

**ESTRATÉGIA LOCAL
DE
HABITAÇÃO
MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS**

ELABORADO POR:

MARIA DO ROSÁRIO MATOS – TÉCNICA SUPERIOR DE ENGENHARIA BIOFÍSICA

MARTA LEITE – TÉCNICA SUPERIOR DE EDUCAÇÃO SOCIAL

RICARDO LAPAS – TÉCNICO SUPERIOR DE SERVIÇO SOCIAL

SALVAÇÃO REBECA – ASSISTENTE TÉCNICA

SAUL MATOS – TÉCNICO SUPERIOR DE PLANEAMENTO REGIONAL E URBANO

agosto 2018



ÍNDICE	Pág.
NOTA INTRODUTÓRIA	3
1.Habitação Social	6
2.Pedidos de Habitação Social	11
3.Estimativa de Pedidos de Habitação Social a 10 anos	18
4. Evolução Urbanística registada no Município nos últimos 10 anos	21
5. Linhas Estratégicas	25

NOTA INTRODUTÓRIA

O município de Arruda dos Vinhos situa-se no distrito de Lisboa – Região de Lisboa e Vale do Tejo (NUT III – Oeste), confinado a sul com Município de Loures, a norte com o Município de Alenquer, a poente com os Municípios de Sobral de Monte Agraço e Mafra, e a nascente com o Município de Vila Franca de Xira. Situada na envolvente da cidade de Lisboa, o Município de Arruda dos Vinhos está a cerca de 30km da capital do país, com a qual mantém relações funcionais (administrativas, jurídicas, sociais, saúde, educacionais, comerciais e lúdicas).

Localização do município de Arruda dos Vinhos no distrito de Lisboa



Fonte: CMAV, DS, dezembro 2009

O Município de Arruda dos Vinhos tem uma área total de 77,7km², sendo composto por quatro freguesias: Arruda dos Vinhos (34,24km²), Arranhó (21,23km²), S. Tiago dos Velhos (16,25km²) e Cardosas (5,99km²).

Localização do município de Arruda dos Vinhos no distrito de Lisboa



Fonte: CMAV, DS, dezembro 2009



A nível institucional, o município faz parte da Comunidade Intermunicipal do Oeste, composta pelos municípios de Alcobaça, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Lourinhã, Nazaré, Óbidos, Peniche, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras.

O município de Arruda dos Vinhos tem vindo a registar um crescimento populacional contínuo, verificando-se entre 2001 e 2011 um aumento de 29,38%.

População em 1991, 2001 e 2011

	1991	2001	2011
Portugal	9 867 147	10 356 117	10 562 178
Oeste	359 430	394 487	362 535
Arruda dos Vinhos	9 364	10 350	13 391

Fonte: INE – Censos

Ao nível das freguesias, verificou-se um crescimento populacional em todas, com particular destaque para a freguesia de Arruda dos Vinhos que quase duplicou a população, em relação ao ano 2001 (com um aumento de 48,35%), seguindo-se a freguesia de Cardosas com um aumento de 12,06% da respetiva população e a freguesia de S. Tiago dos Velhos com um aumento de 7,38%. Na freguesia de Arranhó, o crescimento foi de 1,44% da população.

