

Estratégia Local de Habitação de Benavente



município
BENAVENTE

Ficha Técnica

Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) de Benavente

Promotor

Câmara Municipal de Benavente

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



**Com o apoio técnico da Câmara
Municipal de Benavente**

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	4
------------------------	---

O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ELH.....	5
--------------------------------------	---

1. DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

Enquadramento territorial.....	7
Retrato do concelho.....	8
População	10
Atividades económicas.....	12
Emprego.....	13
Condições de vida e respostas sociais.....	14
As freguesias.....	15
Dinâmicas Internas.....	16
Famílias e alojamentos.....	17
Ocupação dos alojamentos.....	18
O edificado.....	19
Condições de habitabilidade.....	20
Construções abarracadas e núcleos precários.....	21
Produção habitacional.....	23
Mercado habitacional.....	24
A habitação social.....	30
Necessidades de apoio habitacional.....	32
Quadro de referência das carências habitacionais (condições indignas)	33
Análise SWOT.....	34

2. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O contexto estratégico.....	36
Matriz estratégica.....	37
Os objetivos estratégicos.....	38
Articulação da estratégia com os princípios do 1º Direito.....	41
Articulação com a política de regeneração urbana.....	42

3. PLANO DE AÇÃO

Enquadramento das ações.....	45
Soluções municipais a candidatar ao 1.º Direito.....	46
Programação das soluções municipais (síntese).....	52
Programação das soluções a promover por outras entidades.....	53
Monitorização e acompanhamento.....	54

Nota Introdutória

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Benavente constitui um importante instrumento de base municipal e tem por objetivo identificar as necessidades habitacionais no território e estabelecer as grandes opções para política de habitação do concelho para o horizonte 2026.

A definição das linhas de ação para a política de habitação municipal ocorreu no âmbito de uma reflexão estratégica de carácter mais amplo e transversal, partindo de uma leitura integrada e atualizada dos principais desafios e potencialidades territoriais que condicionam o desenvolvimento futuro de Benavente.

Na atual conjuntura, marcada pelos efeitos económicos e sociais adversos causados pela pandemia COVID-19, o Município reconhece a importância de priorizar uma resposta habitacional dirigida às populações mais desfavorecidas no concelho, apostando fortemente na ampliação da oferta pública de habitação e na reabilitação e modernização do parque edificado de gestão municipal.

Este objetivo encontrará no programa 1º Direito o seu principal instrumento de operacionalização. Ao abrigo deste programa, o Município de Benavente, em colaboração com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P) promoverá um investimento significativo na capacidade de resposta do concelho, aumentando de forma expressiva oferta local de habitação, reabilitando neste processo um grande número de fogos em mau estado de conservação.

Com esta aposta, será possível responder às necessidades habitacionais de 409 famílias em condição indigna no concelho, promovendo soluções diferenciadas, concebidas tendo em conta as particularidades sociais, económicas e culturais das comunidades visadas. Procura-se sobretudo criar contextos habitacionais qualificados, privilegiando soluções habitacionais dispersas pelo território, mas devidamente inseridas no tecido urbano. Só assim será possível uma efetiva integração e socialização das populações nas comunidades, evitando os erros da política habitacional pretérita e os fenómenos de segregação e de exclusão socio territorial que potenciaram.

A ELH de Benavente consagra também uma ambição municipal que vai para além da resposta social às carências habitacionais mais graves, procurando articular-se com um leque mais diversificado de programas e instrumentos que integram a denominada Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e que alargam o escopo da intervenção pública em matéria de política habitacional. A ELH projeta assim um espaço de intervenção estratégica orientado para responder a desafios de maior transversalidade, designadamente no que toca à qualificação do ambiente urbano e à necessidade de corrigir falhas no mercado habitacional do concelho, melhorando o acesso financeiro a uma habitação a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

O processo de construção da ELH

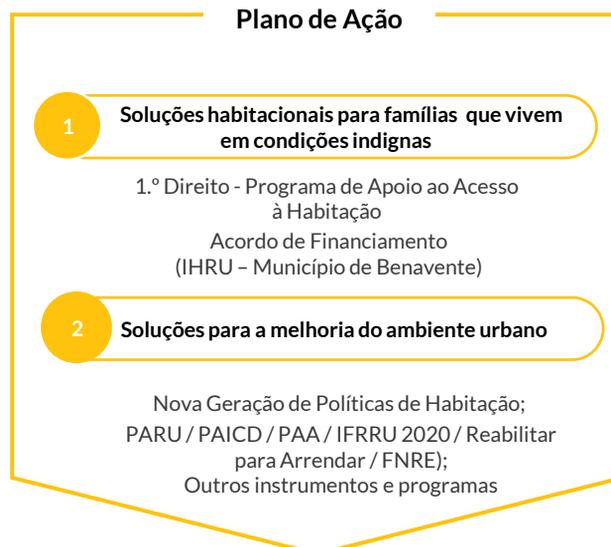
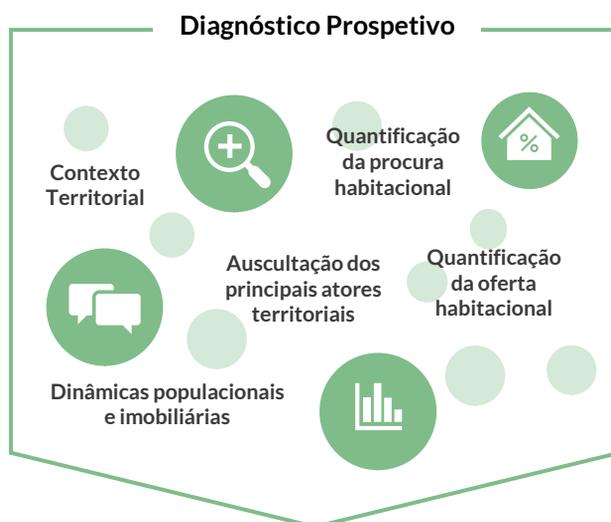
O Município de Benavente encara a ELH como um processo aberto, recursivo e dinâmico, que parte de uma leitura atualizada dos desafios e oportunidades que se colocam ao concelho em matéria de habitação. Privilegiou-se a construção de um referencial de atuação estratégico suscetível a atualizações, ajustando-se a uma realidade habitacional que é dinâmica, complexa e mutável. Assim o documento aqui apresentado organiza-se em 3 grandes componentes:

Diagnóstico Prospetivo - Inclui uma análise do posicionamento do concelho. Assenta na recolha e tratamento estatístico de indicadores demográficos, económicos e sociais, bem como na caracterização das carências habitacionais no terreno e da procura por habitação (pedidos de apoio à habitação efetuados aos serviços municipais);

Estratégia de Intervenção - Contempla a definição da visão e das grandes linhas de atuação de política municipal de habitação para horizonte 2026. Projeta-se um espaço de intervenção estratégico plenamente articulado com os princípios da NGPH, que permite estruturar uma resposta social às famílias em grave carência habitacional e outras intervenções dirigidas à dinamização do arrendamento e da requalificação do tecido urbano.

Programa de Ação - Consiste no instrumento de operacionalização da ELH, que prioriza as soluções habitacionais a promover ao abrigo do Programa 1.º Direito, e que sustentam o acordo de financiamento a celebrar com Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). São também programadas as intervenções a operacionalizar no âmbito de outros programas e instrumentos, com destaque para iniciativas PARU e ORU da Vila de Benavente e Samora Correia.

O Processo de construção da ELH de Benavente





1 **Diagnostico Prospetivo**

Enquadramento territorial

Situado no distrito de Santarém, na margem esquerda do Tejo, o concelho de Benavente integra a região do Alentejo (NUTS II) e a sub-região da Lezíria do Tejo (NUTS III).

O município estende-se por 521 km² e é limitado a norte pelo município da Azambuja, a nordeste por Salvaterra de Magos, a leste por Coruche, a sudeste pelo Montijo (exclave), a sul por Palmela e Alcochete, a sudoeste pelo Estuário do Tejo (oficialmente atribuído ao município de Alcochete) e a noroeste por Vila Franca de Xira.

Benavente tem vindo a afirmar-se no contexto regional enquanto espaço residencial alternativo à Área Metropolitana de Lisboa. A proximidade geográfica com a capital, conjugada com boas acessibilidade rodoviárias (localiza-se na envolvente dois importantes eixos de distribuição. A10 e a A13) e uma oferta serviços, equipamentos e espaços de apoio qualificados, tem potenciado o crescimento demográfico mais recente do concelho.

Grandes números



Área de 521 km²
12% da Lezíria do Tejo



30.214 Residentes (2018)
13% da Lezíria do Tejo



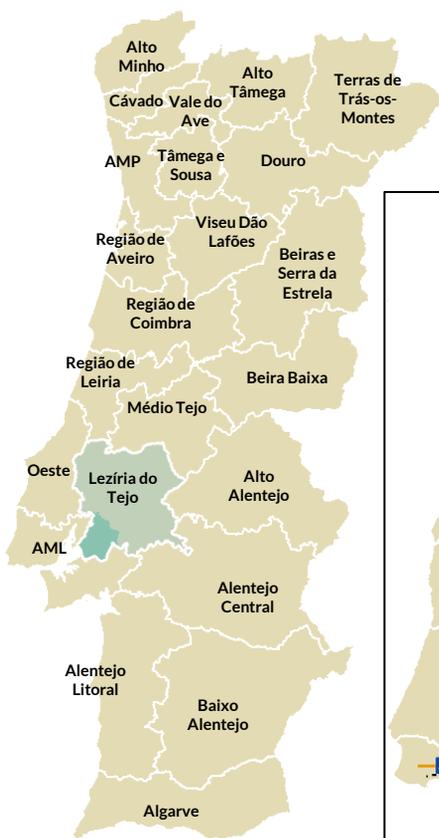
6 252 Alojamentos Familiares
4,5% da Lezíria do Tejo



943 Estabelecimentos
3,6% da Lezíria do Tejo

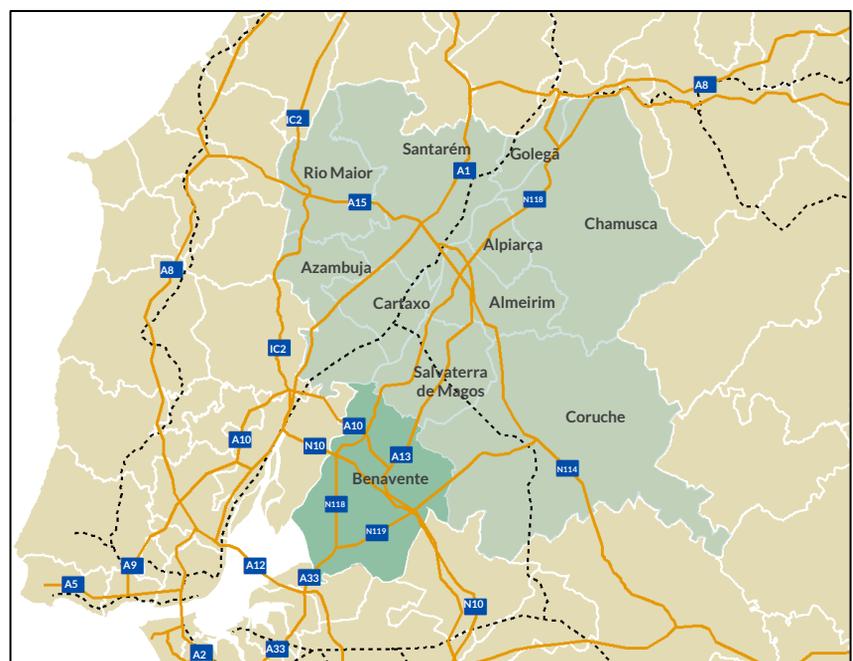


2 623 Postos de Trabalho
3,5% da Lezíria do Tejo



Legenda

- Lezíria do Tejo (NUTS III)
- Benavente (Concelho)
- Rede Rodoviária principal
- Rede Ferroviária principal



Retrato do concelho

A desenvolvimento da rede viária desempenhou um papel fundamental no crescimento do concelho, contribuindo para a atração de população e atividades geradoras do emprego, e favorecendo a consolidação de aglomerados urbanos com dimensão crítica no contexto regional

Benavente é um território diversificado e de contrastes. Os espaços de elevada densidade e concentração humana (núcleos de Samora Correia e Benavente) articulam-se com vastos territórios agrícolas e florestais, onde a apropriação humana ocorre de forma pontual e dispersa.

O concelho é marcado pela riqueza do seu suporte físico e pela presença de áreas naturais de grande valor ambiental e ecológico. Benavente apresenta características paisagísticas singulares e um vasto sistema húmido associado ao Estuário do Tejo.

Ao enquadramento natural de excelência, junta-se um acervo histórico e cultural de elevado valor. Benavente mantém uma identidade muito própria e ligada aos seus recursos endógenos. Salienta-se, entre outros, a tradição hípica e tauromáquica, que representam elementos diferenciadores do concelho e fatores críticos de afirmação territorial.



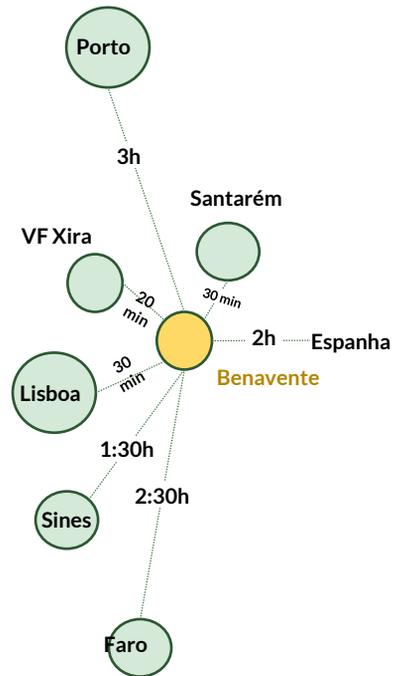
Retrato do concelho

O concelho de Benavente integra uma parte significativa de espaços de preservação ambiental dos quais se destaca o espaço da Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET), a Reserva integral de Pancas e o Paul de Trejoito.

A dimensão urbana do concelho é assegurada pelos seus dois principais núcleos: Benavente e Samora Correia. Estes centros urbanos, ligados pela estrada EN-118, constituem-se como os principais núcleos populacionais, demarcando com a referida infraestrutura viária um eixo estruturante e polarizador do território concelhio, ao longo do qual se distribuem importantes equipamentos coletivos e espaços industriais.

A proximidade aos centros de decisão e a localização de nós viários estratégicos tem consolidado a dimensão geoestratégica do concelho. Benavente assume um papel cada vez mais preponderante nos processos extensão desconcentração da atividade industrial e logística da AML, e conta com uma forte presença empresarial/industrial, resultante da proliferação de unidades industriais e de armazenagem em especial nos eixos viários de passagem e, mais recentemente em espaços infraestruturados para o efeito.

Distâncias tempo ao principais centros urbanos nacionais



Ocupação do solo no concelho

LEGENDA

- Urbano
- Agrícola/Pecuária
- Florestal
- Industrial
- Equipamentos
- Golf
- Áreas Protegidas
- Rede Rodoviária principal



População

Benavente é um território com forte dinamismo demográfico. O concelho tem vindo a crescer do ponto de vista populacional desde a segunda metade do sec. XX: entre 1950 e 2001 a população duplicou, passando de 11.726 para 23.257 habitantes, tendência de crescimento que se manteve no último período censitário, sendo que no último exercício censitário (2011), Benavente totalizava uma população residente 29.019 habitantes.

As últimas estimativas publicadas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) confirmam a perspetiva demográfica positiva para o concelho. Em 2019, Benavente contava com efetivo populacional de 30.602 habitantes (um aumento de 4%, face a 2011).

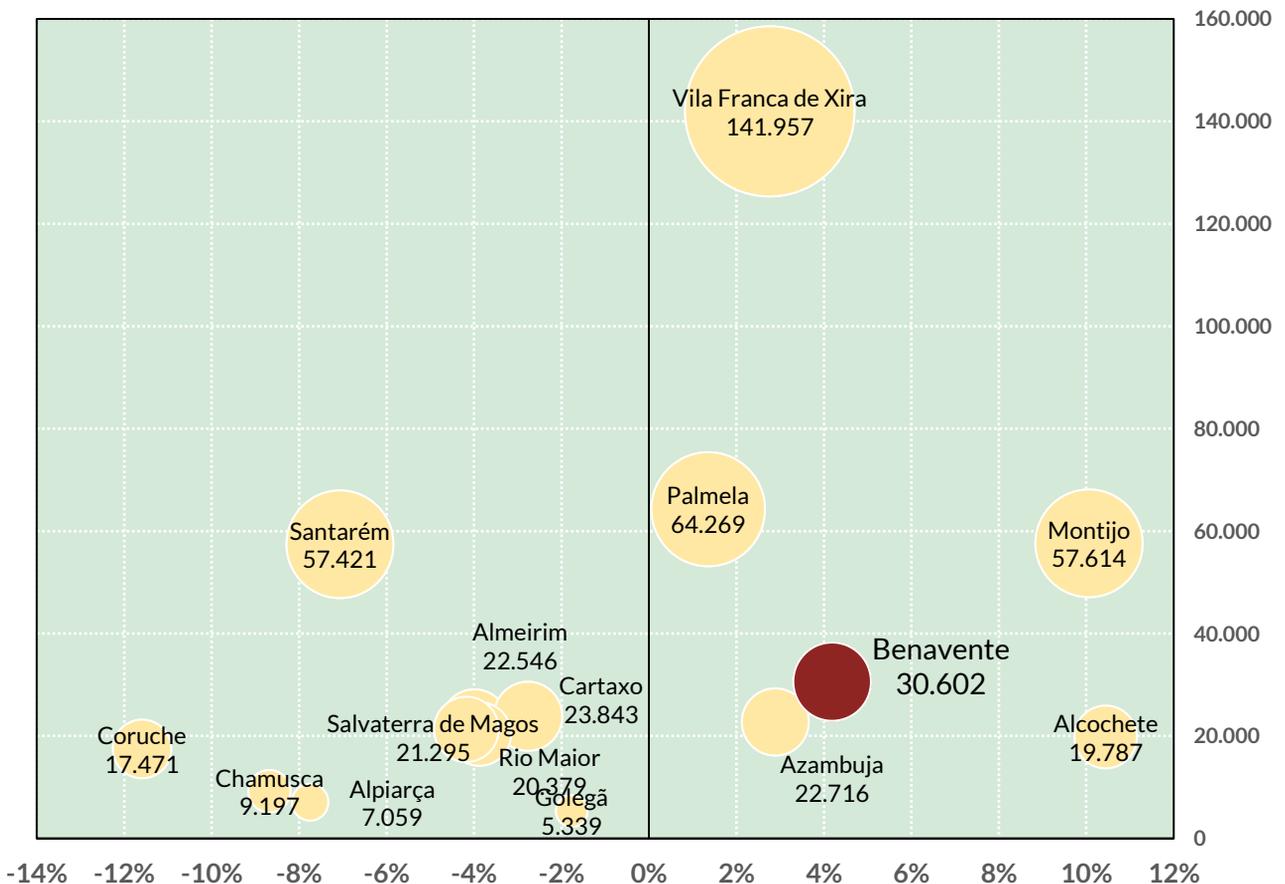
Analisando as dinâmicas populacionais a partir de

um quadro territorial mais amplo, é notório o papel determinante que uma boa articulação funcional dos territórios com a Área Metropolitana do Lisboa (AML) exerce no padrão de concentração demográfica regional.

Enquanto os centros urbanos mais expostos às dinâmicas polarizadoras da Grande Lisboa se consolidam demograficamente, os territórios mais extrínsecos, e menos favorecidos em termos de acessibilidades, observam trajetórias demográficas regressivas.

Benavente tem afirmado as suas vantagens territoriais para a fixação de atividades económicas (sobretudo ligadas ao setor da indústria e da logística). Consequentemente, afirma-se também como uma alternativa residencial de qualidade à AML.

