do edificado da ARU de Assumar

ARU do Aglomerado de Assumar	Identificação de Ruas	N.º de Edifícios	
		Péssimo	Mau
Edificado em Mau e Péssimo Estado de Conservação	Rua de Alegrete	5	2
	Rua de Portalegre	2	1
	Rua das Flores	2	3
	Rua Direita	6	-
	Rua Capitão Rocadas	1	-
	Rua de Cabeço de Vide	1	-
	Rua Joaquim Manuel Conchinhas	2	1
	Rua de Olivença	1	1
	Avenida 5 de Outubro	-	1
	Rua Marechal Gomes da Costa	-	1
	Rua de Monforte	2	2
	Rua 25 de Abril	-	1
	Rua 28 de Maio	-	1
Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas	-	1	

**ARU DO AGLOMERADO DE SANTO ALEIXO**

Tabela 50- Caraterização do edificado da ARU de Santo Aleixo

ARU do Aglomerado de Santo Aleixo	Identificação de Ruas	N.º de Edifícios	
		Péssimo	Mau
Edificado em Mau e Péssimo Estado de Conservação	Rua 25 de Abril	1	-
	Rua Francisco João de Sousa Zuzarte	2	1
	Rua do Estanque Novo	3	-
	Rua do Estanque Velho	1	-
	Rua das Piçarras	2	-
	Rua da Liberdade	-	1
	Rua dos Bicos	-	1

## ARU DO AGLOMERADO DE VAIAMONTE

Tabela 51- Caracterização do edificado da ARU de Vaiamonte

ARU do Aglomerado de Vaiamonte	Identificação de Ruas	N.º de Edifícios	
		Péssimo	Mau
Edificado em Mau e Péssimo Estado de Conservação	Rua Joaquim José Ribeiro	1	2
	Rua General Humberto Delgado	1	2
	Rua de Santo António	3	1
	Rua 1.º de Maio	1	1
	Rua 25 de Abril	-	1
	Rua Capitão Batista Lopes	-	3
	Rua Dr. Sidónio Pais	-	3
	Largo Mariano Moreira Costa Pinto	-	3
	Rua de Fronteira	-	1
	Rua Herói Joaquim Lourenço Carrajola	-	2
	Rua Anastácio Monteiro	-	1
	Rua Cláudio José de Moura	-	1
	Localização Periférica	1	-

Assim, as ruas que devem ser sujeitas a intervenções prioritárias considerando que os seus edifícios permitem efetuar operações de reabilitação integradas são:

- **ARU do Centro Histórico de Monforte** - Rua de Olivença, Rua Mariano Moreira Costa Pinto, Rua da Congregação, Rua Visconde da Luz, Rua 25 de Abril, Rua Huberto Maas, Rua Dr. José Frederico Laranjo, Rua Joaquim José Caldeira, Rua do Reduto, Beco dos Namorados.
- **Aru do Aglomerado de Assumar** - Rua das Flores, Rua de Alegrete, rua de Monforte, rua direita, Rua de Portalegre e Rua José Manuel Conchinha
- **ARU do Aglomerado de Santo Aleixo**- Rua do Estanque Novo, Rua do Estanque Velho; Rua Francisco Sousa Zuzarte
- **ARU do Aglomerado de Vaiamonte**- Rua de Santo António, capitão Baptista Lopes, General Humberto Delgado, Sidónio Pais, Largo Mariano Moreira Costa Pinto

Os critérios adotados são os mesmos da ARU do CHM.

O edificado e respetivos alojamentos foram identificados de acordo com as respetivas ARU, atendendo ao conceito de habitat (lei de bases da habitação), onde se identificam as áreas a reabilitar e requalificar, incluindo equipamentos, de acordo com as operações de reabilitação urbana (ORU) e respetivo plano estratégico de reabilitação urbana (PERU) que está a ser cumprido pelo município. Assim, estas operações foram financiadas pelo Alentejo 2020:

- no âmbito dos PARUSCHM (Plano de Ação de Regeneração Urbana Sustentável do Centro Histórico de Monforte) que reabilitou a área envolvente ao loteamento dos 8 fogos de habitação social, estando prevista a reabilitação do respetivo edificado;
- no âmbito do PAICD (Plano Integrado para as Comunidades Desfavorecidas) com a regeneração socioeconómica das áreas degradadas ou inframunicipais, como a envolvente ao Bairro Social de Santo Aleixo; do Bairro Social de Vaiamonte, com a área envolvente a ser alvo de intervenção de qualificação que incluiu a requalificação de polidesportivo e em Assumar com a construção do novo refeitório escolar para o pré-escolar e 1.º ciclo.

No âmbito do PAICD, na vila de Monforte procedeu-se à construção de uma sala polivalente de apoio a toda a comunidade, bem como de toda a envolvente que se encontrava degradada, inserida em espaço urbano de equipamentos.

O PAICD, aprovado pela CCDRA, de acordo com os PERU existentes para cada uma das freguesias e dois para o Centro Urbano de Monforte (CHM e Entrada Sudeste e Acesso ao Tapadão) estão previstas ações de reabilitação do edificado, devidamente identificadas, incluindo o Rossio de Monforte em que está previsto o realojamento dos agregados familiares residentes em alojamentos não clássicos.

### ➤ INADEQUAÇÃO

Para além do levantamento das ARU, procedeu-se aos inquéritos nas áreas identificadas que permitem estabelecer os critérios finais de acordo com o Decreto-lei nº 37/2018, artigo 5º, nomeadamente:

*“a) Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f)<sup>24</sup> do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unitulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;*

*b) Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;*

*c) Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;*

*d) Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:*

*i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou*

*ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”*

Não se identificaram casos de sobrelotação e/ou de precariedade, para além dos já identificados no alojamento não clássico e de habitação social. O que se verificou foi a necessidade de adequação de habitação própria, seja por barreiras arquitetónicas e acessibilidade reduzida, considerando que na sua maioria é população idosa e com dificuldades de mobilidade. Salientam-

---

<sup>24</sup>f) «Pessoa em situação de sem-abrigo», aquela que se encontre: i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito;

se, ainda obras de reabilitação necessárias para dotar as habitações de condições de segurança para quem nelas habita. A maioria são famílias sem filhos e isoladas, agregados idosos com pouca autonomia e limitações financeiras. A tabela seguinte identifica as situações de inadequação por agregado e freguesia.

Tabela 52 – Nº de agregados para adequação da habitação

Freguesia	Nº de agregados	Nº de pessoas
Assumar	8	10
Monforte	6	15
Vaiamonte	1	1
Santo Aleixo	2	2
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>28</b>

Os casos identificados são de tipologia T2 e T3, embora, dado a idade dos edifícios, as divisões nem sempre apresentem as dimensões adequadas que permitam a sua classificação numa tipologia por não reunirem as condições mínimas de 4 metros quadrados.

### ➤ Conclusão

De acordo com o diagnóstico efetuado às condições habitacionais para identificar os agregados que se encontram em condições indignas de acordo com ao art.º5 do 1º Direito, a tabela seguinte sintetiza, por freguesia, as necessidades em realojamento e de inadequação.

Localização	Condição habitacional	nº de agregados	nº de pessoas
Assumar - alojamento não clássico	Precaridade	7	30
Monforte- alojamento não clássico	Precaridade	31	136
Vaiamonte- Alojamento não clássico	Precaridade	22	76
Monforte- habitação social 8 fogos	insalubridade e sobrelotação	9 *	32
Assumar	inadequação	8	10
Monforte	inadequação	6	15
Vaiamonte-	inadequação	1	1
Santo Aleixo	inadequação	2	2
<b>Total</b>		<b>86</b>	<b>302</b>

\* um agregado a viver em anexo no loteamento dos 8 fogos

## 2. Um Diagnóstico Prospetivo

A análise demográfica e socioeconómica da UTM permite concluir sobre os pontos fortes e fracos para a definição dos objetivos de uma ELHM tendo como **visão**:

**“Garantir a equidade no acesso habitação para reforço da coesão social e qualidade de vida das populações”.**

1. O Parque Habitacional da UTM de Monforte tem uma idade média de 50 anos correspondendo a uma construção em períodos diferentes, com assimetrias resultantes da capacidade de socioeconómica e resultantes em tipologias distintas que se identificam no tecido urbano em todos os aglomerados.

Tabela 53- Tipologias da evolução do edificado

Centros Históricos ou Espaços consolidados	Espaços habitacionais	Novos loteamentos
-Edificado na sua maioria construído antes de 1960.	Edificado na sua maioria a partir de 1970.	Loteamentos de iniciativa municipal a partir de 2000 para autoconstrução.
- Edifícios geminados ou em banda e exclusivamente residenciais.	Edificado: em blocos habitacionais em banda com moradias unifamiliares (habitação social e/ou a custos controlados para venda).	Edificado: moradias unifamiliares em banda com 2 pisos, moradias isoladas de construção livre.

Nos designados Centros Históricos, com proposta de classificação como espaços urbanos consolidados (Espaços Centrais), na atual revisão do PDMM, verifica-se que um número elevado de edifícios construídos antes de 1919, sendo significativo os que não têm placa. No entanto este critério, constante dos respetivos censos, não significa, necessariamente condições de insalubridade ou degradação. A estrutura destes edifícios limita a utilização das atuais técnicas de construção, sendo a sua reabilitação efetuada com cuidados acrescidos, utilizando sempre que possível as técnicas tradicionais. Aliás, este tem sido um dos motivos da dificuldade da sua reabilitação, que conduziu á sua degradação. Da mesma forma se identificam edifícios que foram reabilitados com as técnicas construtivas atuais e apresentam, face á incompatibilidade de materiais, problemas de isolamento térmico, de humidade, nalguns casos estruturais e outros pontuais. A maioria dos alojamentos vagos e degradados situam-se nos espaços consolidados, pelos constrangimentos já identificados.

Os designados espaços habitacionais que correspondiam aos antigos espaços urbanizados, o seu edificado foi-se desenvolvendo na periferia dos espaços consolidados, ao longo das principais vias, onde fecham a malha urbana já existente e que correspondem a novos loteamentos iniciados a partir de 1980, para habitação social e de renda livre. A tipologia do edificado corresponde a vários períodos temporais, mas sendo identificável pelas diferenças significativas na qualidade da habitação.

A construção em blocos de mais que um fogo, ou em alojamentos de moradias unifamiliares em banda são a tipologia dominante a partir de 1980, o que se caracteriza por existirem alguns

problemas construtivos, por má qualidade dos materiais utilizados (humidade e salitre) e por mau isolamento térmico.

Os novos loteamentos correspondem a necessidade de dar resposta á autoconstrução pelo que na sua maioria é um edificado de moradias unifamiliares, em banda ou moradias em lotes isolados, com um a dois pisos. Salienta-se, que na sua maioria o edificado tem dois pisos, o que face à idade média e o elevado número de população idosa se verificou ser um dos principais constrangimentos. Conclui-se, ainda que na maioria dos inquéritos efetuados, mesmo em edificado com menos de trinta anos se verificam problemas de humidade, salitre, bem como de isolamento térmico, o que confirma um dos problemas do Parque Habitacional em Portugal, identificado na nova Lei de Bases, a má qualidade da construção e sua inadequação às características climáticas, que se prendem com a tipologia de materiais utilizados.