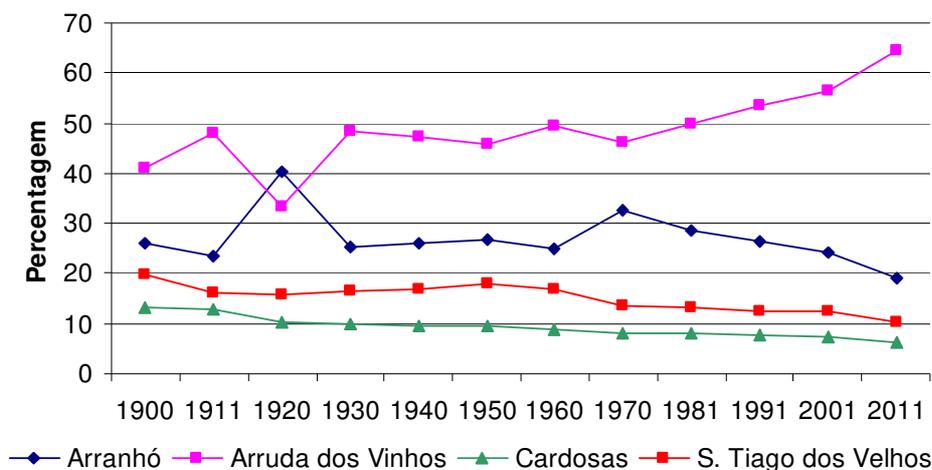
Evolução da população por freguesias

	2001	2011	%
Arranhó	2495	2531	101,44%
Arruda	5835	8656	148,35%
Cardosas	746	836	112,06%
S. Tiago	1274	1368	107,38%
TOTAL	10350	13391	129,38%

Fonte: INE – Censos

Ao nível do peso populacional de cada freguesia face ao município, não se pode confirmar a tendência de deslocação de parte da população para a freguesia de Arruda dos Vinhos (sede do município), uma vez que todas as freguesias tiveram capacidade de atração e o aumento de população verificado no município (29,38%) sugere que terá havido deslocação de habitantes de outros municípios para o município de Arruda dos Vinhos.

Gráfico n.º 1 - Evolução do peso populacional das freguesias face ao concelho

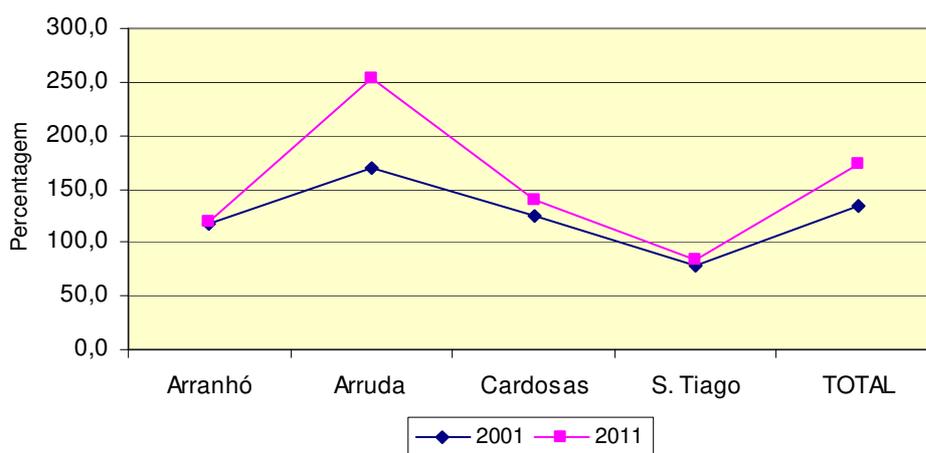


Fonte: INE - Censos

No entanto, a perda de peso populacional relativo é evidente para todas as freguesias do município, exceto Arruda dos Vinhos que regista mais de 64% da população de todo o município, demarcando-se como o grande pólo de atração.

O aumento da população reflete-se, naturalmente, nestas diferenças de ocupação do território, alterando também a densidade populacional (habitante por km²), conforme demonstra o gráfico seguinte. Verifica-se o aumento da densidade populacional na freguesia de Arruda dos Vinhos de forma muito evidente e um ligeiro aumento também na freguesia de Cardosas. Arranhó e S. Tiago dos Velhos registam pouca diferença face a 2001.