Evolução demográfica | 2011 a 2019

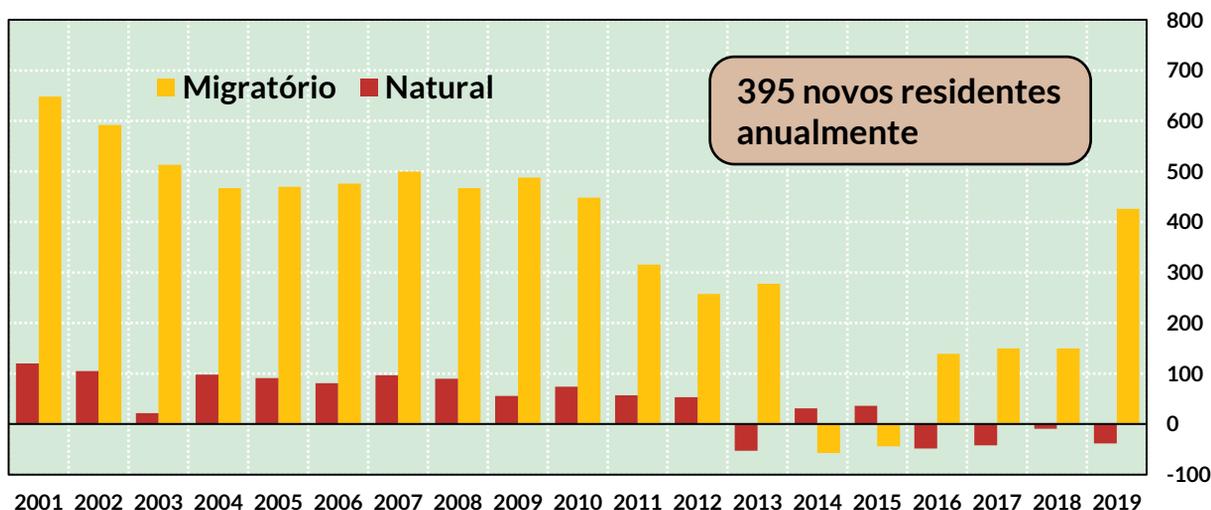


População

O crescimento populacional no concelho assenta, sobretudo, na capacidade demonstrada para atrair novos residentes. Os saldos migratórios, excetuando os anos 2014 e 2015, são geralmente positivos.

Os saldos naturais contribuem em menor grau para o crescimento demográfico, sendo que o efeito agregado das duas componentes representa, em média, um ganho anual de cerca 395 habitantes, desde 2001.

Saldos Migratórios e Naturais | 2001 a 2019



Benavente é uma concelho relativamente jovem no contexto regional e o território menos envelhecido de toda a Lezíria do Tejo. A população residente apresenta um índice de envelhecimento de 115,7 por comparação à relação de 186,7 idosos por cada 100 jovens, observada à escala sub-regional (Lezíria do Tejo).

Embora o concelho não apresente fortes desequilíbrios na sua estrutura etária, por comparação à região onde se insere, a temática do envelhecimento é considerada uma prioridade determinante do desenvolvimento social do concelho.

À semelhança do país, Benavente não escapa ao envelhecimento. É na população mais idosa que se encontra uma maior incidência de situações de vulnerabilidade social e precarização habitacional. Estas carências estão geralmente associadas ao valor reduzido das pensões e às precárias condições de subsistência destes idosos.

Índice de envelhecimento | 2011 e 2018



As atividades económicas

Benavente é um dos maiores empregadores da região da Lezíria do Tejo. A indústria transformadora define o perfil de especialização do concelho face à região, sendo responsável por cerca de um quarto do emprego no concelho (25%). O comércio, embora não configure um setor de especialização, concentra também quarto do emprego, confirmando o perfil cada vez mais terceirizado do concelho.

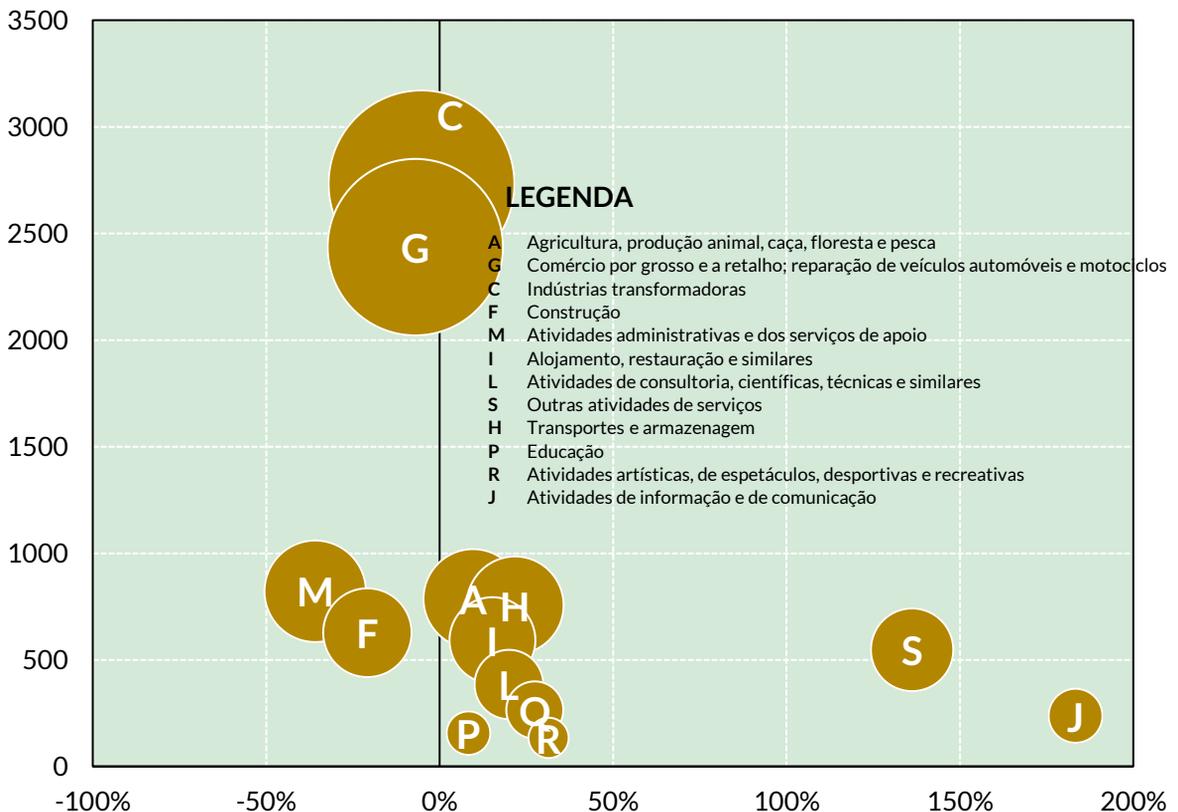
O desenvolvimento da rede viária desempenhou um papel fundamental na transformação da estrutura produtiva do concelho. A existência de vias de grande fluidez e a proximidade AML possibilitaram o atividades de logística e de armazenagem, visíveis ao longo das Estradas Nacionais 110 e 118.

O concelho mantém, ainda assim, uma identidade fortemente ancorada no setor primário.

A atividade agropecuária marca presença um pouco por todo o território, surgindo de forma mais estruturada nas atividades associadas à cultura do arroz e à produção animal (bovinos e equinos). Destacar a Companhia das Lezírias, empresa agrícola que representa uma parcela significativa do território concelhio, e cuja atividade tem sido fundamental para impulsionar o crescimento, desenvolvimento e inovação no setor.

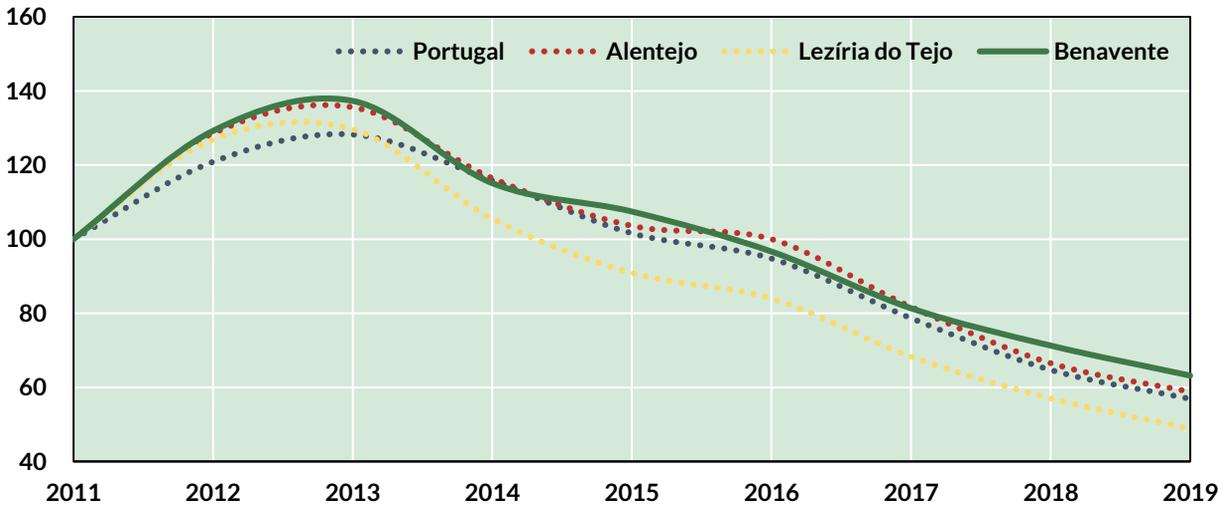
De referir ainda o crescimento da vocação turística no concelho, sobretudo em Santo Estevão. Esta freguesia apresenta uma dinâmica associada ao turismo rural e de golf, embora assente sobretudo no crescimento do mercado de segunda habitação, em detrimento de um setor turístico local capaz de contrapor uma oferta mais estruturada no plano do alojamento.

Dinâmica e dimensão do emprego em Benavente, por setor de atividade (CAE ver.3) | 2018



Emprego

Evolução do desemprego registado no IEFP (média anual) | 2011 = 100



Na leitura das dinâmicas do desemprego no concelho importa ter em consideração as alterações da conjuntura económica decorrentes do surto pandémico COVID-19 e as fortes perturbações que dele resultaram para o mercado de trabalho.

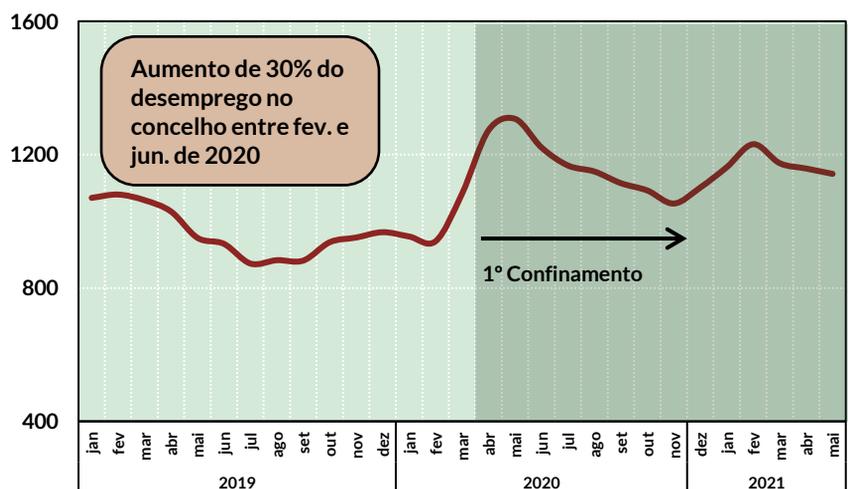
No período pré surto pandémico COVID, o desemprego no concelho apresentava uma tendência de redução regular, após um crescimento acentuado entre 2011 e 2013 (período marcado pela retração económica causada pela crise das dívidas soberanas).

Entre 2013 e 2019, o número de inscritos no centro de emprego do concelho diminuiu consistentemente, convergindo com as trajetórias verificadas à escala regional (Lezíria do Tejo e Alentejo) e nacional.

No final de 2019, o concelho de Benavente apresentou um valor médio de 968,1 desempregados registados, menos 37% do valor verificado no ano de referência de 2011 (1530,8) e menos de metade (52%) do valor médio verificado no ano 2013 (2102,1), o valor máximo dos últimos 8 anos.

Evolução do desemprego registado no IEFP (mensal) | 2019, 2020 e 2021

Quando analisados os valores mensais para o ano 2020, começam já a ser notados os impactos da pandemia COVID-19 no desempenho económico do País com evidentes repercussões na degradação do nível local: entre fevereiro e junho o desemprego cresceu cerca de 30% no concelho, não obstante a tendência de diminuição que se verifica até outubro.



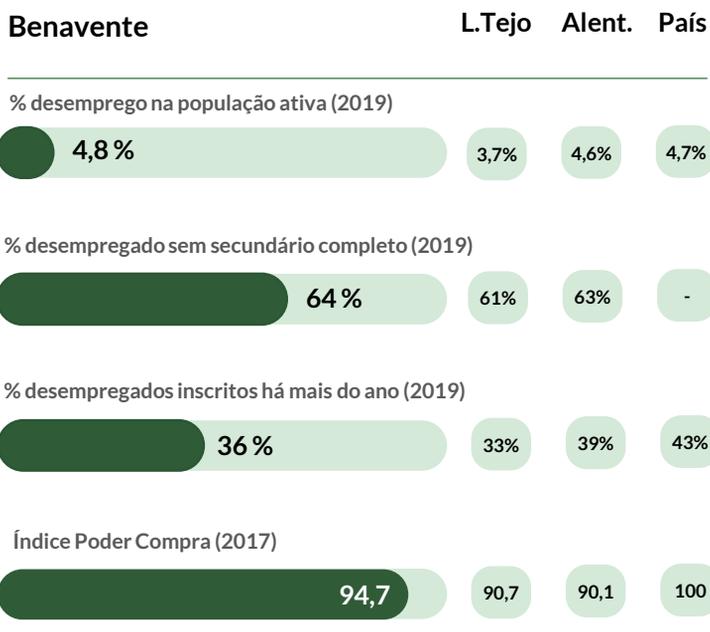
Condições de vida e apoios sociais

As dificuldades de empregabilidade constituem um fator adicional de precarização da população residente. A percentagem relativamente alta de desempregados em idade de ativa no concelho é indicativa de algumas debilidades estruturais, como as baixas qualificações dos desempregados e o baixo poder de compra face à média nacional.

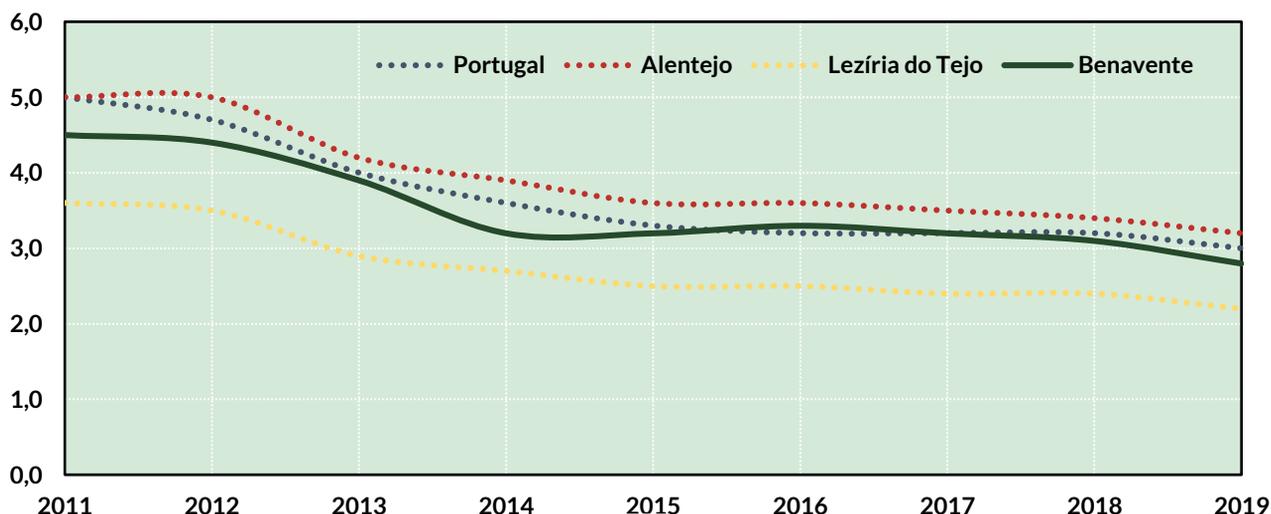
Num mercado de trabalho de dimensão regional, com dinâmicas de pendularidade bem vincadas, a escolarização avançada da população residente constitui um fator de diferenciação, em articulação com a necessidade de afirmar um tecido económico local que coloque um padrão de empregabilidade mais qualificada.

Por outro lado, importa destacar que as franjas da população cujo rendimento se encontra dependente de prestações sociais tem vindo a diminuir de forma consistente no concelho desde 2011. Com a exceção do ano de 2016, no qual se verificou um ligeiro aumento, o número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) tem apresentado uma tendência constante de queda.

Em 2019, eram 718 os titulares de RSI registados no concelho, menos 354 face a 2011. Este valor equivale a 2,8 % da sua população residente com mais de 15 anos, ou seja estamos perante um território com uma população tendencialmente menos dependente de apoios sociais por comparação com a média da população da região NUTII do Alentejo (3,4%) e do país (3,2%), mas ainda assim mais dependente relativamente ao conjunto da Lezíria do Tejo (2,2%).

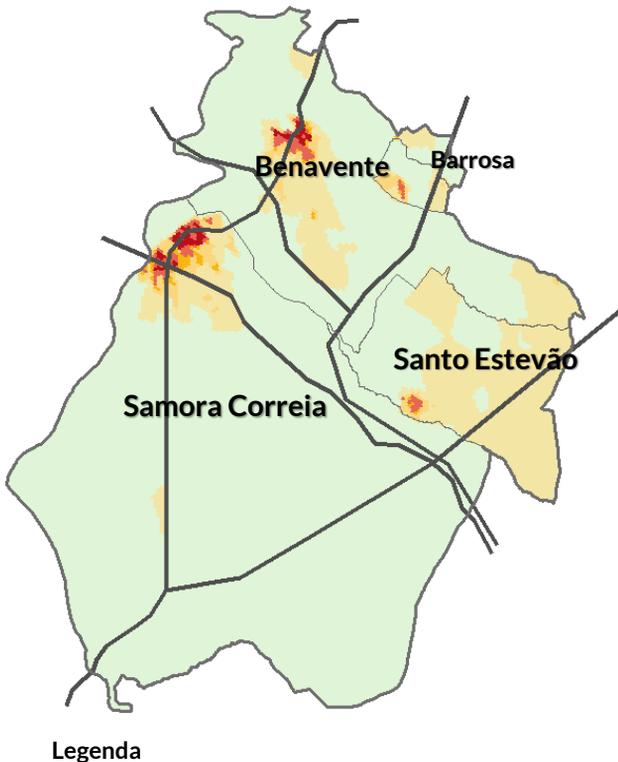


Beneficiários de RSI em % da pop. Residente | 2011 e 2019

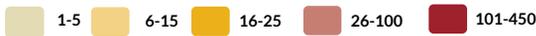


As freguesias

Concentração populacional por freguesia



Legenda



O concelho de Benavente compreende quatro freguesias: Benavente, Samora Correia, Santo Estevão e Barrosa.

Samora Correia e Benavente são os principais aglomerados populacionais do concelho e demarcam com EN-118 - o canal viário que os conecta - um eixo estruturante e polarizador do território, ao qual se associa o mais recente dinamismo demográfico.