A problemática dos realojamentos das famílias que vivem em alojamentos não clássicos deverá ser considerada uma prioridade, em simultâneo com as situações de sobrelotação identificadas e do acesso à habitação a custos controlados. Os alojamentos não clássicos situam-se em ARU, em espaços inframunicipais a reabilitar e a requalificar, pelo que se deverá considerar como de iniciativa municipal as operações de realojamento.

O quadro seguinte sintetiza a os pontos fracos e fortes do Parque Habitacional da UTM de Monforte de acordo com a tipologia de edificado e alojamentos.

Tabela 54-Análise swot do Parque Habitacional da UTM

Pontos Fortes	Pontos Fracos
Baixa proporção de edifícios degradados em mau e péssimo estado de conservação nos espaços consolidados.	Idade do edificado e sua fraca capacidade de atração face às expectativas de habitação da população, nomeadamente, a mais jovem.
Aumento de edifícios reabilitados	Ausência de reabilitação de acordo com as técnicas adequadas á estrutura do edificado.
Investimento municipal na aquisição e reabilitação do edificado para equipamentos públicos.	Má qualidade de materiais utilizados na construção do edificado.
ARU e PERU em todas os aglomerados urbanos.	Problemas de isolamento térmico e de eficiência energética.
Parque Habitacional diversificado com habitação social integrada no tecido urbano (em ARU)	Inadequação da habitação, barreiras de acessibilidades.
Os AFC estão dotados das infraestruturas básicas e, na sua maioria, de condições de habitabilidade.	Aumento dos alojamentos vagos em particular nos espaços consolidados.
Os AFC são na maioria habitação própria	Elevado número de alojamentos como segunda residência, sendo superior em duas Freguesias (Vaiamonte e Santo Aleixo).
A maioria dos agregados familiares já não tem encargos com habitação própria.	Pouca oferta de arrendamento
Habitação social não degradada	Alojamentos não clássicos elevado (7% da população)

Os valores das rendas e outros encargos com a habitação não foram contemplados como pontos fortes ou fracos, considerando a dificuldade em obter os dados do rendimento por agregado familiar, no âmbito dos inquéritos. Os valores das rendas, segundo o INE, comparativamente à média nacional ou por NUTS é baixo, no entanto consideram-se existir assimetrias entre o ganho médio mensal que devem ser consideradas. O total de encargos com o arrendamento segundo o NGPH não pode ser superior a 27% do rendimento bruto das famílias ou agregados, pelo que se deduz que não será o caso da maioria dos arrendamentos, no entanto, estamos a referir a rendas declaradas e com contrato. Por outro lado, refere-se que a maioria da população tem casa própria pelo que os casos de arrendamento, para além dos que se referem à habitação social e



temporária, serão situações de mais baixos rendimentos que não têm ou não tiveram capacidade socioeconómica para a aquisição. Tal, não deve significar uma generalização, pois pode ser uma opção, por parte dos agregados. Pelo que o aumento da oferta de arrendamento seja para situações de comprovada carência ou de primeira habitação, ou de fomento da atratividade local deverá ser considerada uma das medidas, em particular dirigida aos alojamentos vagos, degradados e identificados para reabilitação.

O conceito de habitação própria tem-se justificado face á facilidade de acesso ao crédito, ao valor elevado do arrendamento, associado à baixas expectativas do proprietários e arrendatários quanto á estabilidade dos respetivos contratos.

Assim, face á análise do atual Parque Habitacional e considerando a estratégia municipal de reabilitação do seu edificado, com a implementação das ARU, das ações de requalificação e de reabilitação do espaço público e de equipamentos, conforme os instrumentos de planeamento em vigor, deverão ser promovidos os instrumentos de política, para as candidaturas dos proprietários à reabilitação.

- 2. A caracterização demográfica e socioeconómica** permite-nos, concluir que as necessidades em habitação serão condicionadas por estas duas componentes.

No quadro seguinte sintetizam-se os pressupostos demográficos que condicionam a tomada de decisão para a definição da estratégia local de habitação.

Tabela 55- Avaliação dos indicadores demográficos

Indicadores	
Taxa de variação da população por grupo etário	Negativa nos grupos etários, com exceção dos 15 aos 24 anos, provocada pela diminuição da população.
Crescimento migratório	Tendencialmente positivo, nos últimos anos o que prospectiva um aumento da atratividade
Taxa bruta de natalidade e mortalidade, e de crescimento efetivo	Subida de todos os valores, mas não repõe os valores do saldo positivo da população, face ao aumento da mortalidade.
Índice de longevidade	A diminuir face á contínua diminuição da população
Índice de envelhecimento	Aumenta pelo que o nº da população com mais de 65 anos é superior á dos 0-14 anos.
nº de famílias	Diminui pelo que não se prospectiva o seu aumento, quando destas famílias o grupo com maior % é o do que não tem filhos.

A diminuição da população só pode ser contrariada pela atratividade da UTM, para além de fixar população, contrariando a migração das populações mais jovens. Pelo que os pressupostos não indicam o aumento das necessidades habitacionais a médio longo prazo, o que não significa que as mesmas estejam garantidas a curto prazo, em particular em termos de qualidade.

O fomento do apoio à habitação por parte da população mais jovem, para se fixar na UTM deve ser competitiva, comparativamente com outros territórios, de forma a permitir a sua fixação, da mesma forma, que deve constituir uma alternativa para quem procura soluções mais sustentáveis em termos de mercado, seja para aquisição ou arrendamento.

O envelhecimento da população condiciona a opção da qualidade do Parque Habitacional, atendendo a que existe uma rede de ERPI que pode precipitar a deslocação da população idosa, face à inadequação da habitação. Tal, significa que a reabilitação destes edifícios e a sua adequação à população idosa, depende da opção por prolongar a permanência na habitação própria, face ao índice de longevidade ser elevado, embora com tendência a diminuir. Esta opção implica ter em consideração que futuramente estes alojamentos ficarão vagos e no mercado.

Os dados socioeconómicos a considerar para tomada da decisão da ELHM são sintetizadas no quadro seguinte.

Tabela 56- Avaliação de indicadores socioeconómicos

Indicadores	
Nível de escolaridade	Subida do nível de escolaridade, mas ainda baixo relativamente à média.
População ativa	A população ativa tem vindo a baixar em consequência do envelhecimento da população por incapacidade de renovação da população.
Ganho médio mensal	Subida significativa, mas deve ser considerado o peso dos pensionistas e reformados.
Poder de compra per capita	Baixo: o que reflete assimetrias entre estratos da população face ao ganho médio mensal
Nº de pensionistas/valor das pensões	O número de pensionistas tem diminuído, mas prende-se com a diminuição da população mais idosa desde 2001. O valor médio anual das pensões é baixo, embora tenha subido.

Os indicadores permitem-nos concluir que tem existido uma evolução da capacitação dos recursos humanos, bem como do nível socioeconómico da população. No entanto, continua a verificar-se a fragilidade da população ativa que não tem aumentado, porque tem existido incapacidade de reter a população do grupo etário entre os 15-24 anos, com consequências nos grupos etários seguintes. Mais uma vez se prospecta que o aumento da população ativa não será efetivo na próxima década, que possa inverter a perda consecutiva dos últimos 30 anos. Pelo que a atratividade do território, em particular população ativa, o que já acontece de forma pontual em consequência do aumento do setor primário, mas de forma sazonal, será a única forma de inverter a não renovação da população. Assim, os pressupostos indicam, que a par de um Parque Habitacional, que deva corresponder às exigências da população, se coloca o desafio de existir oferta competitiva que permita a fixação futura daqueles que se deslocam e podem vir a permanecer no Concelho.

As baixas pensões limitam as oportunidades de investimento dos mais idosos em recuperação da sua habitação própria, pois verifica-se que é a maioria, sendo as de renda residual. Assim, como na sua maioria não têm custos associados á habitação, mas com a inadequação das habitações e os custos energéticos, associados ao mau isolamento térmico, deverão ser equacionadas soluções integradas.

O quadro seguinte efetua uma análise dos pontos fracos e fortes nos domínios demográficos e socioeconómico de acordo com o seu impacto nos objetivos e medidas da ELHM

Tabela 57- Análise swot dos dados demográficos e socioeconómicos

Pontos fracos	Pontos Fortes
Diminuição da população	Aumento da taxa de crescimento migratório
Não renovação da população	Aumento da capacitação dos recursos humanos
Envelhecimento da população	Ganho médio mensal a subir, aproximando-se o setor primário ao terciário.
Baixas pensões	Subida do valor médio anual das pensões.
Baixo poder de compra	Atratividade no setor primário.
Diminuição da população ativa	Crescimento dos setores económicos no domínio das dinâmicas em espaço rural: agroindústria, turismo e energias renováveis

Os indicadores confirmam que a UTM é um concelho de baixa densidade, pelo que os constrangimentos são os comuns a estes territórios, embora comparativamente com a sua NUTIII e II se verifique que existe uma tendência menos regressiva. Pelo que, será de considera, uma oportunidade para o aumento da atratividade territorial, que corresponde ao crescimento de setores económicos, ligados á agricultura, agroindustrial e de inovação tecnológica nestes setores, bem como do aumento do investimento nos setores das energias renováveis (solar, hidrogénio, biogás) e economia circular.

O desafio da fixação e atração da população confirma a opção para a diversificação de um parque habitacional, que em simultâneo dê resposta á equidade de acesso á habitação e consiga ser competitivo pela sua diferenciação de preços acessíveis face á procura. No entanto, os preços acessíveis devem corresponder a uma qualidade do parque habitacional, sustentável e inovador.

Na prospetiva consideram-se uma síntese das ameaças e oportunidades, que são transversais á dinâmica habitacional da UTM.

Tabela 58- Análise swot á dinâmica habitacional da UTM

Ameaças	Oportunidades
Aumento dos custos energéticos	Nova geração de políticas de habitação - NGPH
Aumentos dos materiais de construção e da mão de obra	Instrumentos de política para financiamento, incluindo PRR
Subida do custo de vida (inflação)	Incentivos financeiros á sustentabilidade ambiental
Subida das taxas de juro	Incentivos financeiros à inovação tecnológica
Subida dos preços da construção/aquisição por m2	Aumento do investimento no setor primário e em energias alternativas
Alteração das políticas públicas de apoio à habitação	Instrumentos de política de incentivo á fixação no interior

Recessão económica em consequência de contexto externos de conflito	Alteração do modelo de governação do Parque Habitacional Nacional- Nova lei de bases da habitação.
Alteração dos instrumentos de política comunitária	

Os riscos no processo de planeamento estão condicionados a fatores externos que poderão condicionar a implementação das estratégias locais, com impactos nas populações, aumentando o risco de pobreza e de qualidade de vida, bem como condicionar o investimento público e privado. A situação de incerteza provocada por conflitos, com impactos socioeconómicos, poderão aumentar o número de agregados em condições de habitação indigna, nomeadamente de precaridade, pelo que devem ser acuteladas em termos da ELHM com bolsas de alojamento temporário.