Gráfico n.º 2 - Densidade populacional em 2001 e 2011

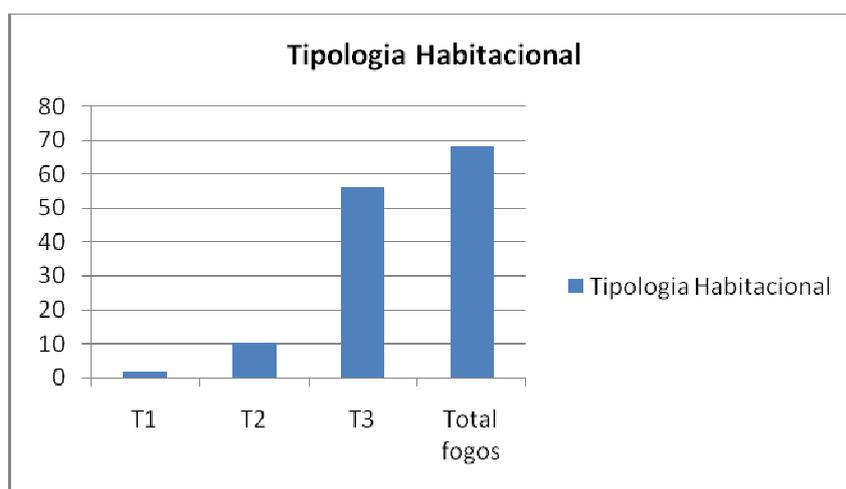


Fonte: INE - Censos

1. Habitação Social

Em termos de habitação social, o Município de Arruda dos Vinhos é proprietário e responsável pela gestão dos seguintes espaços habitacionais:

- Bairro João de Deus;
- Bairro Calouste Gulbenkian;
- Fogos existentes na Rua Manuel Policarpo Martins.



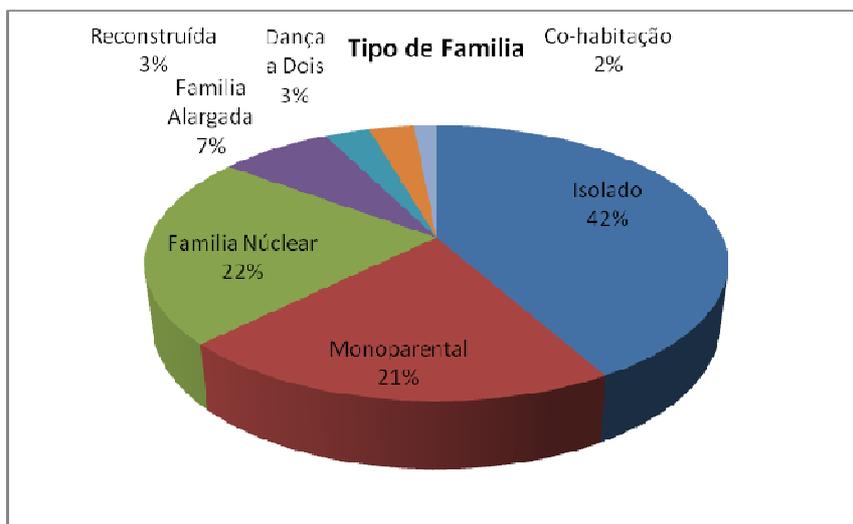
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

O Bairro João de Deus é composto por 4 blocos habitacionais, com um total de 16 moradias (8 fogos de tipologia T2 e 8 fogos de tipologia T3), de r/c, as divisões são de dimensão reduzida. A sua construção é da década de 50, foram atribuídas mediante alvará de concessão. Tendo em consideração as dimensões reduzidas, foi elaborado um projeto de execução para alteração das tipologias T3 para T1 e das tipologias T2 para T0. O projeto contempla a requalificação destas construções criando elevados níveis de conforto e eficiência energética (projeto já aprovado pela Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos e submetido a apreciação por parte do IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.).

O Bairro Calouste Gulbenkian é constituído por 46 moradias, de r/c e 1º andar e destinada a agregados familiares de maior dimensão, uma delas é de propriedade privada. A sua construção é do final da década de 60, início da década de 70. Em 2003 foi realizada uma escritura de transferência patrimonial do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado para o Município de Arruda dos Vinhos. A tipologia de todas as habitações são T3 e estão a ser alvo de beneficiação por parte do Município de Arruda dos Vinhos, através duma empreitada a cargo da empresa externa - ARIEPE, Lda.