A freguesia de Benavente é sede de concelho, definindo núcleo urbano bem consolidado, delimitado pelo rio Sorraia, a nascente, e pela designada Lezíria dos cavalos, na face poente. No último recenseamento contava com um efetivo populacional de 9.174 habitantes (aumento de 35% face a 1991).

Samora Correia, com uma população de 17.123 habitantes (aumento de 81% face a 1991), constitui a freguesia mais populosa do concelho. integra dois núcleos históricos relativamente bem definidos, circunscritos respetivamente à área envolvente da Igreja de Nossa Senhora da Oliveira e ao Largo 25 de Abril.

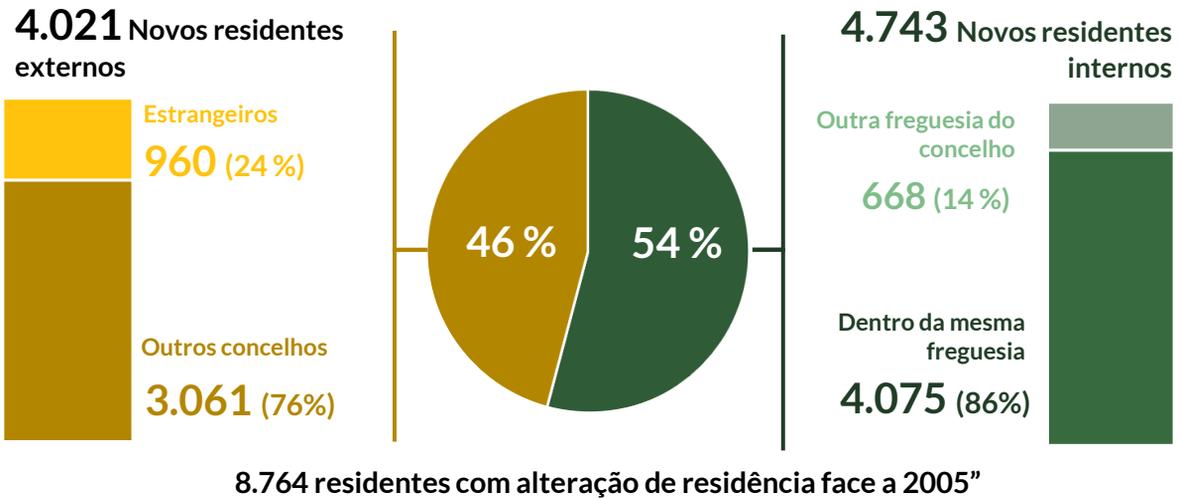
Santo Estevão totaliza uma população de 1.997 habitantes e define um núcleo urbano de menor densidade populacional. Localiza-se na denominada região de charneca na margem direita do Rio Almansor ou Ribeira de Santo Estevão. As suas condições naturais de implantação têm favorecido o desenvolvimento sustentado no setor agroturístico, no mercado da segunda habitação e no golf.

A Barrosa resulta do antigo núcleo rural de São Brás e é a freguesia de menor extensão territorial do concelho. Afirma-se hoje como uma aldeia de carácter marcadamente rural, evidenciando um casario regular. Com 725 habitantes apresenta menor dinamismo demográfico comparativamente às restantes freguesias do concelho, embora tenha registado um aumento da sua população residente nas últimas décadas censitárias

	Área	Pop. 2011	Ed. 2011	Aloj. 2011
Benavente (concelho)	521,38 km ² 55,65 hab/km ²	29.019 + 9,5% face a 1991	9.547 + 49% face a 1991	14.728 + 70% face a 1991
Benavente	130,41 km ² 70,34 hab/km ²	9.174 + 35% face a 1991	3.092 + 38% face a 1991	4.814 + 47% face a 1991
Samora Correia	321,39 km ² 53,28 hab/km ²	17.123 + 81% face a 1991	4.833 + 50% face a 1991	8.240 + 87% face a 1991
Sto. Estevão	62,41 km ² 31,99 hab/km ²	1.997 + 43% face a 1991	1.268 + 99% face a 1991	1.298 + 100% face a 1991
Barrosa	7,17 km ² 101,12 hab/km ²	725 + 6% face a 1991	354 + 12% face a 1991	376 + 16% face a 1991

Dinâmicas internas

Migrações no concelho relativamente a 2005 | 2011

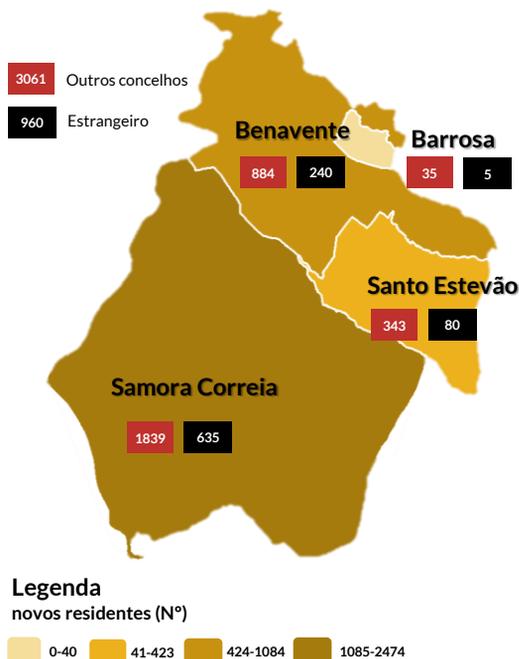


Com base nas migrações relativamente a 2005, pode constatar-se que cerca 54% das alterações de residência correspondem a mudanças de dentro do próprio concelho e 46% correspondem a situações de emigração (nacional e internacional). Samora Correia e Benavente constituem as freguesias mais atrativas, tanto no plano interno como plano externo: captam, respetivamente, cerca de 52% e 37% das migrações internas, e 62% e 27% das migrações externas.

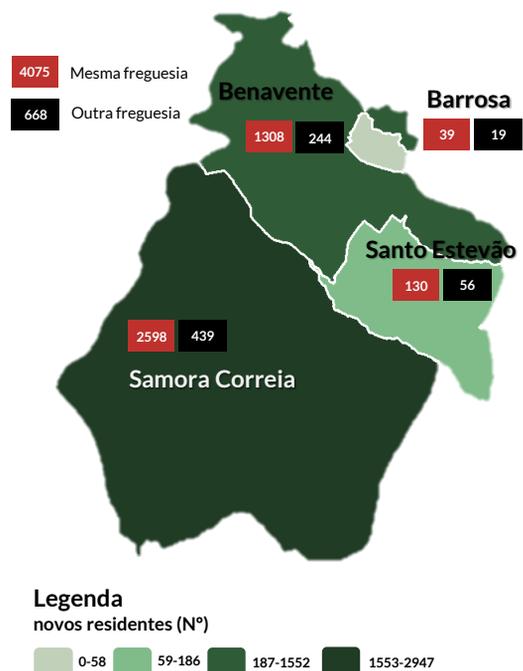
Dos 4.021 novos residentes, que em 2005 viviam fora do Benavente, 3.061 são cidadãos nacionais provenientes de outros municípios e 960 correspondem a cidadãos estrangeiros.

No que diz respeito às migrações internas, entre 2005 e 2011, a maior parte da população muda para uma residência na mesma freguesia (86%). As alterações de residência entre freguesias do concelho têm pouca expressão relativa (14%).

Novos residentes externos por freguesia | 2011



Novos residentes internos por freguesia | 2011



Famílias e alojamentos

A atratividade residencial do concelho pode ser constatada a partir de uma leitura conjugada das dinâmicas de variação do parque habitacional (alojamentos familiares clássicos) com as dinâmicas de variação de núcleos familiares (famílias clássicas).

De acordo com os dados censitários, entre 1991 e 2011, os núcleos familiares a residir no concelho cresceram a um ritmo ligeiramente superior (76%) aos alojamentos familiares (70%), tendência que expressa uma consolidação da habitação permanente no concelho.

Globalmente, o concelho apresenta uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, comparativamente aos referenciais observados em unidades territoriais de maior escala.

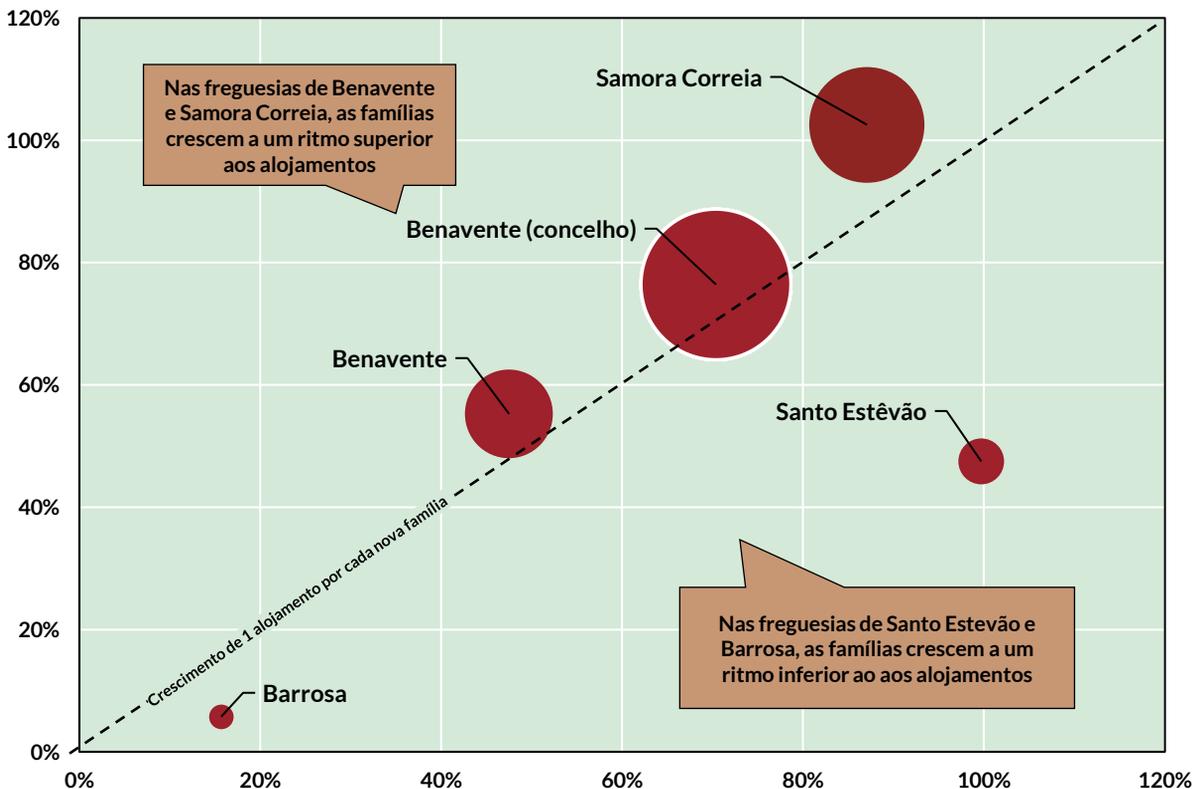
Uma análise mais desagregada, à escala da

freguesia, permite evidenciar algumas das particularidades na dinâmica imobiliária de Benavente e distinguir padrões de diferenciação internos na utilização e ocupação do parque habitacional concelhio.

É nas freguesias de Benavente e Samora Correia) que a vocação residencial mais cresce e se consolida. No espaço de duas décadas, o peso da residência habitual cresceu em 5% na freguesia de Benavente e 8% na freguesia de Samora Correia.

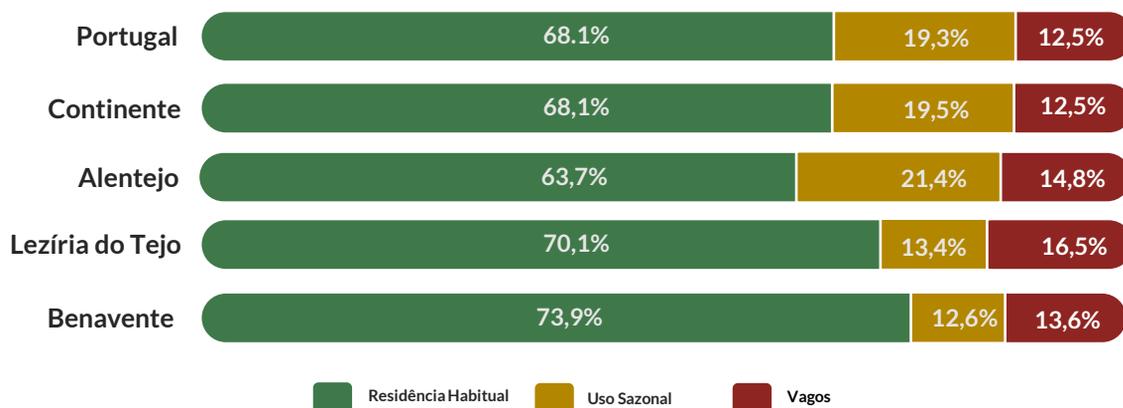
Em sentido contrario, as freguesias de Barrosa e Santo Estevão apresentam dinâmicas de crescimento do parque habitacional que não são acompanhadas pela evolução dos núcleos familiares. Assim, e mesmo num contexto de crescimento dos núcleos familiares, a habitação de carater permanente, que era cerca de 80% nestas freguesias, em 1991, diminui para 60%, em Santo Estevão, e para 73% na Barrosa, e 2011.

Evolução dos Alojamentos e das Famílias por freguesia | 2001 a 2011



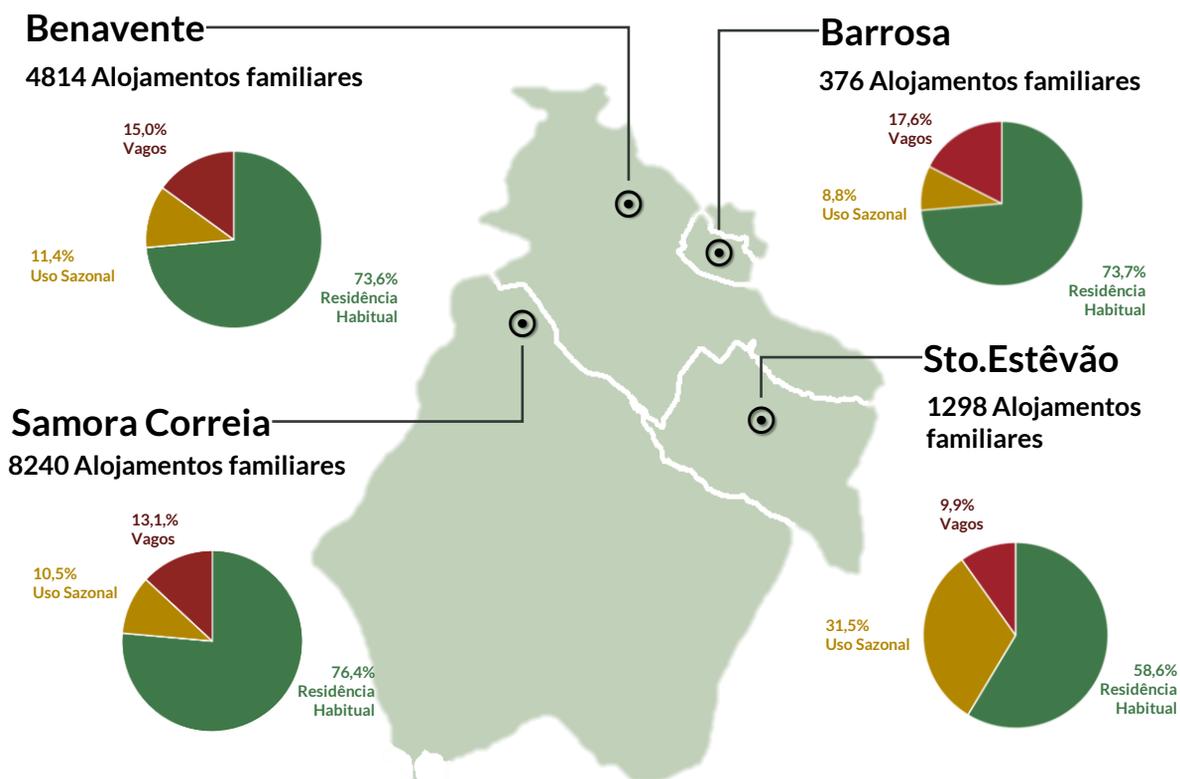
Ocupação dos alojamentos

Proporção de Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação | 2011



O crescimento do parque habitacional do concelho foi também impulsionado pelo crescimento do mercado de 2ª habitação, associado ao desenvolvimento de atividades e equipamentos âncora de cariz turístico, como campos golfe, localizados freguesia de Santo Estevão.

A dinâmica habitacional desta freguesia assenta sobretudo na criação novos loteamentos para de fogos de segunda residência: em 2011 (censos) cerca de 1 terço dos alojamentos correspondiam residências de uso sazonal.



O edificado

Edifícios clássicos por época de construção | 2011



De acordo com os dados censitários, em 2011, o concelho de Benavente, apresentava um parque edificado composto por 9.489 edifícios clássicos, concentrados maioritariamente nas freguesias de Samora Correia (51%) e de Benavente (32%).

Com uma idade média de 30,5 (à data dos censos), o concelho dispõe de um parque habitacional de construção mais recente quando comparado com a realidade regional (a idade média dos edifícios do

concelho que compõem a região da Lezíria do Tejo é de 40 anos).

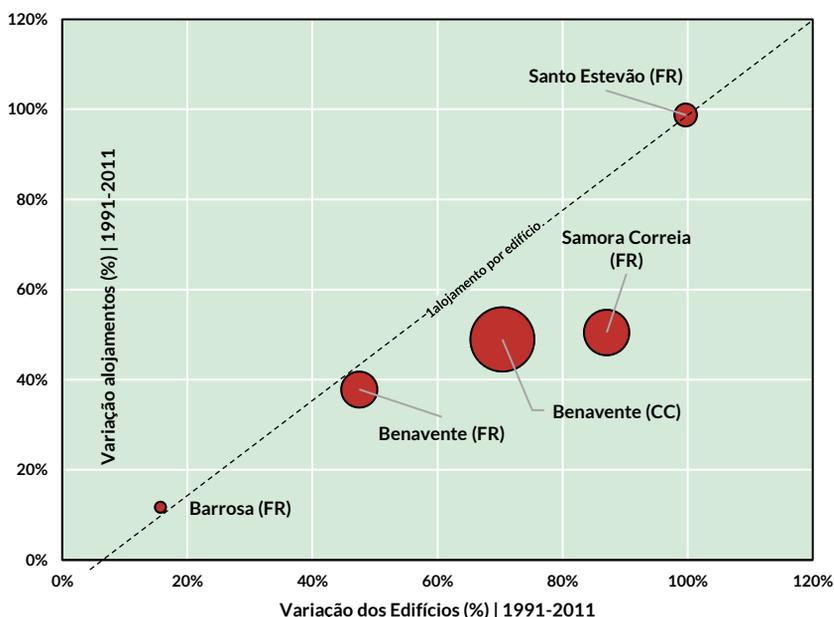
Segundo os Censos (2011), período de maior crescimento do parque edificado do concelho de Benavente ocorreu no último quartel do séc. XX, impulsionado pela vitalidade que o sector da construção registava então um pouco por todo o País (cerca de 77% dos edifícios têm uma data de construção posterior a 1970).

Variação dos alojamentos e edifícios | 1991 a 2011

Observam-se diferenças na tipologia morfológica do parque habitacional do concelho consoante as freguesias.

Os edifícios de maior volumetria (mais de 2 pisos) concentram-se, na sua grande maioria nas freguesias de Benavente e Samora Correia, onde o crescimento do parque habitacional se deu por via da construção em altura.

Nas freguesias de Barrosa e Santo Estevão o cenário é distinto, sendo moradia unifamiliar predominante no tecido urbano.