**A prospetiva da ELH está integrada na estratégia municipal de sustentabilidade dos recursos do seu território, em que a competitividade territorial se afirma pela diversificação do seu tecido económico e social, na capacitação do seu capital humano, que tem na atratividade a solução para a regressão demográfica. A sustentabilidade depende da eficácia e eficiência para, em simultâneo, diminuir as assimetrias socioeconómicas, aumentando a sua equidade, a diferentes escalas territoriais e sua capacidade de inovação enfrentando os desafios que se colocam ao nível tecnológico nos diferentes setores económicos.**

Assim, o Município definiu como prioridade a regeneração urbana dos seus aglomerados urbanos e, em particular, o Centro Urbano de Monforte, através da implementação das Aru e ORU e das respetivos PERU, que estão a ser implementadas desde 2015. No entanto, as ações de iniciativa municipal têm sido concretizadas através dos PARUS, PAICD e PAMUSAA<sup>25</sup>, nomeadamente:

- Regeneração física, socioeconómica e social dos aglomerados urbanos, com operações de reabilitação, requalificação e qualificação do espaço público e de edificado para equipamentos propriedade do município;
- Operações de mobilidade urbana para a promoção de modos suaves, incluindo ciclovias, novas áreas de estacionamento e qualificação ambiental.

O investimento privado na reabilitação do edificado não tem correspondido, com a mesma dinâmica, embora se tenha diminuído o número de edifícios degradados, conforme consta do diagnóstico.

O reforço desta componente de reabilitação do edificado e a necessidade de garantir a identidade local, que se expressa pelo seu património construído, a diferentes dimensões e a sua estrutura urbana, constituem um objetivo na estratégia municipal. Por outro lado, esta componente associada á necessidade de eficiência energética, com padrões de qualidade que encontram dificuldade de resposta no edificado mais degradado, colocaram a questão nas técnicas construtivas tradicionais e até que ponto, a reabilitação deveria corresponder a soluções de sustentabilidade ambiental orientada para a economia circular. Considerando que o setor da construção civil é daqueles que mais recursos consome, pelo se impõe a necessidade da sua reutilização, bem como de recuperação das técnicas construtivas tradicionais,

<sup>25</sup> Plano de Ação da Mobilidade Urbana Sustentável do Alto Alentejo

**constituindo um desafio para projetos inovadores no âmbito da reabilitação e de nova construção.**

**O Município através de protocolo com a FEUP<sup>26</sup> para a construção sustentável está a desenvolver o projeto para o centro tecnológico da construção sustentável, que envolve outros parceiros regionais e sub-regionais para a implementação destas técnicas no parque habitacional local, que sirva de exemplo para a sua replicação a diferentes escalas do território, do sub-regional ao nacional. Assim, a ELH constitui uma oportunidade para a implementação de projetos, tanto na construção nova, como na reabilitação que sejam inovadores no domínio da construção sustentável. O objetivo é captar os diferentes atores, sejam os proprietários, ou as empresas de construção para as novas técnicas construtivas, tendo o município, como entidade promotora ou beneficiária, no exemplo de aplicação de soluções de construção sustentável.**

Concluindo, a ELHM deverá suprir as carências de habitação da sua população de forma equilibrada e garantir que a oferta deverá ser competitiva e inovadora, no contexto sub-regional e regional, contribuindo para aumentar a atratividade para a fixação de novos residentes.

Os resultados esperados face ao diagnóstico prospetivo devem corresponder aos objetivos da ELHM, cujas medidas correspondem às ações que de forma transversal contribuem para a estratégia de desenvolvimento sustentável.

### **3. A ELHM**

A ELHM integra a Carta Municipal de Habitação de Monforte (CMHM), dado que a mesma efetua um diagnóstico das carências de habitação, estabelecendo em função da prospetiva e dos instrumentos de planeamento e gestão, os objetivos e medidas para atingir os resultados esperados.

A metodologia utilizada permite que a CMHM seja atualizada de acordo com a evolução das componentes socioeconómicas e demográficas, que determinam as necessidades habitacionais da UTM.

O Município de Monforte encontra-se na situação prevista no nº 7 do art.º22º da LBH, pelo que a ELHM terá nas medidas previstas que corresponder a dimensões temporais diferentes que permitam de forma sustentável, suprir as carências habitacionais mais urgentes, para que possa ter acesso ao financiamento no âmbito dos instrumentos de política da habitação.

A ELHM integra o Plano Estratégico Municipal pelo que será parte integrante dos objetivos definidos, sem os quais não faria sentido que a mesma fosse implementada. Ou seja, o Município tem um Plano Estratégico que resultou da 3ª Revisão ao PDMM, em fase de conclusão, que como IGT, estabelece as opções de uso e ocupação do solo, pelo que a articulação entre diferentes planos, permite a integração de diferentes domínios, através de instrumentos de planeamento e gestão. Assim, a ELHM é um dos planos que consta da Estratégia Municipal e Plano de Ação, logo está dependente de outros domínios que permitem a sua concretização, nomeadamente o demográfico e socioeconómico; considerando que ambos estabelecem uma correlação causa-efeito que determinam a sustentabilidade futura da ELHM.

---

<sup>26</sup> Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

O contexto da UTM confirma esta realidade, pois não faria sentido assumir a sua condição de promotor e beneficiário final, se não tivesse empenhado em inverter a problemática demográfica e na capacidade de atrair mais residentes e fixar a população do concelho.

**A opção pela eficácia e eficiência nas políticas públicas colocam ao Município um desafio constante, motivo pelo qual a opção pela reabilitação urbana, nas suas diferentes componentes permitiu através de instrumentos de planeamento, em particular de regeneração urbana, onde se cruzam os domínios sociais, económicos e físicos, dotar os seus aglomerados urbanos das condições de qualidade de vida.**

O conceito de habitat tal como está expresso na nova lei de bases da habitação, tem estado a ser adotado pelo município, como âncora, para permitir a integração e inclusão das populações locais, num processo de requalificação do espaço público, de equipamentos, de serviços e de qualidade ambiental, que se pretende facilitado pelas relações de proximidade e de combate ao isolamento, dos mais idosos aos mais jovens, em consequência da problemática em contextos de baixa densidade.

A ELHM é a oportunidade para intervir de forma direta no Parque Habitacional da UTM, assumindo o Município, enquanto promotor e beneficiário final dos instrumentos de financiamento que lhe permitam a concretização dos seus objetivos de coesão socioeconómica da UTM de Monforte, reafirmando a importância deste domínio para atratividade e competitividade local, através da sua identidade.

**A identidade é uma componente das mais importantes neste processo, atendendo às relações de proximidade que sempre existiram nestes aglomerados, com um forte sentido de vizinhança e de vivência do espaço público, que se têm perdido nos últimos anos, provocados pela perda de população e o seu envelhecimento. Pelo que, importa considerar como a força motriz da revitalização dos aglomerados, nomeadamente nos espaços mais consolidados, a sua identidade, onde a saída dos mais novos para as novas urbanizações, contribuiu para o isolamento dos mais idosos. A reabilitação de edificado não se destina apenas para habitação, mas estão previstas outras funcionalidades (equipamentos sociais, comércio e outros serviços) que permitam devolver a sua dinâmica e o reencontro geracional e socioeconómico, valorizando estas comunidades.**

**A diferença dos territórios de baixa densidade, como o Concelho de Monforte, distinguem-se por caminhar no sentido inverso dos processos de gentrificação que ocorrem nas grandes áreas metropolitanas, onde a reabilitação se produz para um público-alvo crescente, deslocando o seu tecido social, que lhe confere carácter, para outros espaços urbanos com os quais não se identificam. O percurso neste território é permitir que a vivência deste tecido urbano seja majorada pela identidade local, reforçando as relações entre gerações que permita a permanência das populações na sua habitação e atraindo novos públicos, revitalizando estas ruas e bairros.**

De acordo com a NGPH (nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição), os objetivos traduzem-se numa passagem:

*a) De uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;*

*b) De uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;*

*c) De uma política de habitação centrada nas «casas» para uma política que coloca no seu centro as «pessoas»;*

*d) De uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado;*

*e) De uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.*

Assim, os objetivos da ELHM terão de corresponder às alterações de conceitos sobre as políticas públicas de habitação reforçando o papel dos municípios na monitorização, avaliação e gestão do Parque Habitacional. De salientar que estes objetivos estão enquadrados nos instrumentos de política e de financiamento da NGPH, nomeadamente o 1º direito, no entanto pretende-se que estes sejam mais abrangentes de acordo com a CMHM.

### 3.1. Objetivos e Medidas

Os objetivos foram definidos de acordo com o diagnóstico efetuado ao Parque Habitacional da UTM e os resultados esperados com a implementação da ELHM. O princípio é o reforço do papel do Município enquanto entidade pública promovendo um modelo mais participativo e equitativo de acesso à habitação condigna, que permita diminuir o peso das despesas em habitação para toda a sua população.

Os objetivos são:

**OBJETIVO 1- Garantir a Igualdade de oportunidades no acesso à habitação condigna;**

**OBJETIVO 2- Promover o reforço da coesão social na UTM;**

**OBJETIVO 3- Promoção da inovação no processo de reabilitação;**

**OBJECTIVO 4- Garantir a reabilitação para diversificar a oferta de habitação;**

**OBETIVO 5-Promover um modelo de gestão habitacional proativo e de proximidade.**

Tabela 59- Objetivos e medidas

	Medidas
<b>1. Garantir a Igualdade de oportunidades no acesso à habitação condigna</b>	M1.1- Conclusão e ocupação dos loteamentos de iniciativa municipal, em simultâneo com a reabilitação. M1.2- Continuar a garantir habitação para situações de risco de precaridade. M1.3- Criar uma bolsa de arrendamento a custos acessíveis para a população mais jovem e para os que deslocam para a UTM.
<b>2.Promover o reforço da coesão social na UTM</b>	M2.1- Eliminar os alojamentos não clássicos. M2.2-Eliminar problemas de sobrelotação na habitação. M2.3-Eliminar problemas de inadequação na habitação. M2.4- Reabilitar a habitação social e as suas áreas envolventes.

<b>3.Promoção da inovação no processo de reabilitação e construção.</b>	M3.1 -A utilização de técnicas de construção sustentável no processo de reabilitação M3.2-Promover incentivos à construção sustentável. M3.3-Parcerias para a aplicação de soluções de sustentabilidade ambiental no parque habitacional.
<b>4.Garantir a reabilitação para diversificar a oferta de habitação</b>	M4.1-Promoção de projetos para a reabilitação de edificado, nomeadamente nos espaços centrais que possam ser colocados no mercado de arrendamento ou autopromoção. M4.2-Apoiar os privados com isenções fiscais, para a reabilitação da habitação, em particular alojamentos vagos. M4.3- Promoção das candidaturas ao arrendamento acessível, para arrendatários e proprietários de novas habitações reabilitadas. M4.4- Assegurar a reabilitação por blocos de edifícios que permitam a sua junção, para corresponder às necessidades habitacionais e a diferentes tipologias de habitação. M4.4 -Continuar a dar prioridade à reabilitação como componente da regeneração, física, social, económica e ambiental das ARU como condição para a sua revitalização.
<b>5. Promover um modelo de gestão habitacional proativo e de proximidade</b>	M5.1- Criar um gabinete de apoio á habitação. M5.2 – Parcerias para a implementação da ELHM.