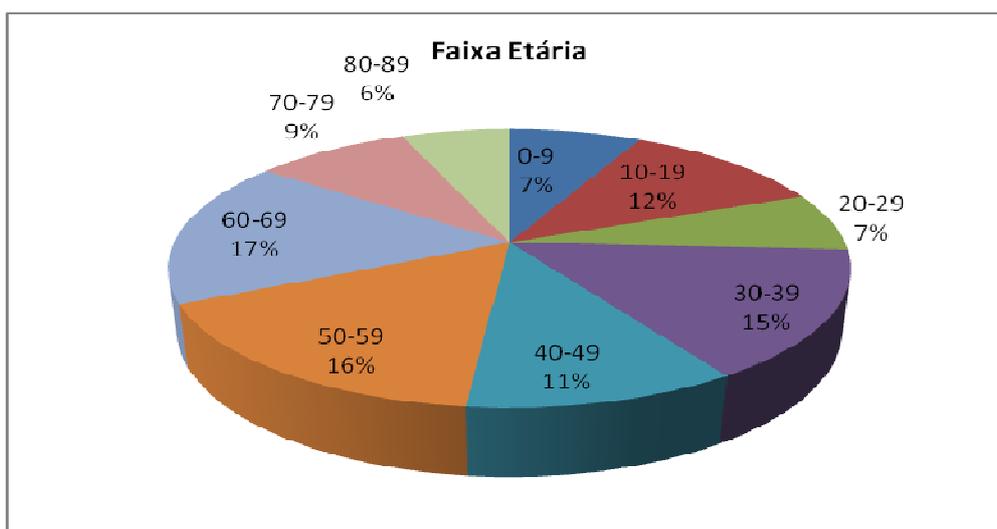
No ano de 1999, iniciou-se o processo de construção de Habitações a Custos Controlados, nomeadamente 60 fogos, distribuídos pela tipologia T1 (2 fogos), T2 (2 fogos) e T3 (3 fogos). O Município adquiriu sete habitações para arrendamento, conforme o estipulado no Acordo de Colaboração, assinado entre o Município e o, à altura designado, Instituto Nacional de Habitação. Os restantes fogos foram objeto de alienação a custos controlados.

Relativamente ao tipo de família é possível observar um predomínio de agregados familiares constituídos por uma pessoa (isolado), com 42% de ocupação em habitação social. Essa percentagem sobe para os 81% no Bairro João de Deus. Salienta-se, ainda que 22% das habitações estão ocupadas com famílias nucleares e 21% com famílias monoparentais.



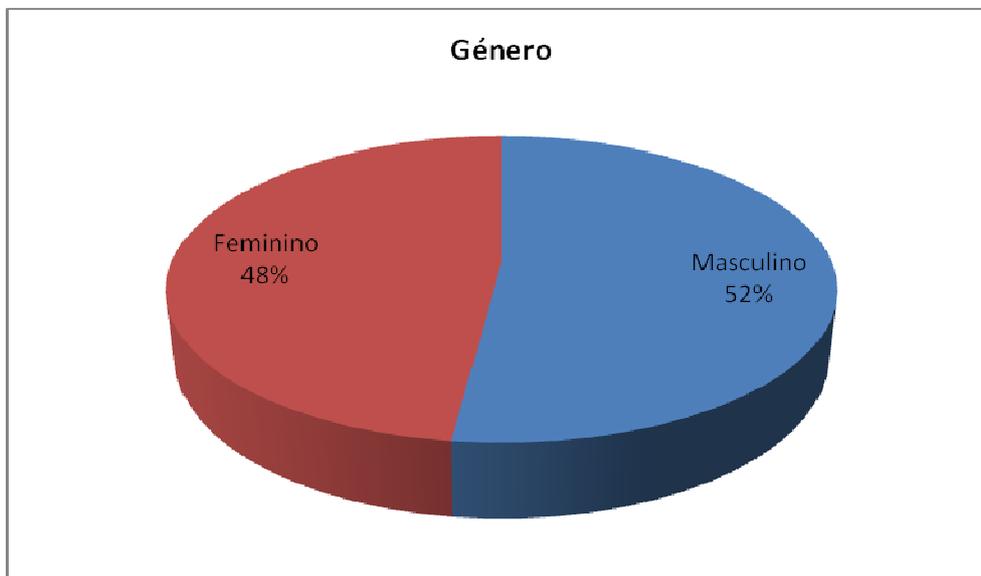
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Ao analisarmos a variável faixa etária verifica-se um equilíbrio entre população em idade ativa e inativa ou/e em idade escolar. Relativamente ao Bairro João de Deus verifica-se um predomínio da faixa etária 60-89 (população envelhecida) e inexistência de população na faixa etária dos 0-29 anos.