Condições de habitabilidade

Entre 2001 e 2011, os dados censitários evidenciam uma tendência geral para a melhoria do estado conservação do parque habitacional no concelho.

Em 2011, 1.873 edifícios apresentavam necessidade de reparação, uma redução na ordem dos 36 %, face a 2001.

Não obstante as melhorias assinaladas, persistem ainda algumas necessidades em matéria de reabilitação que importa dar resposta: 20% do parque edificado apresentava necessidades de

reparação, observando-se um aumento (63%) no número de edifícios muito degradados, face a 2001.

Igualmente relevante é a diminuição observada na proporção de alojamentos superlotados: em 2001, a sobrelotação caracterizava cerca de 15% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, tendo esta realidade se reduzido em cerca de metade (-42%) no espaço de uma década, correspondendo, em 2011, a 10% no total dos alojamentos.

Edifícios Clássicos por estado de conservação | 2011

Fonte: INE, Censos 2011, 2001

Localização	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação	Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	Muito Degradado
Portugal	2.519.452 [35% face a 2001]	965.782 [-19% face a 2001]	624.322 [-12% face a 2001]	244.303 [-26% face a 2001]	97.157 [-40% face a 2001]	59.155 [-36% face a 2001]
Alentejo	281.834 [30% face a 2001]	94.096 [-24% face a 2001]	59.804 [-19% face a 2001]	23.900 [-29% face a 2001]	10.392 [-34% face a 2001]	7.936 [-16% face a 2001]
Lezíria do Tejo	77.784 [35% face a 2001]	26.834 [-19% face a 2001]	16.759 [-13% face a 2001]	6.849 [-26% face a 2001]	3.226 [-28% face a 2001]	24.90 [-14% face a 2001]
Benavente (concelho)	7.529 [60% face a 2001]	1.873 [-36% face a 2001]	1.239 [-34% face a 2001]	451 [-42% face a 2001]	183 [-32% face a 2001]	145 [63% face a 2001]
<i>Benavente</i>	2.436 [38% face a 2001]	593 [-37% face a 2001]	339 [-36% face a 2001]	184 [-39% face a 2001]	70 [-36% face a 2001]	63 [58% face a 2001]
<i>Samora Correia</i>	3.621 [52% face a 2001]	1.135 [-21% face a 2001]	789 [-18% face a 2001]	249 [-31% face a 2001]	97 [-14% face a 2001]	77 [93% face a 2001]
<i>Barrosa</i>	323 [69% face a 2001]	30 [-81% face a 2001]	26 [-76% face a 2001]	2 [-94% face a 2001]	2 [-90% face a 2001]	1 [-83% face a 2001]
<i>Santo Estêvão</i>	1.149 [221% face a 2001]	115 [-71% face a 2001]	85 [-71% face a 2001]	16 [-78% face a 2001]	14 [-46% face a 2001]	4 [33% face a 2001]

Indicadores de carências habitacionais

Fonte: INE, Censos 2011, 2001

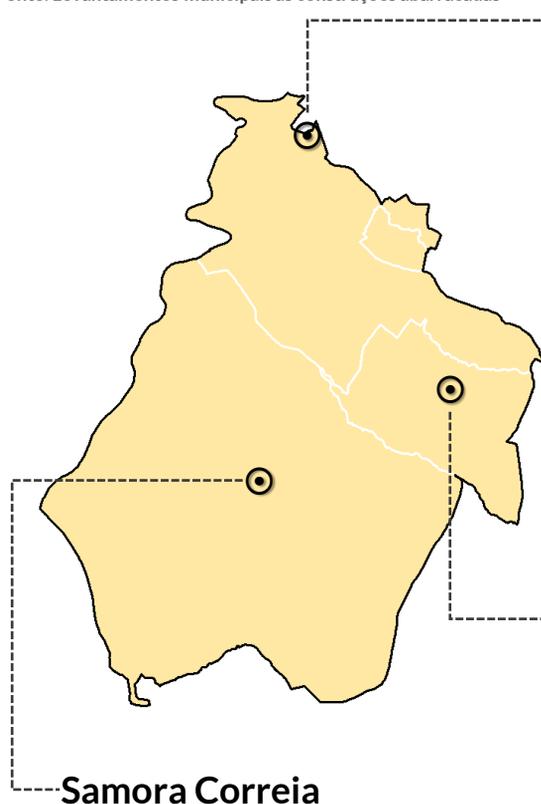
Localização	Proporção de aloj. familiares s/pelo menos uma infraestrutura básica (%)	Proporção de alojamentos não clássicos (%)	Proporção de alojamentos superlotados (%)
Portugal	1,92 [-79% face a 2001]	0,11 [-80% face a 2001]	11,29 [-29% face a 2001]
Alentejo	2,71 [-78% face a 2001]	0,21 [-49% face a 2001]	9,11 [-33% face a 2001]
Lezíria do Tejo	1,85 [-81% face a 2001]	0,17 [-68% face a 2001]	8,95 [-30% face a 2001]
Benavente (concelho)	0,64 [-86% face a 2001]	0,14 [-71% face a 2001]	10,59 [-28% face a 2001]
<i>Benavente</i>	0,74 [-83% face a 2001]	0,21 [-63% face a 2001]	10,98 [-28% face a 2001]
<i>Samora Correia</i>	0,52 [-88% face a 2001]	0,11 [-75% face a 2001]	10,59 [-25% face a 2001]
<i>Barrosa</i>	1,81 [-73% face a 2001]	0,27 [-50% face a 2001]	10,51 [-31% face a 2001]
<i>Santo Estêvão</i>	0,79 [-86% face a 2001]	0,08 [-78% face a 2001]	8,81 [-47% face a 2001]

A análise dos dados censitários revela também um decréscimo significativo dos alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica (-71%), e um decréscimo (-28%) na proporção de alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado), embora ainda existam famílias no concelho a viver em habitações precárias.

Construções abarracadas e núcleos precários

Identificação dos núcleos precários /construções abarracadas

Fonte: Levantamentos municipais às construções abarracadas



Benavente

Tipo (Núcleo/disperso)	Agregados	Pessoas
Núcleo precário 1- Rua do Papelão (Nesical)	2	11
Núcleo-precário 2 - Rua Álvaro Rodrigues Azevedo -Casa Quinta do Pau Queimado	2	7
Núcleo precário 3- Azinhaga do Contador	6	26
Núcleo precário 4 - Foros da Charneca (Junto à Igreja)	2	8
Dispersos	5	15
Total	17	67

Santo Estevão

Tipo (Núcleo/disperso)	Agregados	Pessoas
Dispersas	2	6
Total	2	6

Tipo (Núcleo/disperso)	Agregados	Pessoas
Núcleo Precária 5 – Estrada da Murteira	3	9
Núcleo Precário 6 – Estrada das Cardosas	4	12
Núcleo Precário 7 – Rua SãoTomé e Príncipe	2	6
Núcleo Precário 8 – Rua Eça de Queirós	3	5
Núcleo Precário 9 –Rua Guiné Bissau	3	10
Dispersas	5	10
Total	20	52

Os serviços de ação social municipal tem atualmente identificados 39 agregados (125 pessoas) a viver em habitações precárias. Estas situações ocorrem nas freguesias de Samora Correia, Benavente e Santo Estevão, consistindo sobretudo de estruturas habitacionais improvisadas, como barracas e contentores, sem as mínimas condições de habitabilidade, algumas delas sem acesso a água e eletricidade.

Parte significativa destas famílias pertencem a comunidades de etnia cigana, concentrando-se em 9 pequenos núcleos ou acampamentos, que reúnem os agregados que partilham laços de parentesco.

Construções abarracadas e núcleos precários

Benavente



Samora Correia



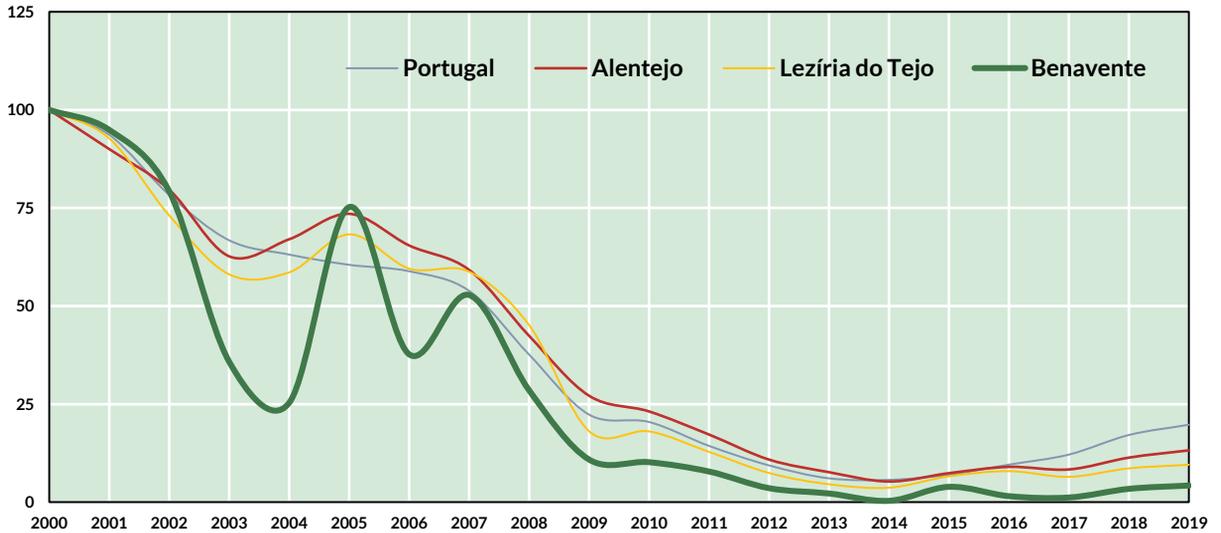
Santo Estevão



Produção habitacional

Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar | 2000-2019

Fonte: INE -Estatísticas de obras concluídas



Desde de 2000 que a produção de nova habitação em Benavente tem vindo diminuir. A quebra na produção habitacional no concelho acompanha a tendência geral do setor habitacional do País e da região, e traduz ainda os efeitos da crise económica e financeira que resultou no arrefecimento da dinâmica construtiva.

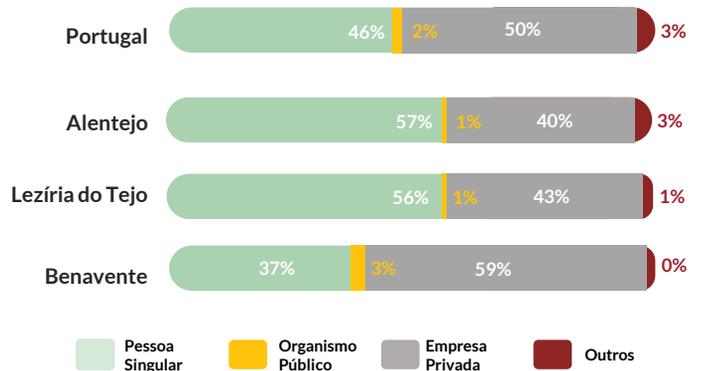
A criação de novos fogos assenta quase na sua totalidade na iniciativa privada, seja por pessoas singulares ou por iniciativa de entidades empresariais (97% do volume do total dos edifícios concluídos entre 2000 e 2019).

A promoção pública tem, para o período de análise, um peso muito residual na produção habitacional do concelho (menos de 1%).

O peso da reabilitação no volume total da produção de novos fogos de alojamento familiar é também muito reduzido no concelho: a produção habitacional sustenta-se, quase exclusivamente, em nova construção.

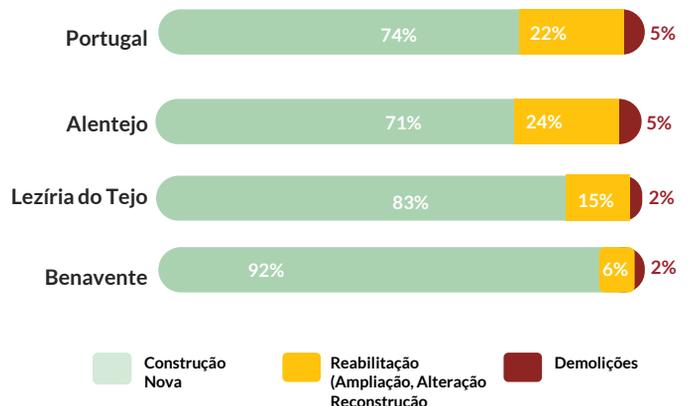
Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, por promotor | 2000 a 2019

Fonte: INE -Estatísticas de obras concluídas



Edifícios concluídos, por tipo de obra | 2000 a 2019

Fonte: INE -Estatísticas de obras concluídas



O mercado imobiliário

Na última década censitária, assiste-se aumento das famílias que arrendam casa no concelho. Os alojamentos arrendados ou subarrendados cresceram, em termos relativos, no total de alojamentos de residência habitual passou de 15,8% em 2001 para 17% em 2011.

Inversamente, os alojamentos ocupados pelos próprios proprietários passam a observar um peso menor : em 2011, correspondiam a 75% do total, enquanto que, em 2001, representavam 81%

O crescimento do número de proprietários com os encargos é acompanhado pela subida do seu valor médio mensal. O valor médio mensal que um agregado familiar tinha de suportar com a aquisição de habitação situava-se nos 275 €, em 2001, e no espaço de uma década, observou um aumento expressivo de 43%, cifrando-se, em 2011, nos 356 €

Importa destacar o crescimento da proporção de alojamentos ocupados em situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho: em 2011, esta forma de ocupação correspondia a 8% do total (3% em 2001),

São também cada vez mais os proprietários de alojamentos no concelho com encargos relativos à aquisição da sua habitação (55,2% em 2011; 49,3% em 2001).

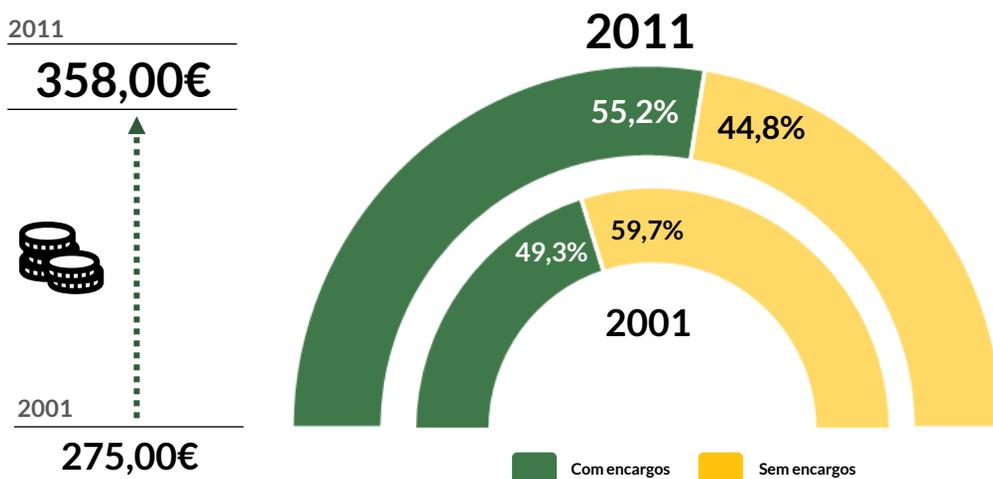
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade

Fonte: INE, Censos 2011, 2001



Encargos com a aquisição de alojamentos. familiares propriedade do ocupante (Nº) e valor médio mensal do encargo (€)

Fonte: INE, Censos 2011, 2001



O mercado imobiliário

O cenário altamente favorável à aquisição de casa – baixas taxas de juro para crédito habitação – ajuda a explicar aumento do número de famílias com encargos relativos habitação própria e traduz a crescente financeirização do setor da habitação em Portugal .

Nesse sentido, o recurso ao crédito para a aquisição foi se tornando uma opção cada vez mais frequente das famílias que adquirem habitação.

Quando analisada a evolução do crédito à habitação, entre 2000 e 2009, observa-se uma tendência constante de crescimento no crédito concedido. Em 2009, o crédito concedido era, em média, de 4.367,00 € por habitante , o que representa um aumento em mais de 250 %.

A conjuntura marcada pela crise económico-financeira, vivida sobretudo entre 2007 e 2013,

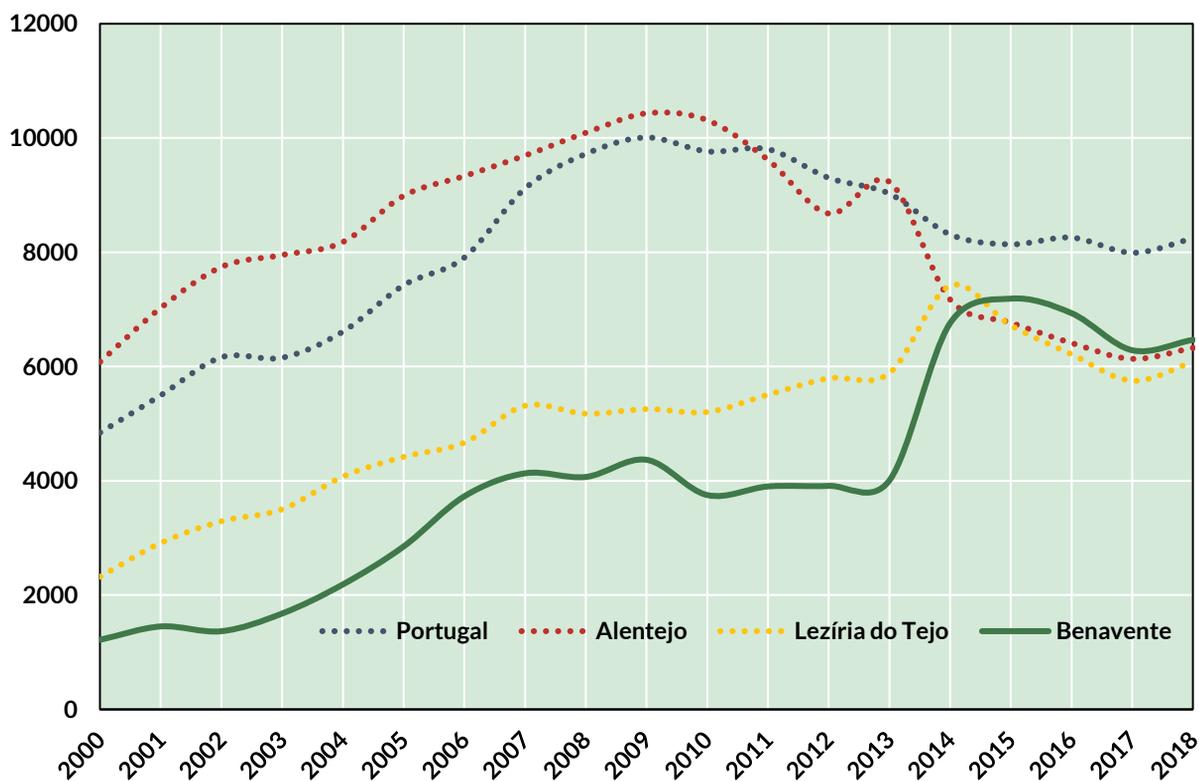
aumentou as restrições no acesso ao crédito à habitação. Durante esse período, também volume total de crédito concedido para aquisição à habitação no concelho de Benavente entra numa fase de maior estagnação.

O ano de 2013 marca um ponto de inflexão e volta a assistir-se a uma expansão do mercado creditício no concelho. Este atinge, em 2015, o seu valor máximo desde o início do século.

No computo geral, e apesar dos períodos de contração do mercado financeiro, Benavente observa um crescimento consolidado dos níveis endividamento das famílias face à habitação, situando-se acima dos patamares de endividamento verificados à escala regional (Lezíria do Tejo e Alentejo).