**Os resultados esperados** por objetivo e respetivas medidas são os que correspondem às soluções para os constrangimentos identificados ao nível de carência habitacional, tendo como pressuposto a necessidade de melhorias das condições de habitabilidade, associado ao desenvolvimento socioeconómico das comunidades e a necessidade de sustentabilidade do parque habitacional existente. Pelo que terão sempre subjacente a flexibilidade das medidas a serem adotadas no que respeita a ações inovadoras, com a menor dependência possível dos custos como o crédito á habitação, face a contextos externos de incerteza, que poderão comprometer a sustentabilidade das famílias e seus agregados. Da mesma forma que deverão ser considerados os custos em nova habitação, face a dinâmicas externas que favorecem o aumento dos preços de construção por m2. Assim, deverá considerar-se como prioridade eliminar os alojamentos não clássicos (núcleos precários) alargar o mercado de arrendamento que corresponda a necessidades imediatas de habitação, em particular para os mais jovens, com comprovada situação de carência habitacional por situações de risco de precariedade e migração interna.

### **Objetivo 1. Garantir a Igualdade de oportunidades no acesso à habitação condigna**

Os loteamentos de iniciativa municipal deverão equilibrar a oferta para autoconstrução, com a reabilitação de edificado vago ou devoluto, diversificando a oferta de habitação, nomeadamente para arrendamento, diminuindo os custos com a habitação e aumentando a atratividade territorial

#### **M1.1-A conclusão e ocupação dos loteamentos de iniciativa municipal, em simultâneo com a reabilitação.**

Conforme previsto nos instrumentos de gestão e planeamento, a conclusão do loteamento de iniciativa municipal em Monforte (ampliação do loteamento do Tapadão) e a total ocupação dos lotes vagos nas restantes freguesias é um processo gerido pelo município, em simultâneo, com a reabilitação do edificado. Tal permite, diversificar a oferta de habitação conforme as necessidades de população, a sua evolução socioeconómica e expectativas sobre a qualidade de vida, diminuindo o peso dos encargos económicos com a habitação nos agregados.



Promotores: Município e Privados

**M1.2- Continuar a garantir uma bolsa de habitação para situações de risco de precaridade**

As situações de comprovada precaridade identificadas devem ser acauteladas através de habitação existente propriedade do Município, sendo esta temporária, até se encontrarem no parque habitacional ofertas adequadas à habitação permanente. Existem vagos fogos de habitação social.

Promotores: Município

**M1.3-Criar uma bolsa de arrendamento a custos acessíveis para a população mais jovem e para os que deslocam para a UTM.**

Através das operações de reabilitação previstas nas ARU, promover a reabilitação do edificado para arrendamento, com incentivos fiscais aos privados.

Promover junto dos privados com alojamentos vagos, o incentivo ao arrendamento acessível, nomeadamente para os que se deslocam para a UTM e necessitam de alojamento.

Promotor- Município e privados

**Objetivo 2. Promover o reforço da coesão social na UTM**

Os resultados esperados permitem contribuir para o processo de inclusão dos diferentes estratos da população, tendo em atenção os problemas étnicos e a necessidade de ocorrerem em simultâneo com o realojamento, com a eliminação das situações identificadas de sobrelotação e de inadequação.

**M2.1- Eliminar os alojamentos não clássicos, promovendo a construção nova.**

Através da iniciativa municipal promover a construção de novas habitações para realojamento dos agregados identificados em condições de habitabilidade indignas de etnia cigana, de acordo com a estratégia de integração das comunidades ciganas.

**M2.2-Eliminar problemas de sobrelotação nas habitações**

As situações de sobrelotação identificadas na habitação social devem ser corrigidas através da gestão dos alojamentos disponíveis e a constituição de novos agregados, considerando a média de idades das famílias nucleares com filhos, bem como o número de arrendatários com idade elevada.

No Parque Habitacional privado as situações de sobrelotação identificadas e que eventualmente venham a ocorrer deverão ser apoiadas em caso de comprovada carência económica

Promotor- Município

**M2.3-Eliminar habitações com problemas de inadequação.**

Promoção de ações de eliminação de barreiras físicas, nomeadamente para a população mais idosa, existentes na habitação social, bem como nas identificadas no Parque Habitacional Privado.

Promotor- Município e privados

**M2.4- Reabilitar a habitação social e as suas áreas envolventes**

De acordo com os PERU, o PARUS e PAICD continuar os processos de regeneração urbana, social e económica das comunidades desfavorecidas e das áreas inframunicipais, que incluem os bairros sociais e a reabilitação do edificado.

Promotor- Município

### **Objetivo 3. Promoção da inovação do processo de reabilitação e construção.**

A reabilitação e/ou construção nova devem utilizar técnicas de construção sustentável inovadoras que garantam a qualidade das intervenções seja ao nível da adequação dos materiais, seja na eficiência energética, seja nas soluções da promoção da sustentabilidade ambiental<sup>27</sup>. Em particular a reabilitação ou construção nova do parque habitacional propriedade do Município que deve servir de exemplo para replicar aos privados.

#### **M3.1 -A utilização de técnicas de construção sustentável no processo de reabilitação.**

Através das parcerias municipais apoiar a implementação de técnicas construtivas que contribuam para os objetivos de sustentabilidade ambiental e de economia circular.

Promotor: Município, FEUP, Empresários, Privados

#### **M3.2-Na construção nova incentivos à construção sustentável**

As iniciativas municipais de construção nova para realojamento devem contemplar técnicas construtivas sustentáveis, por forma a serem replicadas pelos privados.

Promoção de incentivos fiscais e de apoio às candidaturas aos privados para autoconstrução que apliquem técnicas de construção sustentável.

Promotor: Municípios e privados

#### **M3.3- Parcerias para a aplicação de soluções de sustentabilidade ambiental no parque habitacional.**

Os edifícios para alojamento com um ou mais fogos, incluindo a habitação social, com problemas de insalubridade, como mau isolamento térmico, deverão ser alvo de intervenções de reabilitação inovadoras para a sua eficiência energética e melhoria das condições de habitabilidade. As ações serão implementadas através de parcerias para a sustentabilidade ambiental da habitação.

Promotor: Município e FEUP

### **Objetivo 4. Garantir a reabilitação para diversificar a oferta de habitação**

Promoção da reabilitação de acordo com as propostas identificadas nas ARU em particular espaços centrais, com edifícios em muito mau estado de conservação ou devolutos, contratualizando com os privados os projetos, fontes de financiamento e benefícios fiscais. Deverão beneficiar-se conjuntos habitacionais que permitam a sua adequação às necessidades atuais e tipologias que sejam atrativas para a captação de novos públicos, nomeadamente nos espaços centrais consolidados, identificados nas ARU.

#### **M4.1-Promoção de projetos para a reabilitação de edificado, nomeadamente nos espaços centrais que possam ser colocados no mercado de arrendamento.**

<sup>27</sup> sustentabilidade ambiental: cumprimento de requisitos de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB (necessidades quase nulas de energia)

As prioridades identificadas para reabilitação nas ARU, nomeadamente para os edifícios degradados ou devolutos, de acordo com as ruas identificadas deverão ser alvo de parcerias entre privados e município, para aumentar a oferta de arrendamento permanente ou temporário, autopromoção e outras funções (equipamentos de serviços e comércio). As ações deverão assegurar a reabilitação por blocos de edifícios que permitam a sua junção, para corresponder às necessidades habitacionais e a diferentes tipologias de habitação, equipamentos de comércio e outros serviços.

Promotor: Município, privados e FEUP

#### **M4.2-Apoiar os privados com benefícios fiscais, para a reabilitação da habitação, em particular alojamentos vagos.**

O elevado número de alojamentos vagos deverão ser alvo de isenções fiscais, caso os proprietários promovam a sua reabilitação, nos casos em que encontram com mau estado de conservação para arrendamento temporário e/ou permanente e aquisição.

Promotor: Município e privados.

#### **M4.3 Promoção dos instrumentos de apoio financeiro, para proprietários de edificado a reabilitar.**

O Município enquanto entidade gestora das ARU deverá promover junto dos proprietários os instrumentos de apoio financeiro à reabilitação para a habitação própria ou arrendamento acessível.

Promotor: Município

#### **M4.4 -Continuar a dar prioridade à reabilitação como componente da regeneração, física, social, económica e ambiental das áreas identificadas como condição para a sua revitalização.**

Contemplar as operações de reabilitação urbana previstas nas ARU de acordo com as prioridades definidas para o edificado e regeneração das áreas envolventes, incluindo equipamentos que contribuam para a atratividade e revitalização das áreas identificadas.

### **Objetivo 5. Promover um modelo de gestão habitacional proativo e de proximidade**

A monitorização e avaliação da ELHM contribui para a implementação da Carta Municipal de Habitação de Monforte (CMHM) que deve evidenciar a comprovada carência habitacional, junto da Assembleia Municipal. Ou seja, compete ao órgão deliberativo a emissão da declaração de carência habitacional, sobre proposta da Câmara Municipal, pelo que se torna necessário que a atualização e avaliação das ações a implementar e implementadas, exijam um modelo de governação e governança que permita aferir das necessidades em diferentes intervalos de tempo, que se aconselham que sejam anuais e dotados dos respetivos indicadores.

O objetivo é o apoio às candidaturas dos privados, bem como de levantamento das necessidades da população em habitação. A monitorização e informação sobre as carências habitacionais e atualização do diagnóstico sobre o estado de conservação do edificado, com reforço da fiscalização. Promover uma gestão de proximidade fomentando a participação pública.

#### **M5.1- Criar um gabinete de apoio á habitação, em articulação com os serviços sociais do Município.**

O gabinete deverá prestar apoio às candidaturas dos privados, bem como de levantamento das necessidades da população em habitação. A monitorização e informação sobre as carências habitacionais em articulação com os serviços sociais municipais e atualização do diagnóstico sobre o estado de conservação do edificado, com reforço da fiscalização. Ao gabinete compete a avaliação do cumprimento dos objetivos, medidas e indicadores estabelecidos na ELHM. Promover uma gestão de proximidade fomentando a participação pública.