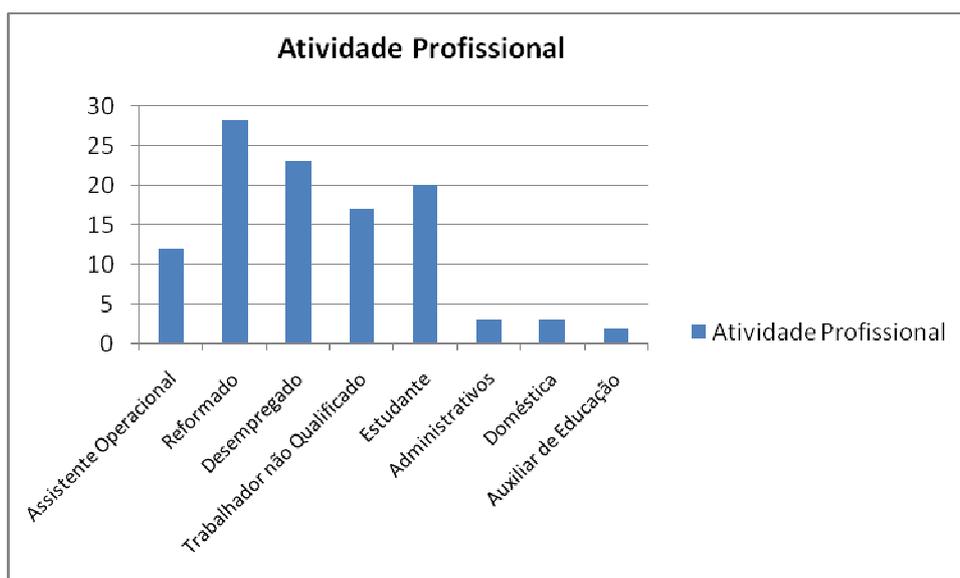
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Verifica-se um equilíbrio relativamente ao nível do género no que concerne à população beneficiária de habitação social.



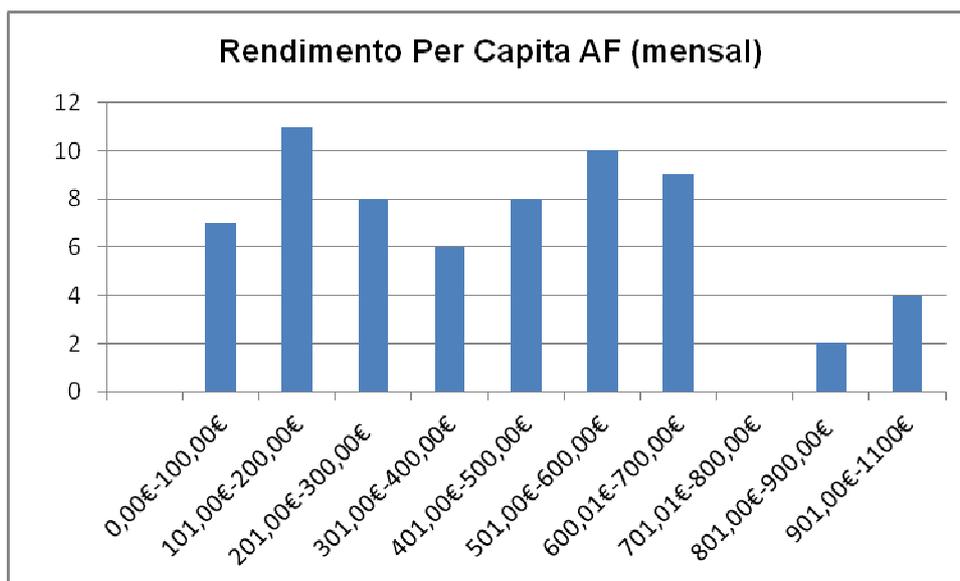
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Verifica-se ainda um peso significativo de beneficiários de habitação social que estão em situação de não ocupação laboral (reformado/aposentado -26%, desempregado-21% e doméstica-3%). No que concerne à população ativa, a mesma, representa 32% dos beneficiários. Esta realidade tem influência no cálculo da renda e nos baixos valores aplicados, bem como no tempo de permanência em habitação social, uma vez que os respetivos beneficiários não reúnem condições desejáveis para integração em mercado normal de arrendamento.