Evolução do crédito à habitação por habitante (€)

Fonte: INE, Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras



Compra e venda de prédios

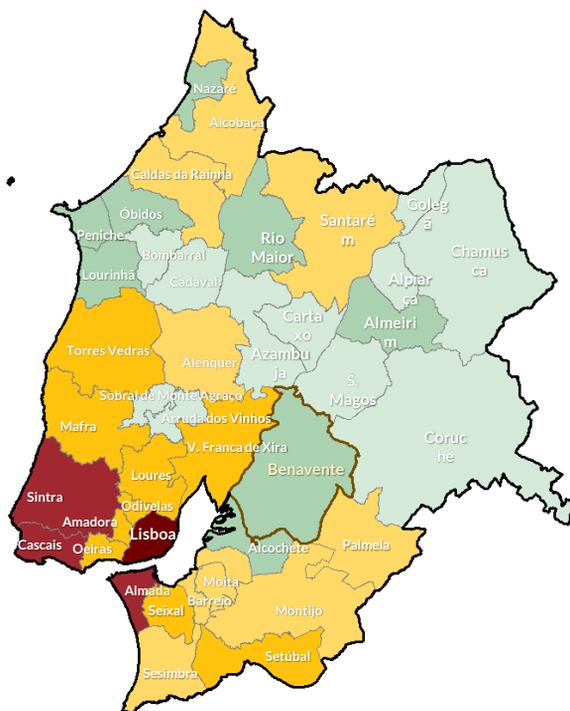
O mercado de compra e venda de prédios (urbanos, rústicos e mistos) no concelho de Benavente é o terceiro maior da Lezíria do Tejo, em termos de volume transações realizadas. Entre 2004 e 2018, foram celebrados, em média, cerca de 599 contratos de compra e venda no concelho.

Porém, são os centros urbanos de maior dimensão crítica os que polarizam as dinâmicas de compra e venda da região, com destaque para Vila Franca de Xira (2.194) e para Santarém (1.192), que é responsável por mais de metade de todos os contratos de compra e venda efetuados na região da Lezíria do Tejo.

A evolução deste mercado do mercado no concelho acompanha a dinâmica construtiva. O valor mais alto de contratos de compra e venda celebrados no concelho verificou-se em 2005 (1.032), e desde então as transações têm apresentado um ritmo de abrandamento que, à semelhança da evolução observada em toda a região, traduz alguns dos impactos da crise económica no setor imobiliário.

Média de Contratos de compra e venda de prédios por concelho | 2004 a 2018

Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis



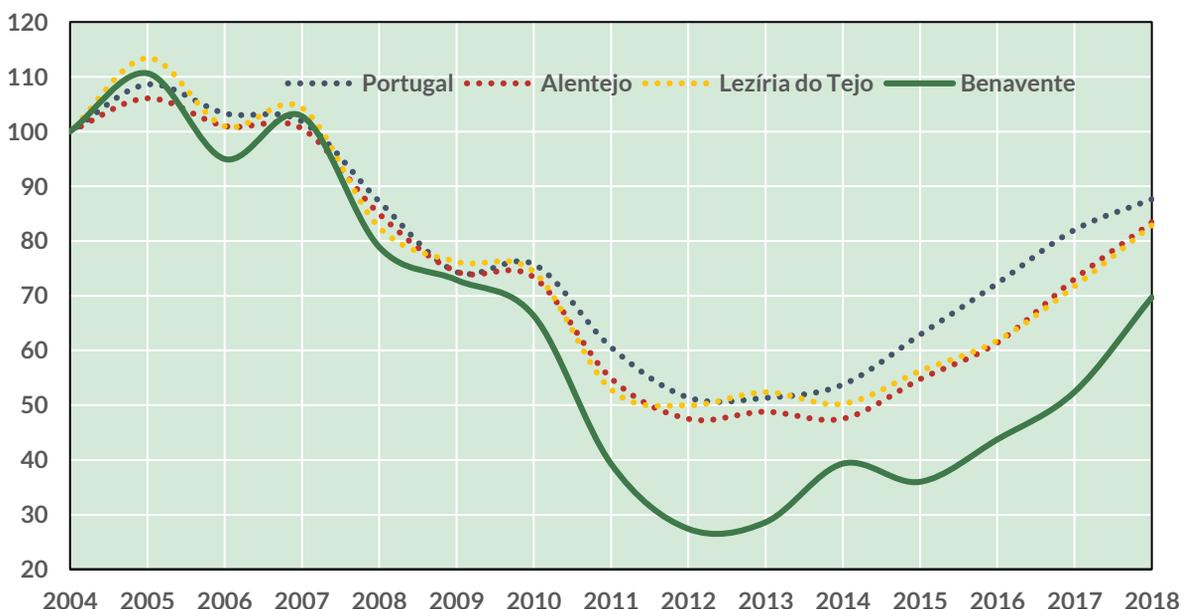
Legenda

Valor médio entre 2004 e 2018



Evolução de compra e venda de prédios no concelho (2004 a 2018)

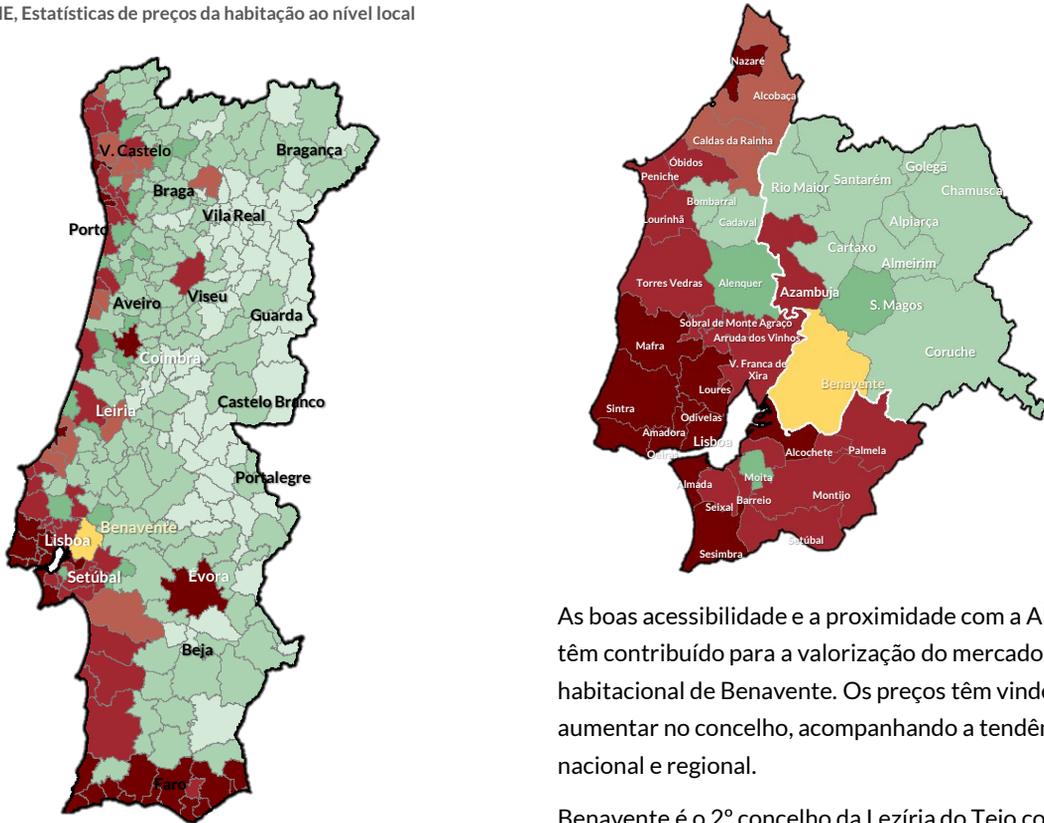
Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis



Mercado de Vendas

Índice do valor mediano de vendas dos alojamentos familiares | Benavente = 100

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local



Legenda

Índice do valor mediano de vendas (Benavente = 100)



← Mais barato comprar casa -- Benavente -- Mais caro comprar casa →

As boas acessibilidade e a proximidade com a AML têm contribuído para a valorização do mercado habitacional de Benavente. Os preços têm vindo a aumentar no concelho, acompanhando a tendência nacional e regional.

Benavente é o 2º concelho da Lezíria do Tejo com a habitação mais cara, apresentando, porém, um custo mais competitivo face aos principais centros urbanos da Grande Lisboa e da faixa litoral do país, o que o torna atrativo perante o cenário de desconcentração residencial e económica da AML

Evolução do valor medianos de vendas dos alojamento familiares

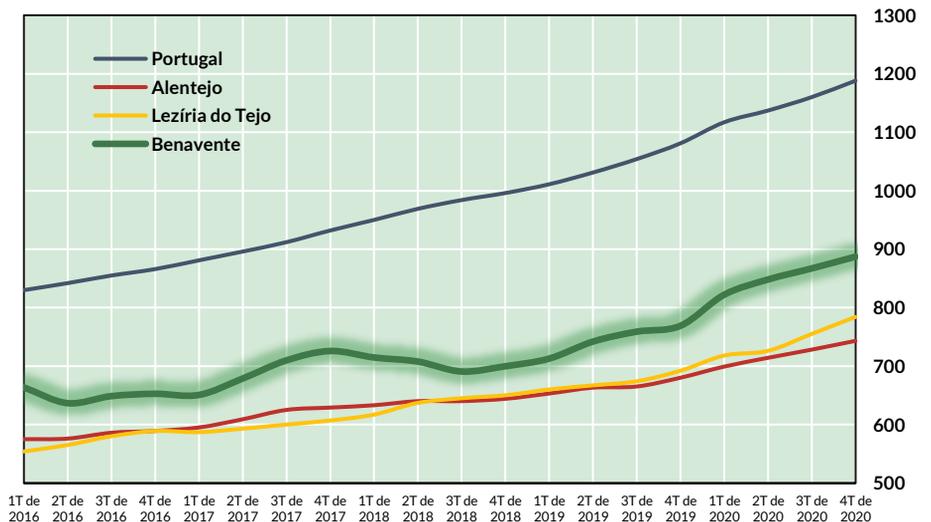
Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

887 Valor mediano das vendas €/m²

33% de aumento face a 2016

2º Concelho mais caro da Lezíria do Tejo

89º Concelho mais caro do País

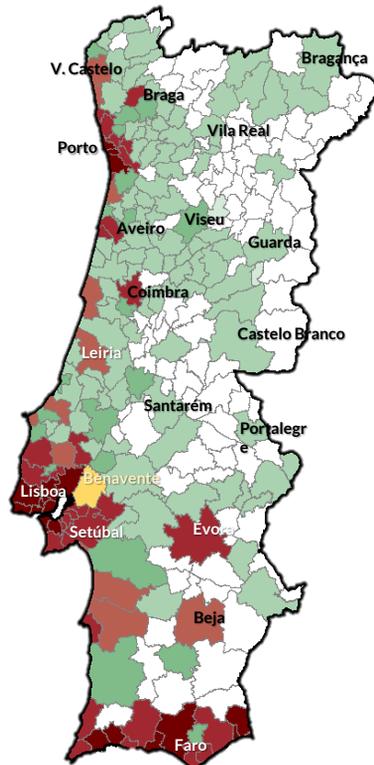
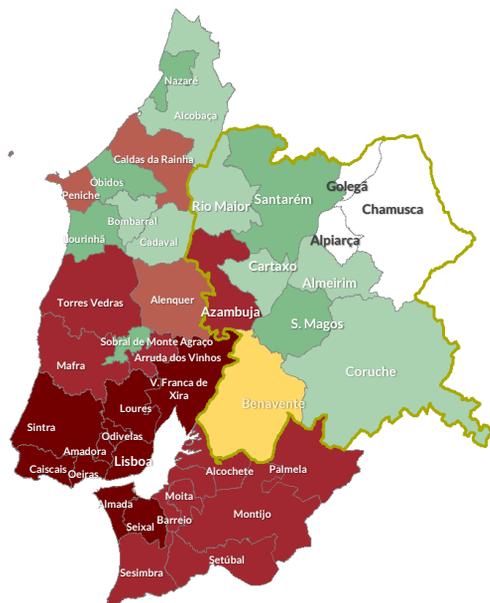


Mercado de arrendamento

Tal como sucede com a aquisição, arrendar casa no concelho têm se tornado cada vez mais caro. Benavente é um dos concelho da Lezíria do Tejo com rendas mais elevadas. O aumento dos preços ocorre em contraciclo com a evolução de novos contratos celebrados, sinalizando uma relativa escassez da oferta de arrendamento no concelho face à procura residencial verificada.

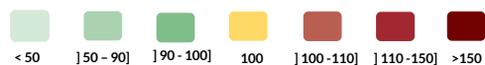
Índice do valor mediano de rendas dos alojamentos familiares | Benavente = 100

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local



Legenda

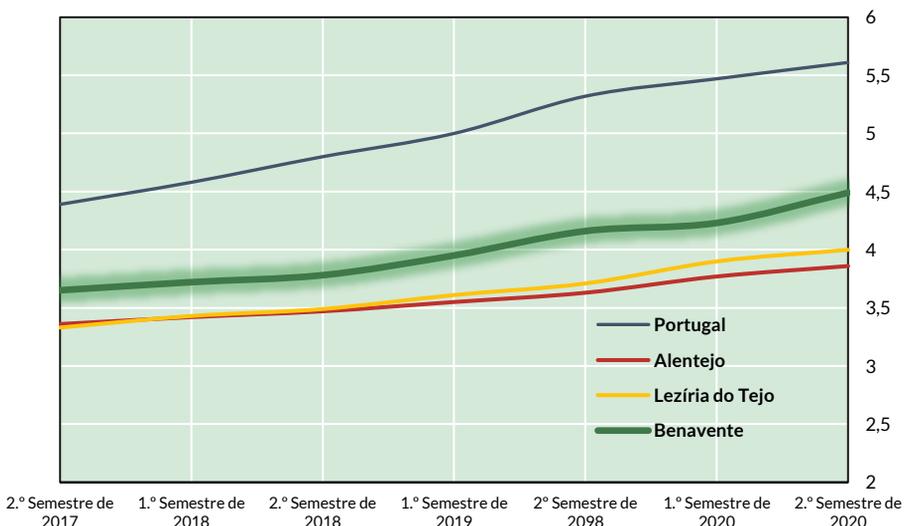
Índice do valor mediano de rendas (Benavente = 100)



← -- Mais barato arrendar casa -- Benavente -- Mais caro arrendar casa -- →

Evolução do valor mediano de rendas dos alojamento familiares e dos novos contratos

Fonte: INE - Estatísticas de preços da habitação ao nível local



4,39 Valor mediano das rendas €/m²

23% de aumento face a 2017

2º no ranking preços regional (Lezíria do Tejo)

70º no ranking de preços nacional

Acessibilidade ao mercado de arrendamento

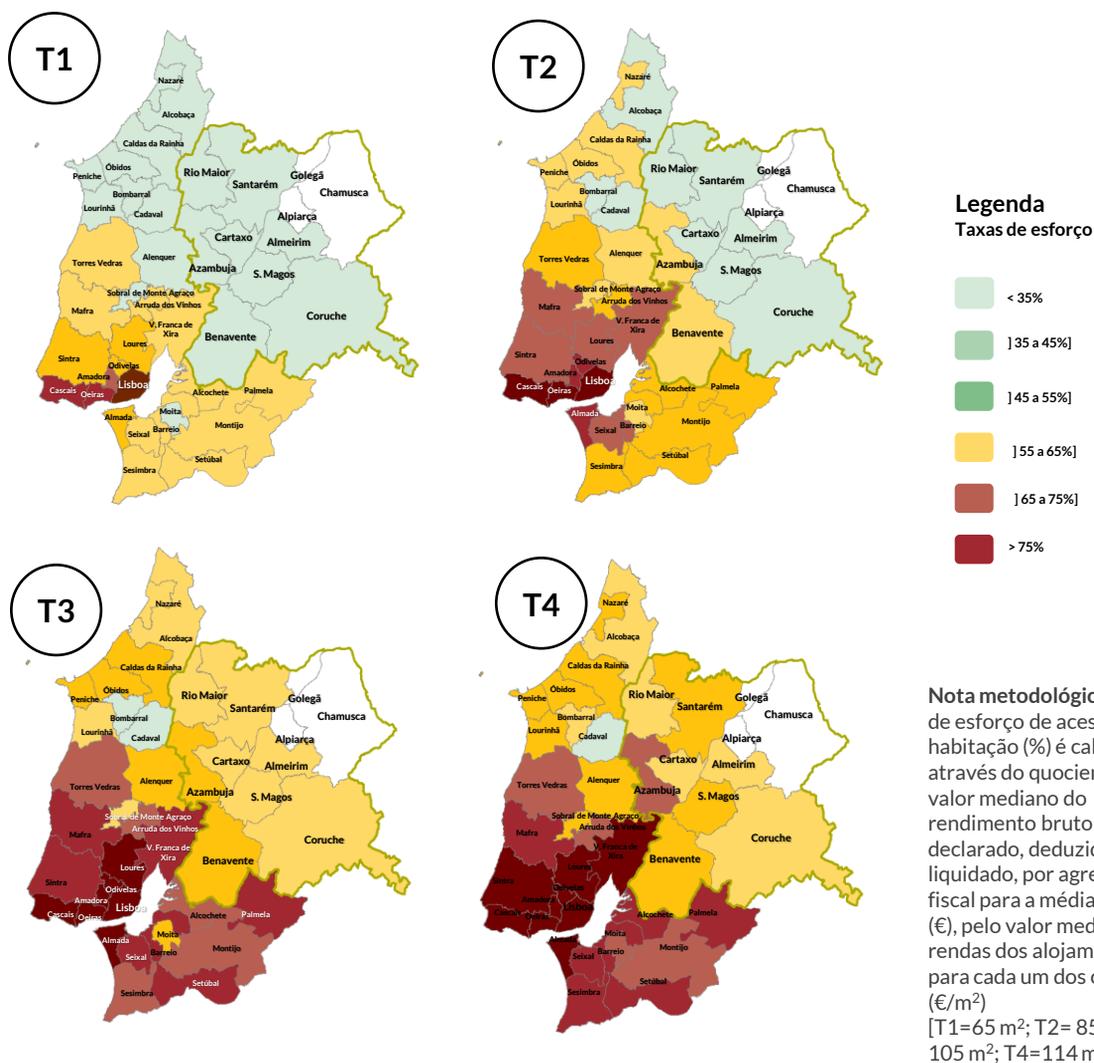
A acessibilidade financeira ao mercado de arrendamento, sobretudo por parte de jovens, é fundamental para o desenvolvimento da vocação residencial no concelho.

Em Benavente, o mercado de arrendamento tem uma dimensão reduzida e os fogos no mercado implicam taxas de esforço incompatíveis para a maioria das famílias portuguesas.

Confrontando o rendimento mediano dos agregados fiscais do país com o valor mediano da renda praticada no 2º semestre de 2019 no concelho, constata-se que, para os referenciais de adotados (taxa de esforço comportável = 35%), o mercado de arrendamento no concelho é inacessível para a maior parte das famílias portuguesas.