#### **M5.2- Parcerias para a implementação da ELHM**

A ELHM deve privilegiar as parcerias com entidades públicas e privadas para a assunção de uma gestão participativa e colaborativa (cooperação horizontal e vertical) que viabilizem a implementação as ações previstas para atingir os objetivos de equidade, inovação e de sustentabilidade ambiental do seu parque habitacional, com soluções de compromisso entre parceiros. Os protocolos celebrados com entidades do ensino superior (Faculdades e Politécnicos) e seus centros de investigação, a par de outros atores proprietários e empresários do setor da construção serão uma oportunidade para uma maior oferta e sua diversificação que mobilize outros instrumentos de financiamento, que contribuam para o desenvolvimento local, através do aumento da atratividade e da competitividade territorial.

### **3.2. Enquadramento da ELHM nas NGPH e nos Instrumentos de Política de Habitação**

Os princípios orientadores da NGPH de acordo com os desafios que se colocam às novas políticas de habitação são:

*“• Uma reorientação da sua centralização no objeto — a «casa» — para o objetivo — o «acesso à habitação»;*

*• A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;*

*• Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.”*

A ELHM corresponde a estes princípios orientadores quando tem como visão a equidade no acesso á habitação e tem implementado instrumentos de planeamento e gestão, como as ARU, que permitem operações de reabilitação urbana cujas componentes socioeconómica, de qualificação ambiental, paisagística e de equipamentos contribuem para a revitalização urbana.

A cooperação e coordenação das políticas municipais, com os organismos da administração central (vertical), no domínio na habitação foram concretizadas com os protocolos celebrados com o IHRU através do auto de transferência do património, propriedade desta entidade, para o Município de Monforte, da mesma forma que tem cooperado com a Segurança Social nas respostas às comunidades e/ou populações em risco através da rede social. Pelo que a presente estratégia pressupõe face à situação de comprovada carência habitacional reconhecida pelo IHRU a necessidade de cooperação e coordenação entre políticas setoriais nos domínios da habitação, social e urbanismo.

#### **Os objetivos estratégicos da NGPH de acordo com a resolução do CM**

- a) Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;**
- b) Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;**
- c) Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;**
- d) Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**

O quadro seguinte enquadra os objetivos da ELHM com os da NGPH.

Tabela 60-Enquadramento dos Objetivos na NGPH

<b>Objetivos da ELHM</b>	<b>Objetivos NGPH</b>
<b>1. Garantir a Igualdade de oportunidades no acesso à habitação condigna</b>	b) Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
<b>2.Promover o reforço da coesão social na UTM</b>	a) Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional
<b>3.Promoção da inovação do processo de reabilitação e construção.</b>	c)Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
<b>4.Garantir a reabilitação para diversificar a oferta de habitação</b>	
<b>5. Promover um modelo de gestão habitacional proativo e de proximidade</b>	d)Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Os instrumentos de política disponíveis de acordo com os objetivos do NGPH são:

**Objetivo a):**

- 1ª direito - programa de apoio á habitação;
- Porta de entrada – Programa de apoio ao alojamento urgente.

**Objetivo b):**

- Programa de arrendamento acessível
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado- FNRE
- Porta 65 -Jovem

**Objetivo c):**

- Reabilitar como Regra
- Reabilitar para arrendar
- IFRRU 2020- Instituto de Financiamento da Reabilitação e Revitalização Urbana
- Casa Eficiente 2020
- PEDU, PARUS e PAICD
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência energética.

**Objetivo d):**

- Da Habitação ao Habitat
- Programa Porta ao Lado
- Programa de Mobilidade Habitacional
- Chave na Mão

De acordo com a NGPH sintetizam-se os instrumentos definidos anteriormente e o enquadramento das medidas nos respetivos instrumentos de política:

**“1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, que visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários; **b) Porta de Entrada** — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, para dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.”

**“Programa de Arrendamento Acessível**, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.

**Programa Porta 65 Jovem**, que é revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.”

**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, que consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos;

**Projeto Reabilitar como Regra**, que visa a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação;

**Programa Reabilitar para Arrendar**, que é revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional

**Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**, que apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas;

**Casa eficiente 2020**, que envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação;

**Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana**, que consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana;

**Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas**, que consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social;

**Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**, que apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar -se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

**Da Habitação ao Habitat**, que visa promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando -se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa;

**Programa Porta ao Lado**, que visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais;

**Programa de mobilidade habitacional**, que possibilita a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores;

**Chave na Mão** — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial, que permite ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

O quadro seguinte procede à integração das medidas nos instrumentos de política a mobilizar de acordo com as Prioridades estabelecidas na ELHM.

Tabela 61-Medidas e instrumentos de política a mobilizar

Áreas prioritárias de intervenção	Medidas propostas ELHM	Instrumentos a mobilizar e beneficiários
Assumar	<i>Construção de novos fogos para realojamento -projeto piloto.</i>	1º Direito e PAICD- EB
Monforte	<i>Construção de novos fogos para realojamento do núcleo precário do Rossio de Monforte- projeto piloto</i>	1º Direito e PAICD- EB
	Obras de reabilitação de habitação social dos 8 fogos	1º direito e PAICD- EB
	Reabilitação dos fogos de habitação social para a eficiência energética	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética – EB
Vaiamonte	Regeneração do núcleo degradado do “bairro” de Vaiamonte com demolição dos pré-fabricados para realojamento dos agregados em nova construção-projeto piloto	1º Direito e PAICD-EB
	Reabilitação dos fogos de habitação social para a eficiência energética	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética – EB
Santo Aleixo	Reabilitação dos fogos de habitação social para a eficiência energética	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética- EB
Em todo o Concelho	Sobrelotação, insalubridade e inadequação do Parque Habitacional Privado: Ações de apoio a candidaturas para beneficiários diretos em situações identificadas ou que sejam para autopromoção, aquisição e reabilitação.	1º Direito-BD
Medidas complementares da ELHM	Medidas propostas ELHM	Instrumentos a mobilizar
Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e implementação dos PERU.	Aumento da oferta de alojamentos para arrendamento, através da reabilitação do Edificado.	Programa Reabilitar para Arrendar - BD
	Promoção da procura de alojamento para arrendamento, nomeadamente junto da população mais jovem-1ª habitação e que se queiram fixar no Concelho.	Programa de Arrendamento Acessível e Porta 65-jovem- BD
	Regeneração urbana- ações de regeneração física, socioeconómica e ambiental dos aglomerados urbanos, nomeadamente as identificadas no PAICD e PARUS que incluem as áreas a envolveres os Bairros Sociais e áreas degradadas.	PARUS e PAICD-BD
	Projetos de reabilitação urbana de edificado através de ações inovadoras de construção sustentável. Projetos em parceria com o centro tecnológico da construção sustentável da FEUP.	Programa reabilitar como regra. Casa eficiente 2020. -BD e EB
	Parcerias com os proprietários de edifícios devolutos identificados para a sua reabilitação, para disponibilização para habitação acessível (aquisição ou arrendamento ou subarrendamento), habitação própria, comércio e outros serviços.	Reabilitar para arrendar, IFRRU 2020 - BD
	Benefícios para os proprietários envolvidos nas parcerias para a reabilitação, com prioridade para o edificado vago ou devoluto.	<i>“Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento,(...) incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento (...)”</i>
Gestão da ELHM	Medidas propostas ELHM	Instrumentos a mobilizar
	Gestão de proximidade e proativa do Parque habitacional com a sua monitorização e avaliação em conformidade com a sua evolução e aferição das carências habitacionais. Implementação do gabinete de apoio á habitação.	Carta Municipal de Habitação de Monforte.



### 3.3 Programação das soluções habitacionais da ELHM

As ações foram definidas por prioridades identificadas de acordo com o quadro seguinte

Tabela 62- Síntese das prioridades

Prioridade 1	Prioridade 2	Prioridade 3	Prioridade 4
Núcleos precários e condições indignas na habitação (Artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018 de 4 de junho), insalubridade e insegurança, sobrelotação e cumulativamente com situação de carência financeira- 1º direito	Reabilitação para melhoria das condições de habitabilidade- inadequação: intervenções pontuais na habitação, reabilitação da habitação própria, inclui ações de melhoria da eficiência energética, acessibilidades, no parque privado- 1º direito	Reabilitação do parque de habitação social municipal para a sua adequação, manutenção e conservação estrutural incluindo eficiência energética.	Aumento da oferta de habitação para arrendamento e habitação própria e permanente, através da reabilitação.

#### PRIORIDADE 1

Operações de realojamento para os núcleos precários e alojamentos em insalubridade, insegurança e sobrelotação de acordo com o art.º 5 do Decreto-Lei nº37/2018.

No quadro seguinte estão representados os agregados que correspondem aos alojamentos não clássicos, identificados no diagnóstico. Tendo-se procedido à sua atualização de acordo com o levantamento efetuado e considerando que seria necessário desdobrar os 29 agregados iniciais, por se terem constituído novos núcleos familiares, em Monforte, pelo que apresentam 31 agregados, mais um agregado proveniente dos 8 fogos, num total de 32 fogos. Em Vaimonte, existem 17 fogos multinucleados com sobrelotação que foram desdobrados em novos núcleos familiares, sendo 22 agregados para o mesmo número de fogos. Em Assumar mantém-se o mesmo número de agregados pelo que correspondem a 7 novos fogos.

A proposta de realojamento, considerando que é um núcleo precário, pelas relações de proximidade, vizinhança e familiares, bem como os valores culturais e identitários da comunidade, constituirá uma oportunidade para apresentação de projetos inovadores, onde a eficácia e eficiência das soluções habitacionais. Ou seja, pretende-se que os projetos contemplem novas técnicas construtivas, ambientalmente sustentáveis, com soluções que reduzam os custos energéticos e sejam adequadas às vivências da comunidade. Os projetos devem ser integrados numa área a definir (qualificada como espaço habitacional) e considerar os valores de referência da construção a custos controlados.

O acompanhamento das comunidades em termos sociais e as parcerias feitas para a sua condição de arrendatários em regime de renda apoiada deve ser uma condição de partida e envolver um modelo de gestão que envolva os serviços sociais competentes. O não cumprimento deste princípio de contratualização deve constituir motivo de exclusão. Pelo que, o processo de realojamento deverá ser acompanhado por uma equipa multidisciplinar que deverá de forma colaborativa, estabelecer as regras e regulamentos a serem negociados com a comunidade.

As localizações das novas habitações deverão situar-se em espaço habitacional, pelo que deverá constituir uma operação de loteamento. No entanto, a solução de localização deve competir á

equipa de projetistas sem, necessariamente, ocorrer no mesmo espaço ocupado pelos alojamentos atuais, para permitir que não exista deslocação enquanto decorrem as obras, só ocorrendo a demolição na sua totalidade ou parcialmente após o respetivo alojamento. Assim, face ao contexto local e aos problemas de inclusão desta comunidade no casco urbano consolidado deverá ser um processo acautelado previamente, antes da construção, caso elementos da comunidade optem por não aceitar as soluções e condições previstas.

As soluções habitacionais deverão contemplar edifícios unifamiliares até ao máximo de 2 pisos, com construção em banda, com áreas comuns de logradouros, onde não se prevê a construção de anexos ou outros equipamentos de apoio, a não ser os arranjos exteriores de acordo com a dimensão do loteamento.