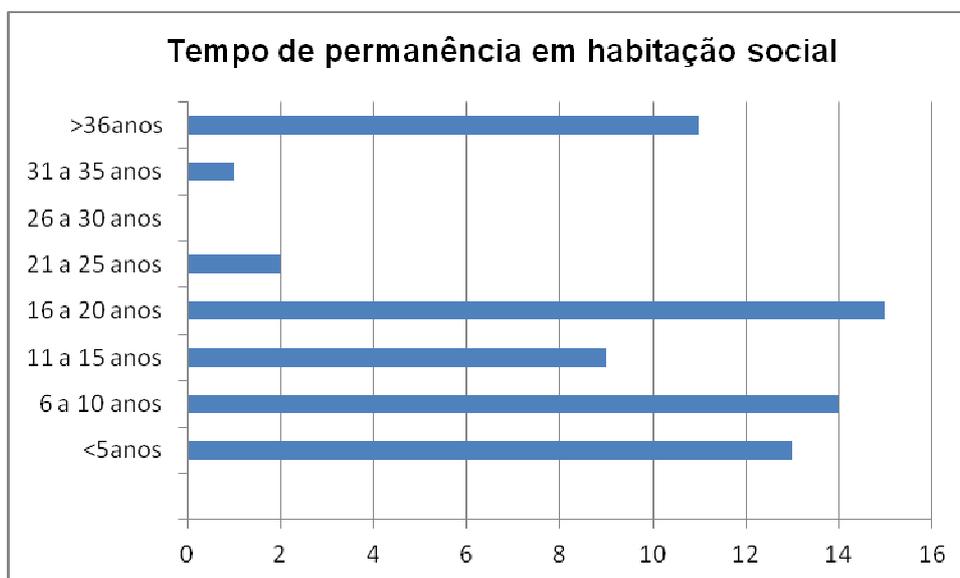
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Relativamente aos rendimentos dos agregados familiares residentes em habitação social é possível verificar uma abrangência de rendimentos, existindo 11% de agregados familiares com rendimento per capita abaixo dos 100,00€, com predominância de 17% na escala de 100,00€-200,00€. Com 12% encontram-se os rendimentos entre os 201,00€-300,00€. No intervalo entre os 401,00€-500,00€ 12% e dos 501,00€-600,00€ verifica-se 16% de agregados familiares. Pode-se apontar assim, que a heterogeneidade verificada no gráfico poderá ser consequência do tempo de permanência em habitação social em que quem reside há mais tempo em habitação social conseguiu equilibrar a sua vida.