Acesso ao mercado de arrendamento por tipologia de fogo

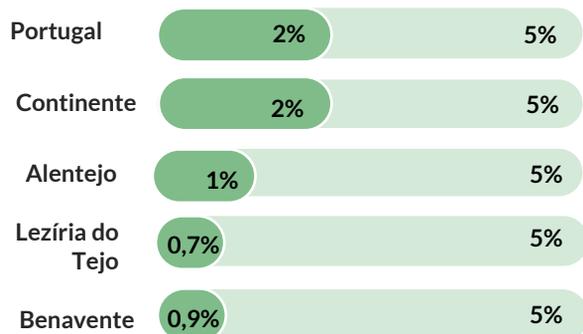
Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira



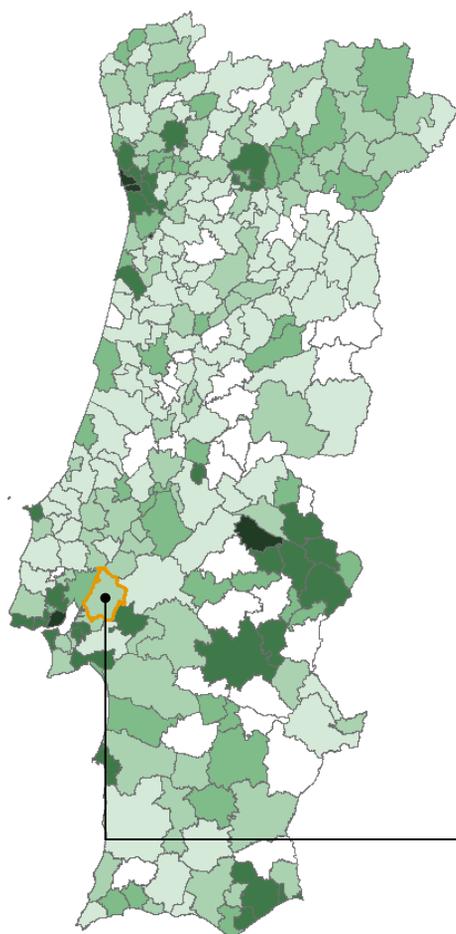
A habitação social

Peso da Habitação de interesse social no parque habitacional| 2015

Fonte: INE, Inquérito à caracterização da habitação social



Meta NGPH % de fogos de habitação social no parque habitacional



Legenda

Fogos de habitação social em percentagem do parque habitacional (%)



Um dos objetivos firmados na Nova Política de Habitação é o de aumentar o peso da habitação de interesse social na globalidade o parque habitacional. De acordo com dados de 2015, a Habitação social tem um peso residual no País, representando cerca de 2,0% do total de alojamentos familiares clássicos, menos de metade da meta fixada para 2024, que é de 5%.

No concelho de Benavente, a resposta social de habitação apresenta uma dimensão relativamente reduzida, representando apenas 0,9% de todos os fogos habitacionais do concelho. Embora este valor se compare favoravelmente com a realidade regional (Lezíria do Tejo), o volume de fogos de habitação social disponível no concelho não é suficiente para resposta efetiva às carências habitacionais no território, quer no que toca a familiares em grave carência económica ou no que respeita a população rendimentos intermédios em falha de mercado.

Não obstante, o Município de Benavente foi, ao longo dos anos, desenvolvendo uma resposta com o objetivo de proporcionar uma melhoria da qualidade habitacional destas famílias, integrando-as num o regime de renda apoiada.

À data da elaboração desta ELH, atendendo à elevada procura por habitação, não existem fogos disponíveis para atribuição.

Habitação social no concelho

A câmara municipal gere atualmente um universo de **137** fogos distribuídos da seguinte forma pelas seguintes freguesias

- Benavente | 71 habitações
- Samora Correia | 52 habitações
- Barrosa | 3 Habitações
- Santo Estevão | 11 habitações

A habitação social

O estado de conservação das habitações tem vindo a deteriorar-se nos últimos anos. O Município tem procurado manter as boas condições de habitabilidade nestes fogos que servem a população mais fragilizada do ponto de vista económico.

Tratam-se de edifícios já com alguma idade cuja construção remonta às décadas de 80 e 90 e que, apesar de algumas intervenções pontuais no exterior, apresentam situações de insalubridade e insegurança, sobretudo no que toca aos espaços interiores.

Embora a situação apresente diferentes níveis de gravidade, os fogos habitacionais carecem globalmente de intervenções a nível dos tetos e paredes, cozinhas e instalações sanitárias, e em alguns casos de substituição de redes elétricas e de águas.

Por outro lado, muitos dos fogos apresentam soluções construtivas inadequadas e incompatíveis com as características e perfil dos residentes. Verificam-se situações em que as habitações possuem barreiras de acesso e/ou equipamentos desadequados, que dificultam uma utilização por parte de pessoas com mais dificuldades de locomoção, como é o caso dos agregados mais envelhecidos.

Também, em função de alterações na composição e dimensão dos núcleos familiares, existem já situações de sobrelotação na habitação social municipal.

As problemáticas identificadas reforçam a importância de uma gestão da habitação municipal que, simultaneamente, garanta as condições de habitabilidade dos fogos e promova a justa e adequada alocação dos mesmos em função de um retrato atualizado das necessidades concretas das famílias.

De referir que, para além dos fogos na esfera Municipal, existem ainda no concelho 2 fogos geridos pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), com efetivas necessidades de reabilitação.



Necessidades de apoio habitacional

Para além das necessidades de intervenção nos fogos de habitação social, as carências habitacionais estão sobretudo associadas aos baixos rendimentos e às dificuldades de integração socioeconómica das famílias do concelho.

No âmbito dos levantamentos municipais realizados, foram caracterizadas construções improvisadas ou acampamentos (núcleos precários/habitação precária). Estas situações configuram casos graves de carência habitacional, quadro esse que é potenciado pelo contexto de exclusão social destas famílias, na sua maioria de etnia cigana.

Analisando o perfil dos agregados inscritos para habitação social, observa-se um crescimento de pedidos de famílias sem meios para fazer face aos encargos com a habitação, nomeadamente com as rendas.

A informalidade e transitoriedade marca o contexto habitacional de parte significativa das famílias atualmente inscritas para habitação social, que sentem cada vez mais dificuldades em aceder a uma habitação de carácter permanente.

Muitas destas pessoas residem em habitações de recurso, cedidas por terceiros e sem grandes condições de habitabilidade. Verificam-se também situações de sobrelotação nos casos em que estes agregados coabitam em casas de familiares e amigos.

Nas situações em que existe um vínculo formal com a habitação crescem as situações de incumprimento com o pagamento das rendas, prevendo-se no curto/médio prazo um crescimento das ações de despejo.

As necessidades de apoio habitacional estendem-se igualmente a famílias beneficiárias de apoio ao arrendamento, mas cujos mecanismos de apoio (PROHABITA e subarrendamento municipal) vencem durante período de vigência da ELH.

Estes agregados não terão disponibilidade financeira para suportar a totalidade do custo da renda, ficando em numa situação habitacional precária caso não sejam renovados os apoios ao arrendamento.

As dificuldades económicas, sobretudo no plano dos rendimentos, contribuem de forma significativa para degradação física e funcional do parque habitacional no concelho, impedindo os investimentos necessários à manutenção das boas condições físicas e funcionais das habitações.

Com efeito, perante o cenário de agravamento da perspetiva económica das famílias, decorrente impactos adversos induzidos pela crise pandémica COVID-19, prevê-se uma agudização das situações de carência identificadas, que importa acautelar no âmbito da presente estratégia.

Pessoas e agregados em condição indigna no concelho

Necessidades por origem do pedido e condição indigna	Agregados	Pessoas
Levantamentos às construções abarracadas	39	125
Núcleos precários ¹	27	94
Insalubridade e Insegurança	12	31
Caraterização da habitação social	115	251
Insalubridade e Insegurança	96	198
Inadequação	13	22
Sobrelotação	6	31
Inscrições para habitação social	181	459
Insalubridade e Insegurança	40	87
Precariedade	123	307
Vulnerabilidade ²	6	18
Sobrelotação	12	47
Agregados com apoio ao arrendamento	24	53
Precariedade	24	53
Em habitação própria e permanente	50	120
Insalubridade e Insegurança	50	120
Totais	409	1008

¹Situação específica: Núcleos precários

²Situação específica : Vulnerabilidade (violência doméstica)

Quadro de referência das carências habitacionais (condições indignas)

Atendendo à natureza deste documento, importa priorizar uma resposta às carências habitacionais graves, isto é, a procura por parte de pessoas ou famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, conforme disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A procura neste segmento é quantificada diretamente dos pedidos de apoio habitacional, com

origem nos levantamentos municipais das construções abarracadas, na caracterização da habitação sociais e das inscrições para a mesma, bem como das atuais apoios ao arrendamento e de moradores proprietários de baixos recursos a viver em habitações degradadas.

Assim, o Município enquadra os referidos pedidos de apoio habitacional na sua estratégia conforme consta do quadro seguinte.



Quantificação global das carências habitacionais no município de Benavente

Origem	Enquadramento no conceito de condição indigna	Agregados	Pessoas	Solução	Promotor																																																													
Levantamentos municipais das construções abarracadas	Insalubridade e Insegurança (Núcleo precário)	27	94	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																													
	Insalubridade e Insegurança	12	31			Caraterização da habitação social	Insalubridade e Insegurança	94	194	Reabilitação do edificado	Município de Benavente	Insalubridade e Insegurança	2	4	Reabilitação do edificado	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFF)	Inequação	13	22	Reabilitação do edificado	Município de Benavente	Sobrelocação	6	31	Realojamento em nova habitação social a criar	Inscrições para habitação social	Insalubridade e Insegurança	40	87	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente	Precariedade	117	298	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente	Precariedade	6	9	Realojamento em habitação social a disponibilizar após reabilitação	Município de Benavente	Precariedade (Vulnerabilidade)	6	18	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente	Sobrelocação	12	47	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente	Agregados com apoio ao arrendamento	Precariedade	24	53	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente	Em habitação própria e permanente	Insalubridade e Insegurança	50	120	Reabilitação do edificado	Moradores proprietários	Totais		409
Caraterização da habitação social	Insalubridade e Insegurança	94	194	Reabilitação do edificado	Município de Benavente																																																													
	Insalubridade e Insegurança	2	4	Reabilitação do edificado	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFF)																																																													
	Inequação	13	22	Reabilitação do edificado	Município de Benavente																																																													
	Sobrelocação	6	31	Realojamento em nova habitação social a criar																																																														
	Inscrições para habitação social	Insalubridade e Insegurança	40	87	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																												
Precariedade		117	298	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																													
Precariedade		6	9	Realojamento em habitação social a disponibilizar após reabilitação	Município de Benavente																																																													
Precariedade (Vulnerabilidade)		6	18	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																													
Sobrelocação		12	47	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																													
Agregados com apoio ao arrendamento	Precariedade	24	53	Realojamento em nova habitação social a criar	Município de Benavente																																																													
Em habitação própria e permanente	Insalubridade e Insegurança	50	120	Reabilitação do edificado	Moradores proprietários																																																													
Totais		409	1008																																																															

Análise SWOT

A leitura dos elementos desenvolvidos no diagnóstico prospetivo permite identificar as características no quadro interno concelhio, traduzidas nos principais pontos fortes e pontos e pontos fracos, bem como compreender as principais tendências externas, consubstanciadas nas oportunidades e ameaças.

A sistematização destes elementos contribui para a definição dos principais desafios que se colocam ao concelho de Benavente e que orientam a estruturação dos eixos estratégicos de intervenção que conduzam à sua superação.

Matriz SWOT

S

Forças

- Elevado valor natural, paisagístico, histórico e cultural associado à sua localização;
- Presença de equipamentos coletivos à escala regional e Resposta sociais com boa cobertura territorial
- Boa dinâmica populacional, com crescimento da procura residencial.
- Dinâmica económica e empresarial criadora de emprego (recetor líquido de mão-de obra).
- Existência de instrumentos de base municipal de apoio à habitação Proximidade com a AML e boas acessibilidades de conectividade regional;

O

Oportunidades

- Posição de charneira face à AML e região da Lezíria do Tejo
- Valorização das amenidades naturais e paisagísticas no padrão de procura residencial;
- Entrada em vigor da Nova Geração de Política de Habitação que prevê um conjunto de instrumentos para garantir o acesso a uma habitação adequada e promover a reabilitação do edificado;
- Linhas de apoio financeiro à reabilitação urbana e investimentos e na eficiência energética, incluindo programas comunitário.

Fraquezas

W

- Famílias a viver em condições de habitacionais indignas, particularmente em construções improvisadas e abarracadas.
- Degradação das condições de habitabilidade nos edifícios e riscos de segregação social em habitação municipal;
- Inacessibilidade habitacional, em particular no segmento do arrendamento ;
- Pouca dinâmica construtiva e reduzidas iniciativas de reabilitação urbana

Ameaças

T

- Concorrência de outros territórios com uma oferta habitacional mais qualificada;
- Recessão económica em consequência do surto pandémico COVID-19;
- Perda de competitividade territorial face a outros núcleos urbanos próximos com custos de construção mais competitivos e mercados de arrendamento mais dinâmicos.
- Alterações climáticas.



2 Estratégia de intervenção

O contexto estratégico

O diagnóstico realizado permitiu evidenciar um conjunto de dinâmicas territoriais que influenciam e condicionam o desenvolvimento futuro de Benavente, colocando questões importantes para uma reflexão estratégica em que a habitação surge claramente como um elemento central para desenvolvimento coeso e sustentável no concelho.

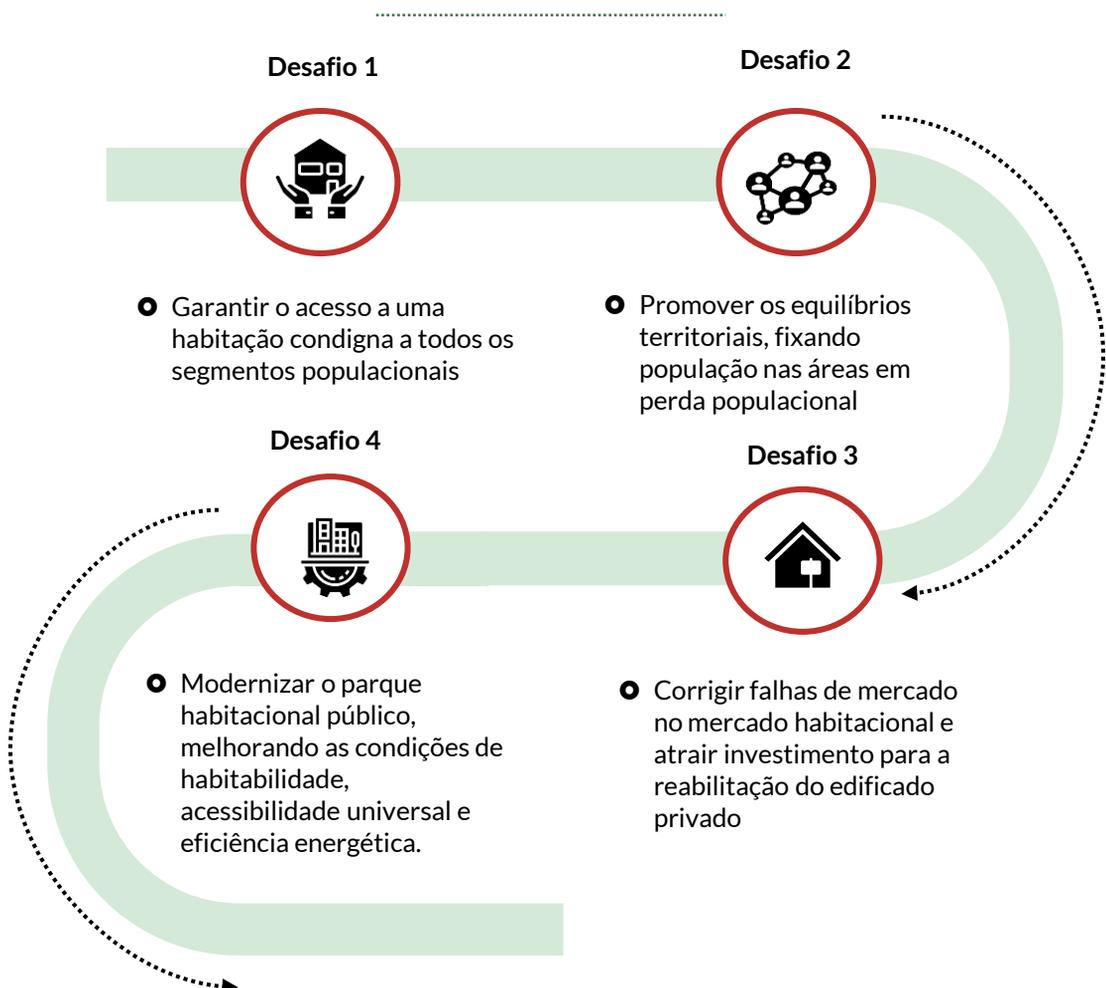
A habitação é aqui encarada no seu sentido mais amplo de habitat, isto é, numa lógica de melhoria global das condições de vida das pessoas, articulando-se estrategicamente com o desafio de criar territórios sustentáveis ambientalente, coesos socialmente e competitivos economicamente.

Sobretudo, quando a presença de elementos naturais de grande valor constitui uma oportunidade para promover uma articulação

virtuosa entre os espaços urbanos e a sua envolvente natural, potenciando as interdependências e complementaridades, reafirmando a memória e identidade.

A visão que se projeta para o horizonte 2026 está fortemente ancorada no reforço das dimensões de coesão social e na promoção da habitação acessível, num contexto valorização das amenidades naturais nos padrões de procura residencial.

Deste modo, é fundamental definir uma ambição estratégica que articule o direito a uma habitação condigna, o acesso ao mercado habitacional e a qualificação global do ambiente urbano, projetando um referencial de atuação que possa ser alavancado através os diversos programas públicos dirigidos ao setor habitacional, em especial a NGPH e responder aos seguintes desafios:



Matriz estratégica

A definição da matriz estratégica procurou estabelecer uma referencial de atuação (pública e privada) que dê resposta aos principais desafios identificados e que materialize de forma sustentada a visão preconizada.

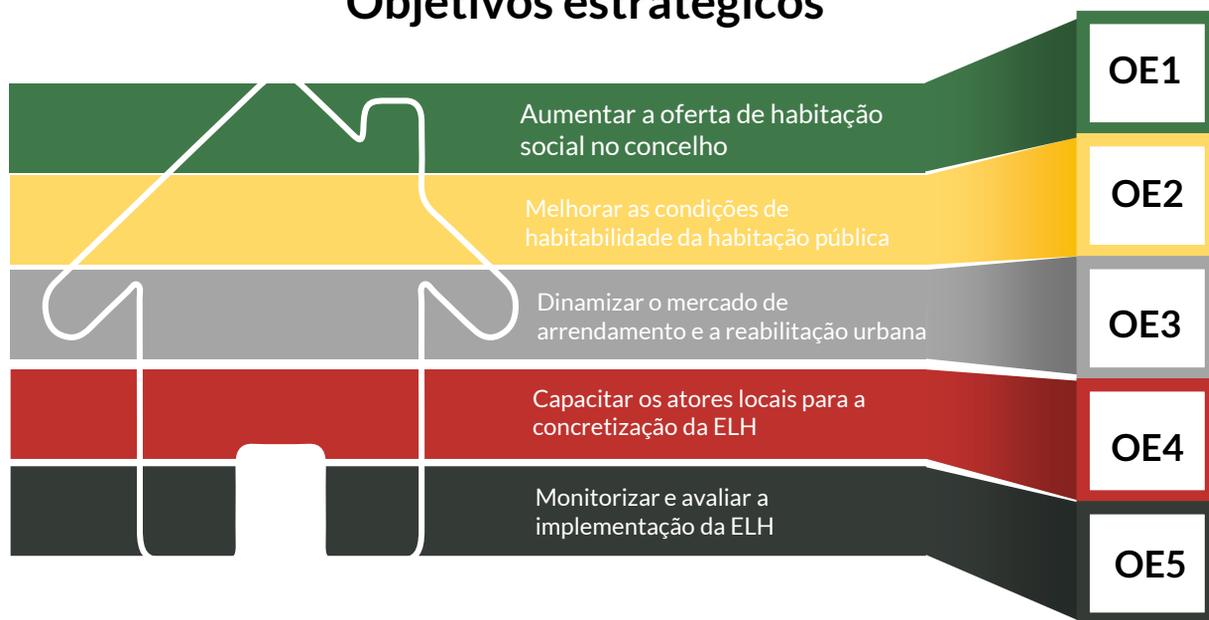
A Estratégia de Intervenção habitação de Benavente em 5 objetivos estratégicos que canalizam os investimentos do Plano de Ação para áreas de intervenção consideradas prioritárias.