Tabela 63-Síntese das soluções habitacionais para alojamentos não clássicos.

Freguesias	Nº de Agregados	Solução habitacional	Beneficiários	Tipologia proposta					Nº de pessoas
				T1	T2	T3	T4	Total fogos	
Assumar	7	Construção	Município	1	2	4	0	7	30
Monforte- Núcleo precário do Rossio de Monforte- “acampamento” (31) + 8 fogos (1)	32	Construção	Município	2	12	16	2	32	138
Vaiamonte- núcleo degradado(pré-fabricados) “bairro”	22	Construção	Município	7	9	5	1	22	76
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>Construção</b>	<b>Município</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>244</b>
8 Fogos- Monforte- Habitação social	8	Reabilitação	Município	1	3	4	0	8	30
<b>Total</b>	<b>69</b>								<b>274</b>

## PRIORIDADE 2

A tabela seguinte identifica as situações de inadequação diagnosticadas e que estão sujeitas a operações de reabilitação e pequenas intervenções pontuais por problemas de acessibilidades. A maioria é habitada por população idosa, em habitação própria, pelo que serão promovidas pelos beneficiários diretos. No entanto deverão ser salvaguardas situações de carência económica competindo ao Município decidir se as mesmas serão de iniciativa municipal.

Tabela 64-Síntese das soluções habitacionais para situações de inadequação

Freguesia	Nº de agregados	nº de pessoas	Solução habitacional	Beneficiários
Assumar	4	6	Adequação por reabilitação	Proprietários-BD
	4	4	Intervenções pontuais	
Monforte	2	8	Adequação por reabilitação	Proprietários-BD
	4	7	Intervenções pontuais	
Vaiamonte	1	1	Intervenções pontuais	Proprietários-BD
Santo Aleixo	1	1	Adequação por reabilitação	Proprietários-BD
	1	1	Intervenções pontuais	

A ELHM estabelece as prioridades de acordo com as situações sociais e de comprovada carência habitacional, pelo que em termos de programação as que tenham como beneficiário direto os privados, podem ocorrer em simultâneo com as ações de iniciativa municipal. Tal prende-se com a disponibilidade financeira do Município, o que não significa que durante o período temporal de vigência da ELHM, em função da sua programação e de novas situações de carência habitacional ou de dificuldades comprovadas de dificuldades socioeconómicas, seja atualizada a CMHM e por deliberação do órgão competente. Nestes casos altera-se o beneficiário passando a ser o Município (EB).

### PRIORIDADE 3

#### Reabilitação do Parque Municipal de Habitação Social

A reabilitação destes prédios deve corresponder às necessidades de adaptação estrutural perante um edificado que tem mais de trinta anos. Assim, para além correção de problemas estruturais a eliminar, para garantir a sua conservação para prevenção de futuras condições indignas, torna-se necessário assegurar o seu isolamento térmico e corrigir problemas de inadequação, considerando que a maioria dos arrendatários tem idade elevada. Consideram-se estas operações de reabilitação de pequena dimensão, para aumentar o seu nível de qualidade de acordo com o estipulado pelo IHRU, para a determinação do coeficiente operacional e fundamentalmente as suas condições de eficiência energética. As operações enquadram-se no âmbito do Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética. Salienta-se que a maioria dos fogos iniciais para habitação social foram vendidos, pelo que deverá ser considerada a possibilidade de candidaturas dos seus proprietários, enquanto beneficiários diretos, para a reabilitação da sua habitação que se encontrem nas condições previstas na legislação aplicável. No momento não foram diagnosticadas situações de condições indignas, mas tal não significa, que se alterem os critérios por motivos imprevistos, competindo no âmbito da CMHM, a atualização do diagnóstico e a sua aprovação pela Assembleia Municipal. Considera-se, que

poderão os mesmos proprietários proceder à melhoria da capacitação ambiental, enquanto beneficiários diretos aos programas como casa eficiente 2020.

Tabela 65- Síntese das soluções habitacionais para habitação social

Monforte	Nº de fogos/Tipologia	Solução Habitacional	Beneficiários	Área m2*	Total de pessoas
Bairro Luís de Camões	12- T3 + 3-T2=15	Reabilitação para a eficiência energética	Município	1501,5	36
Rua Joaquim José Caldeira	2- T2=2	Reabilitação para a eficiência energética	Município	177	6
Rua São João de Deus	1-T2=1	Reabilitação para a eficiência energética	Município	87	0
<b>Total</b>	<b>18</b>				<b>42</b>
Vaiamonte	Nº de Fogos/Tipologia	Solução habitacional	Beneficiários	Área/m2*	Total de pessoas
Rua 25 de Abril	2-T2 + 3-T3= 5	Reabilitação para a eficiência energética	Município	483,5	16
Rua Padre A.G.L. Simões	2-T3=2		Município	207	2
Rua António José Canoa	5-T3=5		Município	517,5	15
<b>Total</b>	<b>12</b>				<b>33</b>
Santo Aleixo	Nº de Fogos/Tipologia	Reabilitação	Município	Área/m2*	Total de pessoas
Rua 25 de Abril	1-T2 + 2-T3=3	Reabilitação para a eficiência energética	Município	293,5	11
Rua Soldado Manuel S. Mexia	3-T2 + 1-T3=3		Município	363	9
Rua António J. Faloa	1-T2 + 5-T3=5		Município	604	7
<b>Total</b>	<b>11</b>				<b>27</b>
<b>Total Geral</b>	<b>41 fogos</b>			<b>4972,5</b>	<b>102</b>

\*área bruta correspondente ao existente de acordo com os dados do acordo de transferência do IHRU

#### PRIORIDADE 4

A reabilitação dos núcleos centrais e habitacionais identificados nas ARU deverá ser reforçada complementando as operações de reabilitação urbana que estão a decorrer, nomeadamente as de iniciativa municipal para a regeneração do espaço urbano, como na requalificação do espaço público, a reabilitação de edificado para equipamentos e revitalização da atividade económica, através de novas funcionalidades em edificado para serviços públicos, privados e comércio. Assim,

consideram-se nas tabelas seguintes os edifícios degradados e/ou devolutos (em ruínas) cujo estado de conservação é mau e péssimo.

A operação de reabilitação deve privilegiar os que os se encontram na mesma rua ou quarteirão, através de intervenções integradas, previsto nas parcerias para a regeneração urbana em que o Município é a entidade gestora das ARU.

Tabela 66-Síntese das soluções habitacionais nas ARU

ARU do Aglomerado de Assumar	Nº de edifícios	Solução habitacional	Beneficiários
Rua de Alegrete	7	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Portalegre	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua das Flores	5	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua direita	6	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Joaquim Manuel Conchinhas	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Monforte	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Capitão Rocadas	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Cabeço de Vide	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Olivença	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Avª 5 de Outubro	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Marechal Gomes da Costa	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 25 de Abril	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 28 de Maio	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Francisco Rodrigues Vasquinhas	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD

ARU CH Monforte	Nº de edifícios	Solução habitacional	Beneficiários
Rua de Olivença	7	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Mariano Moreira Costa Pinto	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Huberto Maas	7	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Dr. José Frederico Laranjo	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Joaquim José Caldeira	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua da Congregação	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua do Reduto	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Beco dos Namorados	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua visconde da Luz	6	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 25 de Abril	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua do Penedo	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua António Sardinha	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Estrada da circunvalação	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Largo da Madalena	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua João António Romão de Moura	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua J. M. Pereira de Moura	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua da Laje	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua J. M. Cid	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Dr. Arsénio Joaquim Teixeira Jardim	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD

ARU do Aglomerado de Vaiamonte	Nº de edifícios	Solução habitacional	Beneficiários
Rua Joaquim José Ribeiro	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua General Humberto delgado	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Santo António	4	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Capitão Batista Lopes	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Dr. Sidónio Pais	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Largo Mariano M. Costa Pinto	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 1º de Maio	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 25 de Abril	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua de Fronteira	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Herói Joaquim Lourenço Carrajola	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Anastácio Monteiro	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua Cláudio José de Moura	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Localização Periférica	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD

ARU do Aglomerado de Santo Aleixo	Nº de edifícios	Solução habitacional	Beneficiários
Rua Francisco J. de S. Zuzarte	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua do Estanque Novo	3	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua 25 de Abril	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua do estanque velho	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua das Piçarras	2	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua da Liberdade	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD
Rua dos Bicos	1	Reabilitação edificado devoluto e degradado	Proprietários-BD

Reabilitação por Rua de acordo com as operações de reabilitação urbana

### 3.4. Orçamento e calendarização das soluções habitacionais

A metodologia utilizada tem como objetivo cálculo dos valores de referência tendo sido os mesmos calculados com base nos critérios e fórmulas constantes da legislação aplicável. Os valores são por estimativa e estão devidamente referenciados as fontes.

Tabela 67- Cálculo dos valores de referência

Valores Referência			
<b>Reabilitação</b>	valores base m2 dos prédios edificados (CIMI)	640 €/m2	portaria 310/2021 CIMI
<b>Construção</b>	Custo referência/m2 (CS):	670€/m2	Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro
	índice de atualização total	6,70%	INE -fevereiro 2022
	CS atualizado	714,89 €/m2	
	Coefficiente Regional (CR)	1	Portaria 65/2019, Art. 8º
	Capacitação ambiental (Camb)	7,50%	Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, máximo 15% de majoração, propõe-se metade
	Coefficiente operacional (CO)	1,065	Fonte: IHRU*
	Coefficiente titularidade do terreno (CT):	1	propriedade plena (Portaria 65/2019, Art. 8º)
	Coefficiente de localização (CL)		
	Monforte	0,7	Fonte: SIGIMI
	Assumar, Santo Aleixo e Vaiamonte	0,6	
	Coefficiente de atualização (CA)	175,96€	Fonte INE: Índice de Preços à Habitação
	<b>Cálculos</b>		
	Valor do Terreno (VT)		
$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$ , com o valor mínimo de 40			
Assumar, Santo Aleixo e Vaiamonte	-119,65 €	mínimo 40	
Monforte	-72,1436	mínimo 40	
<b>Custo de Promoção (CP)</b>			
$(CP) = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$	<b>1 104,00 €/m2</b>		
majoração Com Camb			

**Reabilitação:** pequenas reabilitações de melhoria de eficiência energética, isolamento térmico, e de adequação considerou-se o custo de referência do IHRU de 150€/m2, acrescido do índice de atualização á data de fevereiro de 2022 do INE e de majoração com a assunção de soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades. A operação de reabilitação para adequação considerou-se uma dimensão diferente do custo de reabilitação de acordo com o valor de referência de 640€/m2, com a majoração para a eficiência energética. As áreas propostas não atingem o máximo previsto na Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, tendo-se optado por considerar a média já praticada na habitação social existente.