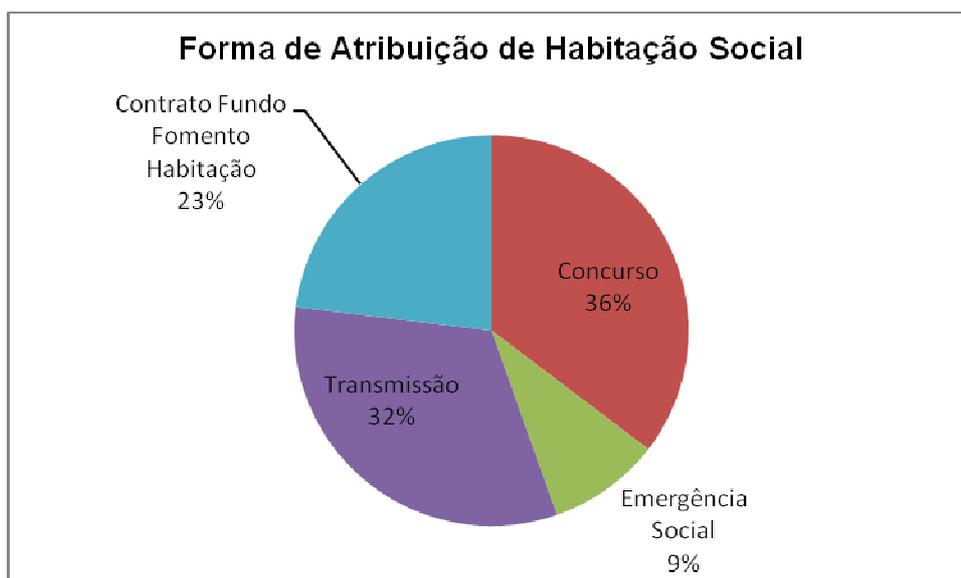
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

No que concerne ao tempo de permanência em habitação social constata-se que os moradores de habitação social têm características diferentes, em que 20% residem nestas habitações há menos de 5 anos, entre os 6 a 10 anos verifica-se residirem 22%, com predomínio no intervalo dos 16 a 20 anos cerca de 23% do total de residentes do parque de habitação social concelhio. Destaca-se a residência há mais de 36 anos em habitação social de 17%, sendo que no intervalo dos 21 aos 35 anos confirma-se apenas 4% de agregados a permanecer em habitação social.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

No âmbito do parque habitacional do Município de Arruda dos Vinhos verificam-se quatro formas de atribuição de habitação social; (i) através de contrato fundo fomento habitação com 23%, a maioria destes contratos, os moradores deixam as casas apenas por falecimento; (ii) predominantemente com 36%, verifica-se a atribuição de habitações sociais através de concurso público; (iii) 32% por sua vez das habitações são atribuídas por transmissão (após falecimentos de cônjuge para cônjuge ou de pais para filhos) e verifica-se ainda, (iv) com 9% a atribuição de habitações em situações de emergência social.