Visão

Habitar Benavente 2026

Um território funcional e inclusivo, que aposta na qualificação da habitação enquanto fator chave para melhoria global das condições de vida das pessoas.

Objetivos estratégicos



Instrumentos de operacionalização



Os objetivos estratégicos

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1

Aumentar a oferta de habitação social no concelho

Este objetivo traduz necessidade de alargar a resposta municipal aos agregados inscritos para apoio habitacional, identificados em sede de diagnóstico, integrando-os em regime de renda apoiada.

Dada a escassez de fogos camarários disponíveis, a estratégia passará essencialmente pelo realojamento destas pessoas e famílias em situação indigna, por via do aumento da oferta habitacional pública no concelho.

O Município reconhece que o contexto urbano no qual são realojadas as famílias é fundamental para quebrar o ciclo de exclusão e pobreza, e é determinante para uma efetiva integração socio territorial das populações.

Neste contexto, importa desenvolver uma resposta habitacional diferenciada, que se adequa às particularidades sociais, económicas e culturais de cada agregado.

É fundamental criar os contextos habitacionais que favoreçam a (re)socialização das camadas mais vulneráveis na comunidade, minimizando os riscos de conflito e evitando o surgimento de novos ciclos de exclusão.

O realojamento em habitação unifamiliar, dispersa no tecido urbano e em zonas residenciais já consolidadas, em detrimento da criação de habitação coletiva fora dos centros urbanos, representa assim uma opção consciente do município. Esta opção oferece melhores perspetivas de integração dos grupos sociais mais vulneráveis, designadamente a comunidade de etnia cigana atualmente a viver em núcleos precários.

A aposta em soluções habitacionais localizadas em zonas residenciais já consolidadas estende-se igualmente aos grupos populacionais que, não obstante se encontrem numa situação forte precarização habitacional, apresentam-se

globalmente com melhores níveis de integração na comunidade.

A importância estratégica de consolidar no concelho uma resposta habitacional para este público alvo sai reforçada perante o cenário de retração económica induzido pela pandemia da Covid-19, que irá aumentar as pressões sobre os rendimentos de muitas famílias e multiplicar as situações de precarização habitacional.

A tónica assentará, preferencialmente, na promoção de habitação coletiva, orientando a produção habitacional para áreas do concelho com maiores dificuldades em sustentar a sua base demográfica, contribuindo assim para a coesão e os equilíbrios territoriais.

A nova habitação social a criar no âmbito deste objetivo estratégico sustentar-se-á preferencialmente em iniciativas de reabilitação do património edificado existente. Todavia, a bolsa de edificado público com vocação habitacional e apto a reabilitar é limitada, pelo que se torna fundamental o recurso à construção de nova habitação para atender às necessidades observadas.

As soluções habitacionais definidas terão no programa 1º Direito o seu principal instrumento de operacionalização, assumido o município ou as próprias famílias os custos nos casos em que não se reúnem as condições de elegibilidade ao referido programa.

Os objetivos estratégicos

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2

Melhorar as condições de habitabilidade da habitação pública

A habitação pública existente no concelho, que é gerida pelo município de Benavente, consiste essencialmente de edifícios de habitação multifamiliar, cuja construção remonta às décadas de 80 e 90 do século passado.

Estes fogos albergam grande parte das famílias com quadro confirmado de carência financeira do concelho, sendo que o Município, no âmbito das suas competências, tem procurado manter as boas condições de habitabilidade nas frações, realizando pontualmente obras de beneficiação, a pedido dos moradores.

Não obstante, e atendendo à idade do edificado, os sinais de degradação física e funcional são cada vez mais evidentes, acentuando os riscos de segregação das comunidades residentes nestes núcleos habitacionais.

Neste contexto, a reabilitação física e funcional dos fogos de habitação social municipal assume-se como um objetivo prioritário da ELH.

No decurso da estratégia, serão programadas ações de reabilitação, privilegiando-se a reabilitação integral do edificado, intervindo ao nível das frações e espaços comuns, e, em casos devidamente justificados, ao nível espaços públicos adjacentes e equipamentos complementares.

Estas intervenções visam a garantir as boas condições de habitabilidade dos fogos, procurando igualmente melhorar o desempenho energético e as condições de acessibilidade universal do edificado.

A aposta na reabilitação e modernização do parque habitacional de interesse social não dispensa o envolvimento de outras entidades com capacidade de reposta neste setor. É o caso do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), que gere uma bolsa de fogos de habitação social, que será também objeto de intervenção no âmbito da ELH municipal.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3

Dinamizar o mercado de arrendamento e a reabilitação urbana

Este objetivo estratégico incide sobre 2 domínios de intervenção fundamentais: o mercado de arrendamento e a reabilitação urbana.

Importa, fundamentalmente, tirar partido das boas acessibilidades e das vantagens da localização do concelho, reforçando oferta de habitação acessível no concelho, num quadro de desconcentração populacional e funcional em torno da AML e de revalorização das amenidades naturais no padrão de procura residencial.

A dinamização do mercado de arrendamento local é, neste contexto, um fator crítico. Privilegia-se uma ação municipal que contribua para corrigir as falhas de mercado existentes, promovendo de forma ativa a colocação de novos fogos no mercado de arrendamento a preços acessíveis e com taxas de esforço suportáveis à generalidade das famílias que procuram o concelho.

No imediato, importa melhorar os níveis de conhecimento e informação acerca dos apoios disponíveis, promovendo um melhor aproveitamento dos programas nacionais em vigor, como Programa Arrendamento Acessível, Reabilitar para Arrendar e o Porta 65, entre outros.

A persistência de bloqueios e constrangimentos poderá implicar uma ação mais robusta por parte do Município. No médio prazo, será equacionada a possibilidade de criar uma oferta de habitação pública como resposta às falhas de mercado, preferencialmente através da reabilitação do património municipal existente.

É também fundamental dinamizar os processos ARU/ORU e tirar partido do quadro fiscal mais favorável ao investimento privado em reabilitação, alavancando assim a eficácia dos instrumentos de apoio à reabilitação do edificado, designadamente o IFRRU 2020.

Os objetivos estratégicos

OBJETIVO ESTRATÉGICO 4

Capacitar os atores locais para a concretização da ELH

A definição deste eixo de intervenção parte do reconhecimento de que a resolução dos problemas habitacionais pressupõe um reforço dos níveis de capacitação técnica, articulação institucional e o envolvimento alargado de diversos atores territoriais.

Esta resposta habitacional concertada e em rede adquire uma renovada importância perante os impactos, ainda incertos na sua dimensão e magnitude, induzidos pela pandemia COVID-19 no tecido social do concelho.

Neste contexto, é fundamental o envolvimento das diferentes entidades, com resposta social no terreno, na sinalização e acompanhamento de novas situações de carência habitacional, incentivando também a sua participação nas soluções, através do reforço da sua capacidade de apoio habitacional.

A dinamização da Rede Social do concelho, enquanto espaço de coordenação institucional das diferentes respostas sociais, será fundamental para gerar os níveis de conhecimento partilhado acerca das necessidades habitacionais e para definir ações que, de forma integrada e articulada, se operacionalizem no decurso da ELH, recorrendo aos apoios existentes no quadro da NGPH.

Torna-se necessário estabelecer uma ação municipal no sentido de facilitar o acesso a apoios para as soluções de habitação própria e permanente, sobretudo atendendo ao caráter privado do parque habitacional concelhio.

Assim, será criada uma estrutura local para prestar o devido apoio técnico às famílias e entidades que procuram os serviços municipais, com vista à obtenção de apoios no âmbito da NGPH (beneficiários diretos), ou benefícios fiscais para a reabilitação do edificado no âmbito das ARU/ORU.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 5

Monitorizar e avaliar a implementação da ELH

A necessidade de responder de forma pragmática a uma dinâmica habitacional no concelho que é por definição mutável, obriga a formas de intervir assentes num acompanhamento periódico e sistemático.

Será criado um dispositivo de acompanhamento e avaliação no quadro da orgânica municipal, para o efeito sendo disponibilizados os recursos organizativos, técnicos e materiais necessários.

Entre outras incumbências, esta estrutura ficará responsável por garantir a observância com os requisitos do programa 1º Direito e das obrigações decorrentes do acordo de colaboração a celebrar. Na qualidade de Entidades Beneficiárias, ficam obrigados à submissão anual de um relatório sobre a execução do acordo. Este relatório deve, no caso de se verificarem alterações relativas ao universo de pessoas e dos agregados abrangidos e dos montantes de investimento, incluir uma proposta fundamentada que justifique a respetiva alteração. [artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho de 2019]

Também no domínio da reabilitação urbana, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), impõe que os processos ARU/ORU devam ser objeto de avaliação e acompanhamento, para o efeito ficando a entidade gestora, neste caso o município, obrigada à elaboração anual de relatório de monitorização e relatório de execução a cada 5 anos do período de vigência da ORU [artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto].

O funcionamento desta estrutura, designadamente as suas tarefas, indicadores e metas a monitorizar, será objeto de uma descrição mais detalhada no Plano de Ação.

Articulação da estratégia com os princípios do 1º Direito

A ELH de Benavente corresponde ao instrumento de política municipal que enquadra e programa as soluções habitacionais a mobilizar no âmbito dos apoios 1.º Direito. As ações previstas nesta estratégia, em particular aquelas enquadráveis nos Objetivos Estratégicos 1 e 2, vão permitir o apoio direto a centenas de agregados que atualmente vivem em condições indignas, contribuindo de forma sensível para o objetivo central do programa.

As soluções habitacionais a promover apresentam um claro alinhamento ao nível dos princípios do programa, privilegiando-se a reabilitação física e funcional dos fogos existentes, com enfoque na melhoria das condições de acessibilidade universal e na melhoria dos níveis de eficiência energética das habitações.

Princípio da acessibilidade habitacional

Os agregados apoiados pelo município no âmbito da ELH beneficiarão de uma renda apoiada compatível com os seus rendimentos.

Princípio da participação

ELH contou com o envolvimento de entidades com resposta social no concelho para definição carências habitacionais e das soluções.

Princípio da equidade

O esforço operacional e financeiro será repartido entre o município e as entidades envolvidas na promoção de soluções habitacionais

Princípio do planeamento estratégico local

A ELH articula-se com outros programas de âmbito estratégico municipal, designadamente o PEDU de Benavente.

Princípio da reabilitação do edificado

As soluções habitacionais privilegiam a reabilitação do edificado, sobretudo no que diz respeito à habitação social municipal

Princípio das acessibilidades

As soluções habitacionais privilegiam a criação de fogos existentes com condições adequadas de acessibilidade universal.

Princípio da integração social

A ELH prevê soluções dirigidas às comunidades segregadas no território, caso das comunidades ciganas residentes.

Princípio da perequação

As soluções habitacionais, nomeadamente aquelas que envolvem cedência de terrenos, serão sujeitas ao princípio da perequação.

Princípio de incentivo ao arrendamento

A ELH aposta numa lógica de continuidade das medidas do município de apoio ao arrendamento urbano através de regulamentação específica.

Princípio da cooperação

A ELH privilegia a Cooperação da administração local com 3º setor na promoção das soluções e na sinalização de novas necessidades.

Princípio da estabilidade

A ELH conta com o envolvimento outras entidades do território, não apenas em sede diagnóstico, como também no que respeita à promoção de soluções e acompanhamento das famílias apoiadas.

Princípio da sustentabilidade ambiental

As soluções habitacionais a promover contemplam as melhores práticas para a melhoria dos níveis de eficiência energética das habitações.



Articulação com a política municipal de Reabilitação Urbana

A valorização do ambiente urbano e do património arquitetónico representa um domínio de intervenção fundamental para um desenvolvimento territorial sustentável, sendo igualmente um fator crítico para a afirmação do concelho de Benavente no plano residencial.

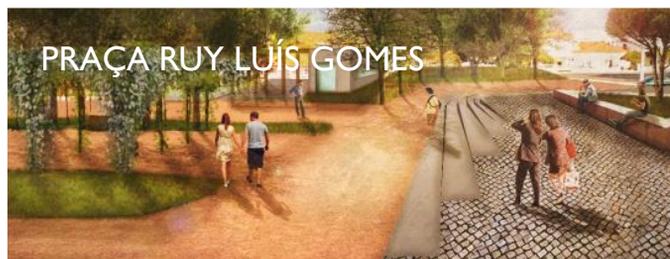
A ELH de Benavente articula-se plenamente com os desafios urbanos que condicionam o desenvolvimento territorial no médio prazo. A reflexão estratégica desenvolvida atualiza as problemáticas urbanas do território, renovando a aposta municipal com um conjunto de intervenções neste domínio.

Assim, o ciclo de regeneração urbana, iniciado no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), terá no período de vigência desta

ELH um novo impulso. Este instrumento permite investimento municipal, direcionando verbas comunitárias (FEDER) para regeneração urbana, sendo vários os projetos em execução e programados no território. Destaca-se investimentos municipais na reabilitação edificado público (Celeiro dos Oliveiras e Celeiro dos Arcos) e a requalificação dos principais largos e praças dos centros urbanos de Benavente.

Também no âmbito do PEDU, mais concretamente através Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), foi possível ao Município programar uma intervenção integrada (física e social) junto da comunidade residente na Urbanização de Arneiros do Corvos em Samora Correia.

Regeneração Urbana no concelho de Benavente



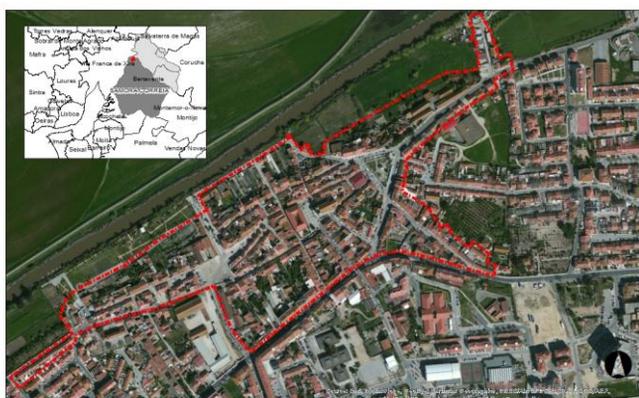
Articulação com a política municipal de Reabilitação Urbana

Para além da programação de ações de reabilitação de iniciativa pública, via mobilização de apoios comunitários para o efeito, o PEDU de Benavente, parte de um processo prévio que conduziu à delimitação e aprovação de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) concelho: ARU 1 do centro urbano de Benavente e ARU 2 do centro urbano de Samora Correia.

Estas ARU, aprovadas pelo município, representam instrumentos de política urbanística fundamentais para a requalificação do ambiente urbano e para a dinamização do arrendamento, estabelecendo um conjunto de benefícios fiscais para investimentos nesse âmbito.

O município reconhece que, não obstante dinâmica positiva criada por estes instrumento, muito do seu potencial está ainda por concretizar.

Nesse sentido, é fundamental durante o período de vigência da ELH, promover a dinamização das ARU do concelho, divulgando de forma mais assertiva os benefícios a elas associados.



Principais Benefícios Fiscais associados às ARU



Isonção por período de 3 anos
[n.º 2 do art. 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)]



Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação (até ao limite de 500 €)
[n.º 4, do art. 71.º do EBF]
5% de tributação autónoma das mais valias auferidas decorrentes da alienação de imóveis objeto de reabilitação
[n.º 5 do art. 71.º do EBF]
5% de tributação dos rendimentos prediais auferidos decorrentes do arrendamento de imóveis objeto de ações de reabilitação
[n.º 7, do art. 71.º do EBF]



Isonção nas aquisições de imóveis a destinar a ações de reabilitação urbanística
[alínea b) do n.º 2; do art. 45.º EBF]
Isonção da primeira transmissão onerosa
[alínea c) do n.º 2 do art. 45.º EBF]



taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana
[alínea a) do n.º 1 do art. 18.º do CIVA]



3 Plano de Ação

Enquadramento das ações

Propõe-se agora um programa de ação primordialmente orientado resposta habitacional às famílias em condições indignas no concelho. Este objetivo, que tem no programa 1.º Direito o seu principal instrumento de operacionalização, pressupõe o seguinte quadro de atuação por parte Município:

1. Promoção de soluções habitacionais como Entidade Beneficiária

- criação de novos fogos para responder aos pedidos de apoio habitacional de agregados em habitação dispersa, alargando o número de beneficiários de habitação social no concelho;
- reabilitação da habitação social existente, melhorando as condições de habitabilidade dos agregados neles realojados;
- Apoio ao arrendamento, garantindo o acesso habitacional de famílias carenciadas no mercado de arrendamento .

2. Enquadramento de outras entidades na promoção das soluções habitacionais

- Apoio técnico a pessoas e agregados para a reabilitação de habitação própria e permanente (beneficiários diretos).
- Apoio técnico à reabilitação de habitação social

gerida por outras entidades com resposta no setor, como é o caso do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social

As ações a promover pelo município, enquanto entidade beneficiária, serão a base do acordo de colaboração a celebrar com o IHRU. Estas ações são objeto de uma sistematização autónoma na qual se junta a quantificação dos agregados e pessoas por condição indigna, as respetivas soluções habitacionais, as estimativas de investimento associadas, assim como as tipologias de fogos a promover.

Estabelece-se também uma priorização das ações e um programação anual do investimento por forma a garantir que a sua implementação seja viável no horizonte temporal definido para a ELH.

No que toca às iniciativas a operacionalizar no âmbito de outros instrumentos da NGPH, projeta-se essencialmente uma ação municipal que conduza a uma mobilização mais efetiva dos diversos instrumentos de apoio nacional e comunitário dirigidos à dinamização do mercado de arrendamento, bem como a um maior envolvimento dos agentes privados nos processos de reabilitação urbana em curso no território.