áreas brutas m2			
T1	T2	T3	T4
65	85	105	120

#### Valor referência pequenas reabilitações

<b>cálculo</b>	
custo m2	150€
índice de atualização	6,70%
custo proposto	160,05€
majoração sustentabilidade energética e acessibilidades	10%
custo final	176,06 €



Tabela 68-Orçamento das soluções habitacionais para condições habitacionais indignas- 1º direito

1º Direito – EB: Município								
Construção								
	T1-m2	T2-m2	T3-m2	T4-m2	Total/m2	Custo construção	Proj. + Fisc.	Custo total
<b>Assumar</b>	65- 1T1	170 – 2 T2	420-4T3	0	655-7 fogos	723 118,42 €	72 311,84 €	<b>795 430,27 €</b>
<b>Monforte</b>	130-2T1	1020- 12T2	1680-16T3	240-2T4	3070,00-32fogos	3 389 272,62 €	338 927,26 €	3 728 199,88 €
<b>Vaiamonte</b>	455-7T1	765-9T2	525-5T3	120-1T4	1865-22 fogos	2 058 955,52 €	205 895,55 €	<b>2 264 851,07 €</b>
<b>TOTAL</b>	650- 10T1	1955-23 T2	2625- 25 T3	360-3T4	5590,00- 61 fogos	6 171 346,56 €	617 134,66 €	6 788 481,21 €
Reabilitação								
<b>Monforte-8 Fogos habitação social</b>	65- 1T1	259,5-3T2	414-4T3	0	738,50- 8 fogos	130 020,31 €	13 002,03 €	143 022,34 €

A tabela seguinte representa as soluções habitacionais para habitação em situação de inadequação, identificadas no âmbito do diagnóstico, pelo que se calculou uma área bruta média de reabilitação de 90m2 em função da tipologia (T2 e T3) de habitações, pelo que os respetivos orçamentos são uma estimativa.

1º DIREITO						
Beneficiários diretos						
		nº de fogos -m2	custo obra	proj.+fisc	Custo total	
<b>Assumar</b>	Adequação por reabilitação	4- 360	253 440,00 €	25 344,00 €	279 144,00 €	<b>349 221,78 €</b>
	Intervenções pontuais	4-360	63 379,80 €	6 337,98 €	70 077,78 €	
<b>Monforte</b>	Adequação por reabilitação	2-180	126 720,00 €	12 672,00 €	139 572,00 €	<b>209 649,78 €</b>
	Intervenções pontuais	4-360	63 379,80 €	6 337,98 €	70 077,78 €	
<b>Vaiamonte</b>	Intervenções pontuais	1; 90	15 844,95 €	1 584,50 €	17 519,45 €	<b>17 519,45 €</b>
<b>Santo Aleixo</b>	Adequação por reabilitação	1;90	15 844,95 €	1 584,50 €	17 519,45 €	<b>87 239,45 €</b>
	Intervenções pontuais	1,90	63 360,00 €	6 360,00 €	69 720,00 €	
<b>TOTAL</b>		<b>17 -1530</b>	<b>601 969,50 €</b>	<b>60 220,96 €</b>	<b>663 630,46 €</b>	<b>663 630,46 €</b>

A calendarização apresentada corresponde às operações em que o Município é a Entidade Beneficiária.

A calendarização foi efetuada de acordo com diferentes fases do processo de implementação da ELHM: elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades, concurso público e empreitada. Os inícios das operações iniciam com a aprovação dos projetos.

Considerou-se que dados os montantes serão realizadas duas empreitadas distintas: uma para construção em Monforte e outra para Assumar e Vaiamonte. Assim, só se dá por concluída a operação de construção quando a totalidade dos fogos estão concluídos e permite o alojamento em simultâneo, para evitar situações de conflito por seleção através de critérios.

A reabilitação é efetuada por concurso único

O orçamento foi desdobrado por semestre e por estimativa mensal, considerando os encargos por ano e capacidade financeira do Município. Os valores da empreitada contemplam os custos com fiscalização que foram desdobrados mensalmente. Salienta-se que com a conclusão dos projetos, com a respetiva calendarização física e financeira, estes valores anuais poderão ser corrigidos.

O município para o financiamento da ELHM irá efetuar a candidatura ao PRR - RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, enquanto entidade beneficiária.

Tabela 69-Calendarização das operações onde o Município é EB

		Calendarização- 1º Direito- Município					
		2023	2024		2025		2026
		2ºsem.	1ºsem.	2ºsem.	1º sem.	2ºsem.	1º sem.
Construção	Assumar	Elaboração de projetos	Concurso	empreitada			
	Monforte			empreitada			
	Vaiamonte			empreitada			
Reabilitação	Monforte-Reabilitação 8 fogos	elaboração de projetos		empreitada			
<b>Investimento</b>							
		2023	2024	2025	2026		TOTAL
Construção	Assumar		265 143,42 €	530 286,84 €	0,00 €		795 430,27 €
	Monforte		932 049,97 €	1 864 099,94 €	932 049,97 €		3 728 199,88 €
	Vaiamonte		566 212,77 €	1 132 425,53 €	566 212,77 €		2 264 851,07 €
<b>Total</b>		<b>0,00 €</b>	<b>1 763 406,16 €</b>	<b>3 526 812,32 €</b>	<b>1 498 262,74 €</b>		<b>6 788 481,21 €</b>
Reabilitação	Monforte-Reabilitação 8 fogos	0,00 €	71 511,17 €	71 511,17 €		0,00 €	143 022,34 €
<b>TOTAL GERAL/ANO</b>		<b>0</b>	<b>1 834 917,33 €</b>	<b>3 598 323,49 €</b>	<b>1 498 262,74 €</b>		<b>6 931 503,55 €</b>

Elaboração de projetos de arquitetura e especialidades	concurso público	realização das empreitadas
--	------------------	----------------------------

Quadro Resumo - 1º Direito - EB - Município/ INVESTIMENTO/ Nº de fogos							total		
		2024	nº de fogos	2025	nº de fogos	2026	nº de fogos	Investimento	nº de fogos
Construção	Assumar	265 143,42 €	0	530 286,84 €	7	0		795 430,27 €	7
	Monforte	932 049,97 €	0	1 864 099,94 €		932049,9699	32	3 728 199,88 €	32
	Vaiamonte	566 212,77 €	0	1 132 425,53 €		566212,7667	22	2 264 851,07 €	22
<b>Total</b>		<b>1 763 406,16 €</b>	<b>0</b>	<b>3 526 812,32 €</b>	<b>7</b>	<b>1498262,737</b>	<b>54</b>	<b>6 788 481,21 €</b>	<b>61</b>
Reabilitação	Monforte-Reabilitação 8 fogos	71 511,17 €		71 511,17 €	8	0,00 €		143 022,34 €	8
<b>TOTAL GERAL/ANO</b>		<b>1 834 917,33 €</b>	<b>0</b>	<b>3 598 323,49 €</b>	<b>15</b>	<b>1 498 262,74 €</b>	<b>54</b>	<b>6 931 503,55 €</b>	<b>69</b>

As soluções habitacionais em que os beneficiários diretos são os privados que reúnam as condições previstas na legislação aplicável poderão efetuar as suas candidaturas aos respetivos instrumentos de política, de acordo com as funções e tipologias identificadas. Salienta-se que ao

PRR só se podem candidatar os privados que correspondam aos requisitos exigidos no art.º 5º do Decreto-lei nº 37/2018

Tabela 70 – Programação da execução física do 1º direito por nº de fogos e solução habitacional

Execução física 1º direito	Soluções habitacionais		
	Inadequação-BD	reabilitação- 8 fogos- EB	Construção-EB
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	10	8	7
2026	7	0	54
Total	17	8	61

### 3.5. INDICADORES E METAS

De acordo com a NGPH: “Estabelecer como principais metas quantitativas a atingir a médio prazo: a) Aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos; b) Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.” Assim, de acordo com as medidas propostas são estabelecidas as seguintes metas de acordo com os indicadores selecionados no âmbito do 1º Direito.

Tabela 71-Indicadores e metas 1º Direito

Indicadores	Situação de partida	Proposta ELHM	Meta	Beneficiários
nº de fogos para habitação social municipal	51	61	112	município
nº de fogos de habitação social reabilitados	0	8	8	município
Número de fogos que sofreram obras de adequação habitacional (reabilitação)	0	17	17	BD

Apresentam-se de seguida os outros indicadores para as medidas da ELHM para candidaturas a outros instrumentos de política da NGPH.

Tabela 72-Outros Indicadores

Indicadores	Situação de partida	Proposta ELHM	Meta	Beneficiários
Número de fogos na bolsa de arrendamento	0	aguardar candidaturas	20*	BD
Número de fogos reabilitados para habitação própria, comércio e outros serviços, com ou sem aquisição	0	aguardar candidaturas	15*	BD
nº de candidaturas apresentadas	0	35	35*	BD
nº de fogos de habitação social a reabilitar para a eficiência energética	0	41	41	EB

Os valores apresentados referem-se às medidas de reabilitação de edificado nas ARU, em que se propõe as prioridades por ruas com edifícios degradados e/ou em ruínas, devolutos, que se pretende intervir em parceria com os proprietários para bolsas de arrendamento para candidaturas ao programa reabilitar para arrendar e porta 65-jovem. Como são soluções que devem integrar mais que um edifício para terem condições de habitabilidade e serem atrativas, estimou-se uma meta até 2026 de 20 fogos em todo o Concelho, considerando um equilíbrio (20% dos 99 dos edifícios degradados) entre o aumento de oferta e o fomento da procura, face a um território de baixa densidade. Considerou-se, ainda nas ARU, a reabilitação de edificado para habitação, comércio e serviços dos proprietários ou de aquisição para reabilitação que abrange os mesmos critérios anteriores e que contemplam situações integradas nos mesmos edifícios ou outros identificados.

O objetivo é comprometer parceiros e proprietários com metas de reabilitação nas ARU, de forma equilibrada e sustentável diversificando as funcionalidades para a revitalização dos aglomerados urbanos e do Centro Urbano de Monforte.

A ELHM e a sua CMHM é proposta a 6 anos, pelo que a meta até 2026 se refere ao período previsto para as respetivas candidaturas nesta fase, nomeadamente ao 1º Direito para financiamento ao PRR, por parte do Município, mas que deve corresponder a uma oportunidade para os projetos previstos nas parcerias para a regeneração urbana se desenvolverem em simultâneo. Assim, deverá o processo de reabilitação, se estender para além de 2026, replicando os resultados obtido com esta 1ª fase.

#### 4. Modelo de Governação

De acordo com o art.º 3º do decreto-lei nº 37/2018 os princípios a salvaguardar para além dos princípios gerais do 1º direito são:

***a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;***

***b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;***

***c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando -se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial***

**d) Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

**e) Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

**f) Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

**g) Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

**h) Princípio da perequação**, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

**i) Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;

**j) Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

**k) Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

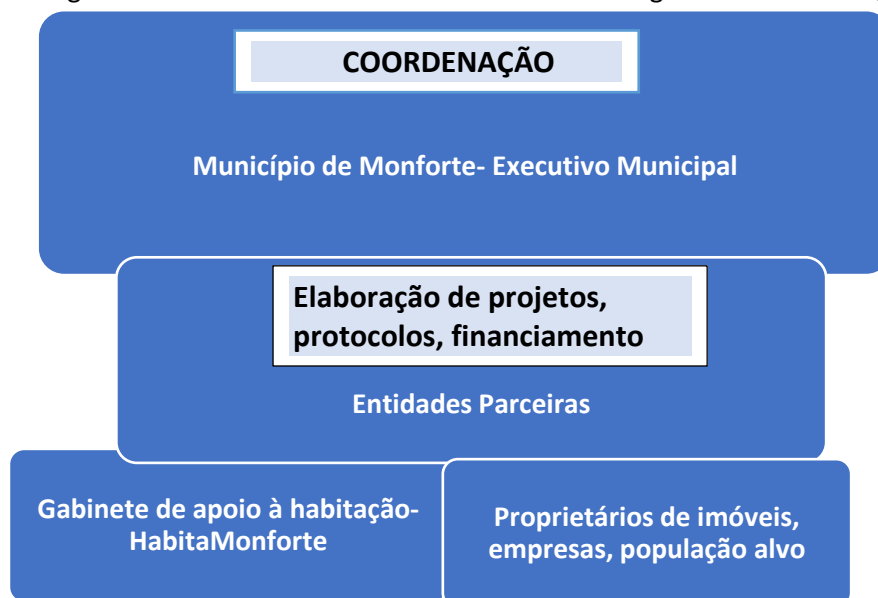
**l) Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à

*maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”*

A implementação da ELHM obedece a estes princípios adequando-os às especificidades locais, nomeadamente às suas dinâmicas socioeconómicas que só se concretizam através de um modelo de governação em que se reforçam os princípios da cooperação e participação. As expectativas dos atores territoriais sobre o acesso à habitação deverá ser um processo partilhado tendo como objetivo a eficiência de recursos físicos e financeiros que diminua os encargos das famílias ou agregados e melhore a sua qualidade de vida. Assim, o Município enquanto entidade coordenadora e gestora do Parque Habitacional deverá divulgar e promover diferentes soluções e alternativas, num processo de planeamento bottom-up que informe e divulgue os programas e instrumentos de política e estabeleça parcerias inovadoras para a sustentabilidade e equidade no acesso à habitação para atingir o princípio da estabilidade.

Os princípios aplicam-se para além do programa 1º Direito e a todos os instrumentos de política previstos nos NGPH e que permitem a concretização da ELHM e da respetiva CMHM. Pelo que o modelo de governação tem no processo de governança a forma de sustentabilidade da ELHM.

A figura seguinte sintetiza o modelo de gestão e organização



O município estabeleceu um modelo de governança para a implementação dos PERU das ARU, PARUS e PAICD, que se pretende agora replicar de forma mais ativa, considerando os novos parceiros estratégicos envolvidos no Centro Tecnológico de Construção Sustentável, que se pretende alargar a outras entidades públicas e privadas incluindo o IHRU.

A hierarquia estabelecida corresponde ao modelo de gestão, no entanto o processo é holístico e pressupõe que através do HabitaMonforte e dos proprietários dos imóveis e dos empresários de construção e outros, bem como da população alvo do 1º direito identificada com carências habitacionais sejam discutidos os projetos e soluções habitacionais.

A participação pressupõe informação, esclarecimento e partilha de decisões, condição indispensável para a concretização das ações, mas sobretudo para a alcançar os resultados

esperados com eficácia. O intervalo temporal até 2026 implica que sejam acompanhadas as ações, desde a elaboração do projeto até à sua implementação e se afira de forma contínua o grau de satisfação, com mecanismos de alerta que antecipem qualquer risco de sucesso da ELHM. Torna-se necessário que o modelo de governação assente num processo de governança horizontal onde participem todos os parceiros, nomeadamente a população alvo, na tomada de decisão e numa gestão partilhada.

A governança é um processo incremental onde a participação e assunção de compromissos entre diferentes parceiros contribui para melhorar o desempenho da governação, particularmente, quando existem conflitos de natureza étnica que podem comprometer, não só a eficácia, como a eficiência, não cumprindo metas e com custos acrescidos. Por isso se optou por um modelo de governação constituído por um gabinete apoio à habitação - HabitaMonforte que deve congrega os serviços técnicos do setor do urbanismo em articulação com os serviços sociais e do gabinete de apoio ao desenvolvimento para a elaboração e acompanhamento das candidaturas, para além dos serviços externos a contratualizar como sejam a fiscalização e a equipa de projetistas. As competências do gabinete são de operacionalização da ELHM em conjunto com os técnicos/parceiros tendo como prioridade as ações em que o Município é a entidade beneficiária, nomeadamente a candidatura ao PRR, bem como as respetivas intervenções de privados (BD) e análise das candidaturas para o seu enquadramento na ELHM. A promoção e divulgação dos instrumentos de política, para além do 1º direito e o envolvimento dos proprietários de imóveis a reabilitar, bem como das empresas será articulada através do conjunto de projetos a ser apresentados e negociados com compromissos entre as partes. Ao gabinete compete integrar as soluções e proceder à sua monitorização e avaliação que sintetizam em:

- promover os contatos com os parceiros e promotores;
- elaborar candidaturas municipais, apreciar e enquadrar as candidaturas dos BD e acompanhar a sua execução;
- apreciar a coerência dos projetos com os objetivos e medidas da ELHM;
- promover a divulgação e discussão com os diferentes parceiros e promotores;
- contratualizar com os diferentes atores as ações;
- efetuar a análise custo-benefício dos projetos que permitam alcançar os indicadores de eficiência a serem definidos de acordo com os instrumentos de gestão financeira, permitindo a sustentabilidade futura das ações aprovadas, tanto públicas como privadas;
- monitorizar e avaliar a execução de acordo com os indicadores e as metas estabelecidas;
- submeter os instrumentos de monitorização e de avaliação às entidades parceiras e ao executivo municipal;
- propor alterações à ELHM, aos parceiros e ao executivo, sempre que surjam novas situações de comprovada carência habitacional, ou novas propostas por parte de proprietários de imóveis;
- emitir parecer para ser submetido à Assembleia Municipal sempre que seja necessária a atualização da CMHM.

No modelo de governação a coordenação do executivo municipal garante a articulação entre os parceiros e promotores dos projetos/ações e compromete-se em garantir a execução física e

financeira das medidas de acordo com as prioridades aprovadas em Assembleia Municipal. Deve ter como princípios de atuação, a equidade, a sustentabilidade, a coesão, a eficácia e eficiência do processo de planeamento que se reflete na escolha das prioridades das ações aprovadas. A autoridade de gestão urbana é o município de Monforte que promove a execução integrada da ELHM com os outros IGT em vigor e responde pela sua concretização e parcerias para a regeneração urbana, através dos regulamentos necessários à sua aplicação, incluindo os benefícios a atribuir no âmbito das suas competências.

O Município deve zelar pelo princípio da transparência dos serviços públicos e respeitar as regras da contratação, pública através da divulgação dos concursos públicos aquisição de serviços e empreitadas, cumprir e fazer cumprir os regulamentos dos respetivos instrumentos de política a que se candidata. Promover os meios para divulgação das fontes de financiamento das ações de acordo com os regulamentos específicos, bem como as ações de divulgação e dinamização da ELHM.

- **O modelo de Governança da ELHM** pressupõe a formação, a comunicação e as respetivas parcerias. As parcerias e a participação da população, de todos os atores com base num sistema de informação e de formação para a cidadania, reforçam o processo de planeamento e aumentam o grau de satisfação dos residentes. Assim, a opção por uma estratégia de comunicação entre parceiros deve ser reforçada por uma plataforma digital, em particular com o IHRU<sup>28</sup>, com a comunidade, por site e sistema de recolha de dados on-line que permita reforçar a monitorização e avaliação do ELHM e o grau de satisfação.

A atualização da informação e a transparência dos processos devem reforçar a confiança das populações e de todos os atores e dos parceiros na concretização das ações e objetivos, em particular com o IHRU, enquanto entidade competente para a aprovação da ELHM e das respetivas candidaturas. A cooperação entre parceiros e assunção de compromissos de acordo com a responsabilidade que quando um tem na concretização das ações deve ficar definida de forma clara e objetiva, quantificada e qualificada de acordo com os objetivos da ELHM.

As parcerias deverão ser concretizadas através de protocolo de colaboração. O reforço de um sistema de governança horizontal e vertical contribui para facilitar a tomada de decisão, sendo partilhada a responsabilidade entre todos os atores. A avaliação da qualidade do processo de governança que contribua para o reforço da governação deve ser estabelecida pelo seu coordenador, o Município de Monforte, cujas normas de acompanhamento serão definidas em conjunto pelos parceiros, gabinete HabitaMonforte e os proprietários e agentes económicos e sociais.

## CONCLUSÃO

A presente ELHM constitui o documento que permite ao município a sua candidatura ao Programa 1º Direito, para a promoção de soluções habitacionais para os agregados que se encontram a viver em condições indignas nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio. No entanto, o Município com a aprovação da ELHM pretende que as soluções habitacionais sejam mais abrangentes para além deste instrumento de política, permitindo que de acordo com a nova Lei de Bases da Habitação constitua a CMHM. Assim, as ações prioritárias com um horizonte temporal até 2026, têm como Entidade Beneficiária o Município, como única forma de suprir as

---

<sup>28</sup> Portal da Habitação



situações de alojamento não clássico, núcleos degradados e habitação social. No entanto, a ELHM tem em simultâneas medidas com um horizonte temporal mais alargado de 10 anos que serão atualizadas de acordo com a evolução do Parque Habitacional, resultantes de contextos socioeconómicos internos e externos, com principal relevância para o domínio demográfico. Assim, reafirma-se a integração da ELHM na estratégia municipal e nos seus instrumentos de planeamento e gestão territorial para a concretização dos objetivos e medidas, sejam estas últimas de curto, médio e longo prazo.

As dinâmicas territoriais determinam as opções, por a inovação tecnológica, que permita novos modelos de oferta e procura de construção sustentável, que seja a alavanca de um processo de diversificação da atividade económica e do tecido social da UTM. Pelo que, as parcerias e os protocolos com as diferentes entidades públicas e privadas serão fundamentais para a concretização deste objetivo, considerando os instrumentos de financiamento como o PRR e o próximo quadro comunitário de apoio – Portugal 2030.

Conclui-se que a presente estratégia é um instrumento que permitirá ao Município os investimentos no âmbito do Programa 1º Direito, sem o qual não será possível a implementação das soluções habitacionais identificadas. No entanto, o mercado de arrendamento e a reabilitação não são ações exclusivas do Município, pelo que implicam a mobilização de outros atores e agentes económicos internos e externos e de instrumentos de política e de financiamento que terão que corresponder de forma eficiente às expetativas dos beneficiários diretos.

Por último um alerta para as soluções habitacionais de realojamento que devem envolver os serviços sociais competentes e a necessidade de articulação com a rede social e de protocolos e contratos com a população alvo para a inclusão.