Objetivo Estratégico	Ações a implementar	Operacionalização
OE 1 Aumentar a oferta de habitação social no concelho	Reabilitação da habitação social	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; Programa 1.º Direito;
OE 2 Melhorar as condições de habitabilidade da habitação pública	Promoção de novos fogos de habitação municipal Ver programação 1º Direito	Recursos territoriais a mobilizar Solo urbanizado (lotes aptos à construção). Parceiros a envolver IHRU
OE 3 Dinamizar o mercado de arrendamento e a reabilitação urbana	Apoio ao arrendamento urbano Iniciativas de requalificação urbana do edificado e do espaço público Dinamização das ARU/ORU (concessão de incentivos fiscais)	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; Programa 1º Direito Processos ARU/ORU (Benefícios fiscais); Instrumentos da NGPH (PAA, Porta 65, IFRRU 2020, FNRE). Recursos territoriais a mobilizar Parque habitacional devoluto Parceiros a envolver Proprietários, IHRU
OE 4 Capacitar os atores locais para a concretização da ELH	Acompanhamento e capacitação técnica das famílias carenciadas com intenções de promover diretamente a solução habitacional (beneficiários diretos).	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; Programa 1.º Direito;
OE 5 Monitorizar e avaliar a implementação da ELH	Criação de um dispositivo municipal para o acompanhamento da implementação da ELH Realização de sessões públicas de divulgação dos instrumentos de apoio)	Recursos a mobilizar Recursos humanos internos, serviços externos de consultoria especializada Parceiros a envolver Rede social

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 1

Solução habitacional | Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Art.º 29.º b]

Ação 1 – Reabilitação da Habitação Social da Câmara Municipal de Benavente

Condição Indigna	Tipologias a reabilitar	Programação					Total
		2022	2023	2024	2025	2026	
Inadequação	T1				29.127 € [1;1]		29.127 € [1;1]
	T2	189.525 € [5;7]	37.905 € [1;3]		75.810 € [2;3]	113.715 € [3;6]	303.240 € [8;13]
	T3		46.683 € [1;2]	46.683 € [1;1]	93.366 € [2;5]		186.732 € [4;8]
Insalubridade e Insegurança	T1	87.381 € [3;7]		145.635 € [5;8]	87.381 € [3;4]		320.397 € [11;19]
	T2	644.385 € [17;31]	303.240 € [8;15]	682.290 € [18;36]	303.240 € [8;18]		2.046.870 € [54;106]
	T3		326.781 € [7;13]	186.732 € [4;7]	373.464 € [8;16]		886.977 € [19;36]
	T4	51.072 € [1;2]	408.576 € [8;26]	51.072 € [1;5]			510.720 € [10;33]
Precariedade	T2					189.525 € [5;8]	189.525 € [5;8]
	T3					46.683 € [1;1]	46.683 € [1;1]
Totais		972.363 € [26;47]	1.123.185 € [25;59]	1.112.412 € [29;57]	962.388 € [24;47]	349.923 € [9;15]	4.520.271 € [113;225]

Breve descrição da operação

Prevê-se a reabilitação dos fogos habitacionais que são propriedade do município de Benavente e que carecem de obras de reabilitação. Esta ação dá resposta às seguintes necessidade habitacionais identificadas em diagnóstico:

- **Caracterização da habitação social (inquilinos) | 107 agregados ;216 Pessoas**
 - Insalubridade e Insegurança | 94 agregados; 194 pessoas
 - inadequação | 13 agregados; 22 Pessoas
- **Lista de inscritos para habitação social | 6 agregados; 9 pessoas**
 - Precariedade | 6 agregados; 9 pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para a reabilitação têm por base um custo unitário médio de 400 €/m². Este valor decorre de uma estimativa de custos efetuada pelos serviços municipais que tem em conta o estado de conservação atual dos fogos a intervir, podendo vir a sofrer alterações no âmbito dos respetivos projetos de arquitetura e especialidades.

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 1

Solução habitacional | Aquisição e reabilitação de frações para destinar a habitação [Art.º 29.º b]

Ação 2 – Aquisição de edificado e reabilitação para habitação coletiva (centro comercial Samora Correia)

Condição Indigna	Tipologias	Programação					Total
		2022	2023	2024	2025	2026	
Insalubridade e Insegurança	T1		131.400 € [2;2]				131.400 € [2;2]
	T2		256.500 € [3;6]				256.500 € [3;6]
	T3		421.200 € [4;14]				421.200 € [4;14]
	T4		115.200 € [1;5]				115.200 € [1;5]
Precariedade	T1		197.100 € [3;3]				197.100 € [3;3]
	T2		684.000 € [8;16]				684.000 € [8;16]
	T3		1.053.000 € [10;34]				1.053.000 € [10;34]
	T4		230.400 € [2;11]				230.400 € [2;11]
	T5		135.000 € [1;7]				135.000 € [1;7]
Sobrelotação	T2		171.000 € [2;4]				171.000 € [2;4]
	T5		135.000 € [1;8]				135.000 € [1;8]
Vulnerabilidade	T1		65.700 € [1;1]				65.700 € [1;1]
	T2		85.500 € [1;2]				85.500 € [1;2]
	T3		105.300 € [1;3]				105.300 € [1;3]
Totais			3.786.300 € [40;116]				3.786.300 € [40;116]

Breve descrição da operação

Prevê-se a aquisição e posterior reabilitação do edifício localizado no Largo Arneiro dos Corvos, em Samora Correia, concebido originalmente para uma utilização comercial, mas que atualmente se encontra ao abandono numa zona urbana que o município pretende qualificar e dinamizar.

Esta ação dá resposta às seguintes necessidades habitacionais identificadas em diagnóstico:

- **Lista de inscritos para habitação social** | 40 agregados; 116 pessoas
 - Precariedade | 24 agregados ;71 pessoas
 - Insalubridade insegurança | 10 agregados; 27 Pessoas
 - Sobrelotação | 3 agregados; 12 pessoas
 - Vulnerabilidade | 3 agregados; 6 pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para esta solução têm por base um custo unitário médio para aquisição e reabilitação de 900 €/m², podendo vir a sofrer alterações no âmbito dos respetivos projetos de arquitetura e especialidades.

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 1

Solução habitacional | Aquisição e reabilitação de frações para destinar a habitação [Art.º 29.º b]

Ação 3 - Aquisição e reabilitação de edificadoss para habitação familiar									
Condição Indigna	Tipologias a promover	Agregadoss	Pessoas	Investimento					Total
				2022	2023	2024	2025	2026	
Precariedade	T1	8	8	65.700 € [1,1]	131.400 € [2,2]	131.400 € [2,2]	131.400 € [2,2]	65.700 € [1,1]	525.600 € [8,12]
	T2	9	18	171.000 € [2,4]		85.500 € [1,2]	171.000 € [2,4]	342.000 € [4,8]	769.500 € [3,18]
	T3	7	27	105.300 € [1,4]	315.900 € [3,12]	210.600 € [2,8]	105.300 € [1,3]		737.100 € [7,27]
Totais		24	53	342.000 € [4,9]	447.300 € [5,14]	427.500 € [5,12]	407.700 € [5,9]	407.700 € [5,9]	2.032.200 € [3,12]

Descrição da operação

É intenção do Município de Benavente encontrar uma solução de realojamento para as 24 famílias atualmente com contratos de subarrendamento municipais. A manutenção do subarrendamento é inviável e não oferece uma perspetiva habitacional estável para estes agregados, uma vez que o Município, por limitações financeiras, irá renunciar à renovação automática deste vínculos por períodos de 1 ano.

Nesse sentido, por forma a evitar que estas famílias, que vivem essencialmente de baixas reformas e trabalho precário, caiam numa situação de grande precariedade habitacional, o Município de Benavente pretende atribuir a estes agregados uma solução habitacional no âmbito desta ELH, designadamente através de uma operação de aquisição e reabilitação da imóveis para nova habitação social.

Esta ação dá resposta às necessidade habitacionais identificadas em diagnóstico:

- **Agregados com apoio ao arrendamento** | 24 agregados; 53 pessoas
 - Precariedade* | 24 agregados; 53 pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para esta solução conjugada têm por base um custo unitário médio para aquisição e reabilitação de 900 €/m². As tipologias previstas podem sofrer alterações em função das oportunidades de mercado e os custos de reabilitação podem ser revistos em sede de projeto de arquitetura e especialidades.

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 2

Solução habitacional | Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; [Art.º 29.º b) iii]

Ação 4 – Aquisição de terrenos e construção de habitação coletiva							
Condição Indigna	Tipologias a promover	Programação					Total
		2022	2023	2024	2025	2026	
Insalubridade e Insegurança	T1			1.086.918 € [13;15]			1.086.918 € [13;15]
	T2			1.196.870 € [11;25]			1.196.870 € [11;25]
	T3			804.022 € [6;20]			804.022 € [6;20]
Precariedade	T1			2.424.664 € [29;29]			2.424.664 € [29;29]
	T2			2.393.740 € [22;44]			2.393.740 € [22;44]
	T3			2.546.069 € [19;63]			2.546.069 € [19;63]
	T4			1.319.420 € [9;48]			1.319.420 € [9;48]
	T5			343.599 € [2;14]			343.599 € [2;14]
Sobrelotação	T1			83.609 € [1;1]			83.609 € [1;1]
	T2			544.032 € [5;26]			544.032 € [5;26]
	T3			402.011 € [3;12]			402.011 € [3;12]
	T4			439.807 € [3;16]			439.807 € [3;16]
Vulnerabilidade	T3			402.011 € [3;12]			402.011 € [3;12]
Totais				13.986.772 € [126;325]			13.986.772 € [126;325]

Breve descrição da operação:

Prevê-se a construção de 126 novos fogos de habitação social em terrenos a adquirir para o efeito, aumentando assim a oferta de habitação pública no concelho. Parte desta produção habitacional será orientada para áreas do concelho com maiores dificuldades em sustentar a sua base demográfica, designadamente a freguesia da Barrosa. Esta ação dá resposta às necessidades habitacionais identificadas em diagnóstico

- **Lista de inscritos para habitação social** | 120 agregados; 325 pessoas
 - Precariedade | 81 agregados; 198 pessoas
 - Insalubridade insegurança | 30 agregados; 60 Pessoas
 - Sobrelotação | 6 agregados; 24 pessoas
 - Vulnerabilidade (violência doméstica) | 3 agregados; 12 pessoas
- **Caraterização da habitação social (inquilinos)** | 6 agregados; 31 pessoas
 - Sobrelotação | 6 agregados; 31 pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para esta ação têm por base um custo unitário médio 1.145,33 €/m². Este valor resulta do cálculo do valor de referência com base no custo de promoção (CP) por m² de área bruta das habitações a custos controlados (Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro).

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 2

Solução habitacional | Aquisição e reabilitação de frações para destinar a habitação [Art.º 29.º b]

Ação 5 - Aquisição de edificado e reabilitação para moradias familiares							
Condição Indigna	Tipologias a promover	Programação					Total
		2022	2023	2024	2025	2026	
Precariedade	T1				197.100 € [3;3]		197.100 € [3;3]
	T2				342.000 € [4;8]		342.000 € [4;8]
	T3				526.500 € [5;18]		526.500 € [5;18]
Sobrelotação	T2				85.500 € [1;2]		85.500 € [1;2]
	T3				105.300 € [1;3]		105.300 € [1;3]
	T4				115.200 € [1;6]		115.200 € [1;6]
Totais					1.371.600 € [15;40]		1.371.600 € [15;40]

Breve descrição da operação

Prevê-se a aquisição imóveis degradados, preferencialmente nos centros históricos de Benavente e Samora Correia, para posterior reabilitação. Esta operação visa simultaneamente reforçar a oferta pública de habitação e a requalificação do tecido urbano. Esta ação dá resposta às seguintes necessidade habitacionais identificadas em diagnóstico:

- **Lista de inscritos para habitação social** | 15 agregados;40 pessoas
 - Precariedade | 12 agregados ;29 pessoas
 - Sobrelotação| 3 agregados; 11 Pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para esta solução conjugada têm por base um custo unitário médio para aquisição e reabilitação de 900 €/m². As tipologias previstas podem sofrer alterações em função das oportunidades de mercado e os custos de reabilitação podem ser revistos em sede de projeto de arquitetura e especialidades .

Soluções municipais a candidatar ao 1º Direito

Prioridade 3

Solução habitacional | Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; [Art.º 29.º b) iii]

Ação 6 – Aquisição de terreno e construção de habitação unifamiliar							
Condição Indigna	Tipologias a promover	Programação					Total
		2022	2023	2024	2025	2026	
Insalubridade e Insegurança	T1					334.436 € [4;4]	334.436 € [4;4]
	T3					1.072.029 € [8;27]	1.072.029 € [8;27]
Insalubridade e Insegurança (Núcleos Precários)	T1					167.218 € [2;2]	167.218 € [2;2]
	T2					108.806 € [1;2]	108.806 € [1;2]
	T3					2.680.072 € [20;67]	2.680.072 € [20;67]
	T4					439.807 € [3;16]	439.807 € [3;16]
	T5					171.800 € [1;7]	171.800 € [1;7]
Totais						4.974.168 € [39;125]	4.974.168 € [39;125]

Breve descrição da operação:

Prevê-se a construção de 39 novos fogos de habitação social em terrenos a adquirir para o efeito. Estas habitações destinam-se essencialmente aos agregados atualmente a viver em construções abarracadas, isoladamente ou em núcleos. Esta solução é aquela que fornece o contexto habitacional e urbano adequado a uma efetiva integração destas populações na comunidade, sendo acompanhada de medidas complementares de apoio de social.

Esta ação dá resposta às necessidades habitacionais identificadas em diagnóstico:

- **Levantamentos municipais às construções abarracadas** | 39 agregados; 125 pessoas
 - Insalubridade insegurança | 12 agregados; 31 Pessoas
 - Núcleos precários | 27 agregados; 94 pessoas

Estimativa de custos:

Os montantes de investimento apurados para esta ação têm por base um custo unitário médio 1.145,33 €/m². Este valor resulta do cálculo do valor de referência com base no custo de promoção (CP) por m² de área bruta das habitações a custos controlados (Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro).

Programação das soluções municipais (síntese)

Condição Indigna	Agr.	Pess.	Investimento	Investimento [Agregados; Pessoas]				
				2022	2023	2024	2025	2026
Prioridade 1								
Ação 1 - Reabilitação da Habitação Social da Câmara Municipal								
Inadequação	13	22						
Insalubridade e Insegurança	94	194	4.520.271 € [113;225]	972.363 € [26;47]	1.123.185 € [25;59]	1.112.412 € [29;57]	962.388 € [24;47]	349.923 € [9;15]
Precariedade	6	9						
Ação 2 - Aquisição de edificado e reabilitação para habitação coletiva (centro comercial Samora Correia)								
Insalubridade e Insegurança	10	27						
Precariedade ¹	27	77	3.786.300 € [40;116]		3.786.300 € [40;116]			
Sobrelotação	3	12						
Ação 3- Aquisição de edificado e reabilitação para moradias unifamiliares								
Precariedade	24	53	2.032.200 € [24;53]	342.000 € [4;9]	447.300 € [5;14]	427.500 € [5;12]	407.700 € [5;9]	407.700 € [5;9]
Prioridade 2								
Ação 4 - Aquisição de terreno e construção de habitação coletiva								
Insalubridade e Insegurança	30	60						
Precariedade ²	84	210	13.986.772 € [126;325]			13.986.772 € [126;325]		
Sobrelotação	12	55						
Ação 5 - Aquisição de edificado e reabilitação para moradias unifamiliares								
Precariedade	12	29	1.371.600 € [15;40]				1.371.600 € [15;40]	
Sobrelotação	3	11						
Prioridade 3								
Ação 6- Aquisição de terreno e construção de habitação unifamiliar								
Insalubridade e Insegurança ³	39	125	4.974.168 € [39;125]					4.974.168 € [39;125]
Totais	357	884	30.671.311 € [357;884]	1.314.363 € [30;56]	5.356.785 € [70;189]	15.526.684 € [160;394]	2.741.688 € [44;96]	5.731.791 € [53;194]

¹ 3 agregados acumulam à precariedade a situação específica de vulnerabilidade (violência doméstica)

² 3 agregados acumulam à precariedade a situação específica de vulnerabilidade (violência doméstica)

³ 24 agregados vivem em insalubridade e insegurança em núcleos precários (9)

Programação das soluções a promover por outras entidades

Soluções habitacionais a candidatar ao programa 1º Direito promovidas por Beneficiários Diretos

Condição Indigna	Agr,	Pess.	Tipologias	Investimento	Investimento [Agregados; Pessoas]				
					2022	2023	2024	2025	2026
Prioridade 2									
Ação 7 – Reabilitação de habitação própria e permanente (beneficiários diretos)									
Insalubridade e Insegurança	50	120	20 T1 20 T2 10 T3			2.000.000 € [50;120]			
Totais	50	120	20 T1;20 T2; 10 T3			2.000.000 € [50;120]			

Soluções habitacionais a candidatar ao programa 1º Direito promovidas por outras entidades

Condição Indigna	Agr,	Pess.	Tipologias	Investimento	Investimento [Agregados; Pessoas]				
					2022	2023	2024	2025	2026
Prioridade 2									
Ação 8 – Reabilitação de habitação social (Instituto de Gestão Financeira de Segurança Social)									
Insalubridade e Insegurança	2	4	1 T1 1 T3	80.000 €		80.000 € [2,4]			
Totais	2	4	1 T1 1 T3	80.000 €		80.000 € [2,4]			

Monitorização e Acompanhamento

Para além do cumprimento dos requisitos legais, a estrutura de governação avaliará, de forma periódica e sistemática, o progresso da execução, colocando em prática uma monitorização suportado em metas e indicadores.

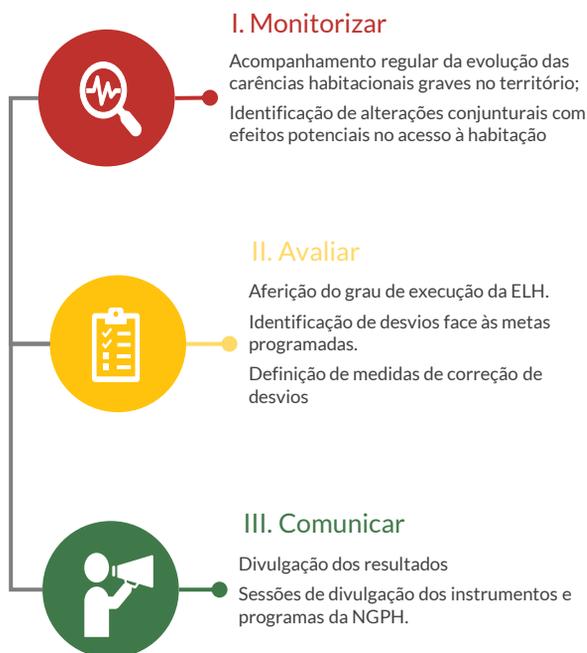
O dispositivo de acompanhamento e monitorização da ELH de Benavente terá as seguintes objetivos

- Produzir os elementos necessários ao cumprimento dos requisitos legais particularmente no que concerne ao acordo de colaboração celebrado no âmbito do 1.º Direito;
- Avaliar o contributo das ações da ELH para objetivos e metas definidas;
- Fomentar a participação e o envolvimento das diferentes partes interessadas

A coordenação estratégica e operacional entre os diferentes atores, funcionará a partir da orgânica municipal, contemplando, essencialmente, dois níveis de gestão:

Gestão Estratégica e Política – centrada no executivo municipal, em estreita articulação com os demais atores locais. Tem com responsabilidade promover a participação e garantir uma ação concertada entre as partes envolvidas na implementação da Estratégia de Intervenção.

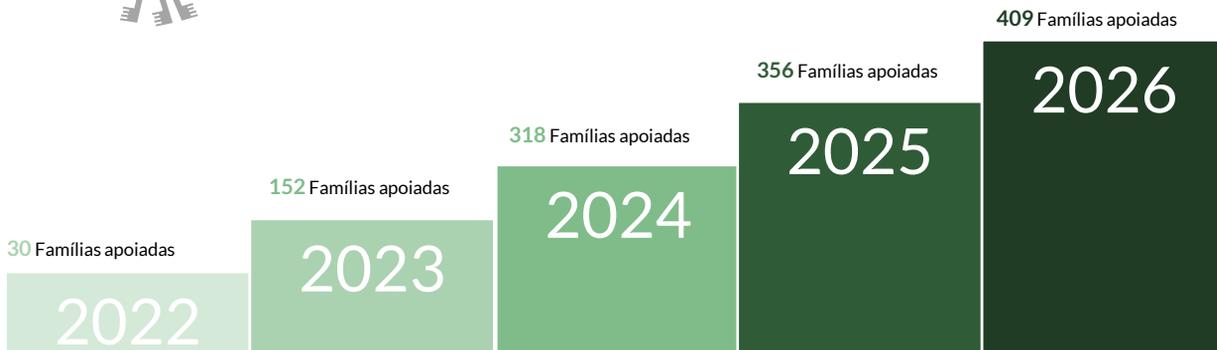
Gestão técnica e operacional – dispositivo de acompanhamento e monitorização da ELH de carácter mais técnico. Esta estrutura reporta diretamente à Gestão Estratégica e Política, e tem como incumbência a recolha, sistematização e reporte dos indicadores necessários à avaliação da implementação da ELH.



Metas a alcançar em 2026



- 409 Famílias apoiadas pela ELH (Programa 1º Direito)
- 179% de aumento da oferta pública de habitação (+ 246 fogos)
- 244 Fogos Reabilitados (192 pelo Município, 50 por particulares e 2 pelo IGFS)





município
BENAVENTE