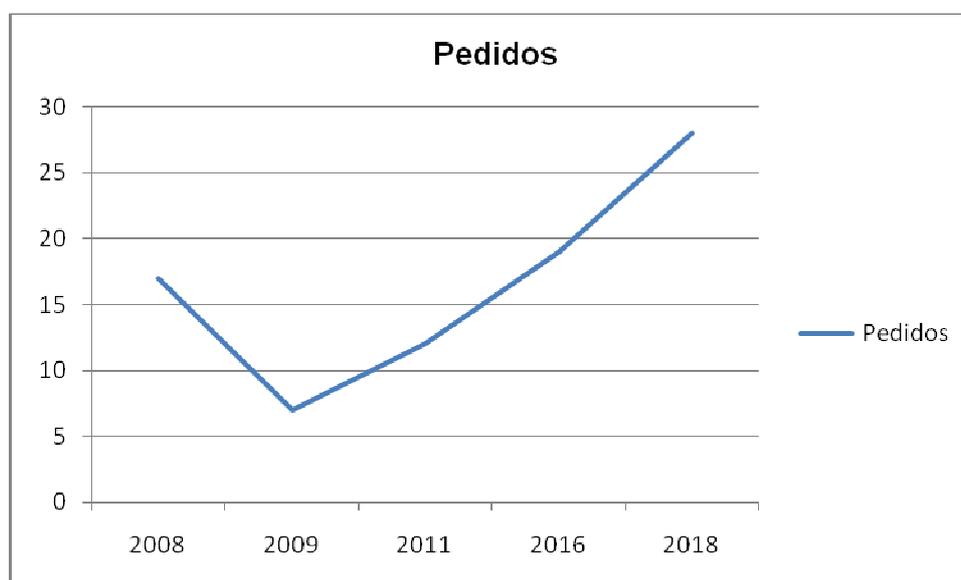


Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

2. Pedidos de Habitação Social

Nos últimos anos, sobretudo com o agudizar da crise do *subprime* (iniciada em finais de 2007) e a conseqüente crise financeira internacional subsequente (das dívidas soberanas, e que inclusivamente levou ao pedido de resgate em 2011 pelo Estado Português junto da designada “Troika”, as famílias têm-se deparado com dificuldades de acesso ao mercado habitacional de Arruda dos Vinhos, uma vez que, o rendimento disponível de cada agregado é menor e o acesso ao crédito bancário tornou-se mais difícil. Por outro lado, os imóveis disponíveis para arrendar, na sua maioria, têm rendas elevadas também devido à escassez da oferta, (por contraposição à procura), difíceis de suportar pelos agregados familiares mais carenciados, em que um dos elementos está em situação de desemprego.

Estes fatores conduzem, desde 2009, a uma crescente procura de habitação social por parte da população, com maior expressão em 2018.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

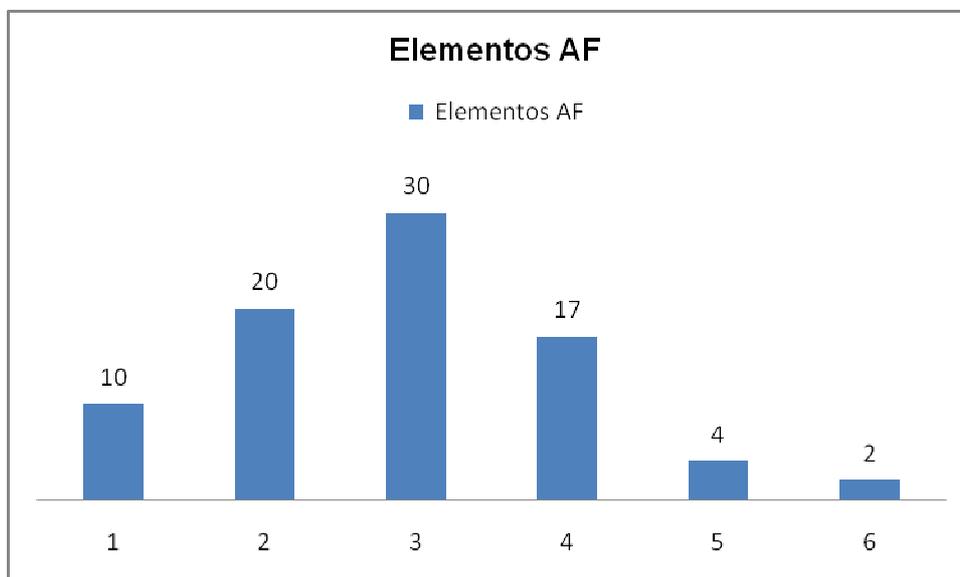
Relativamente ao tipo de família verifica-se um equilíbrio no número de pedidos entre famílias nucleares e monoparentais. No entanto, é possível observar que a partir de 2011 existe um aumento significativo de pedidos associados a famílias monoparentais, sobretudo em 2018 em que representam 57.14% do total de pedidos junto do Município de Arruda dos Vinhos.

De destacar também que nos últimos dois concursos para atribuição de habitação social no Concelho, em 2016 e 2018 a oferta: 2 e 3 habitações respetivamente, foi muito inferior à procura, tendo ficado respetivamente várias famílias/requerentes sem colocação no mercado de habitação social.

Tipo de Família	2008	2009	2011	2016	2018	Total
Isolado	1	0	0	3	6	10
Monoparental	2	1	1	7	16	27
Nuclear	10	3	7	8	5	33
Alargada	3	3	2	1	1	10
Reconstruída	1	0	2	0	0	3

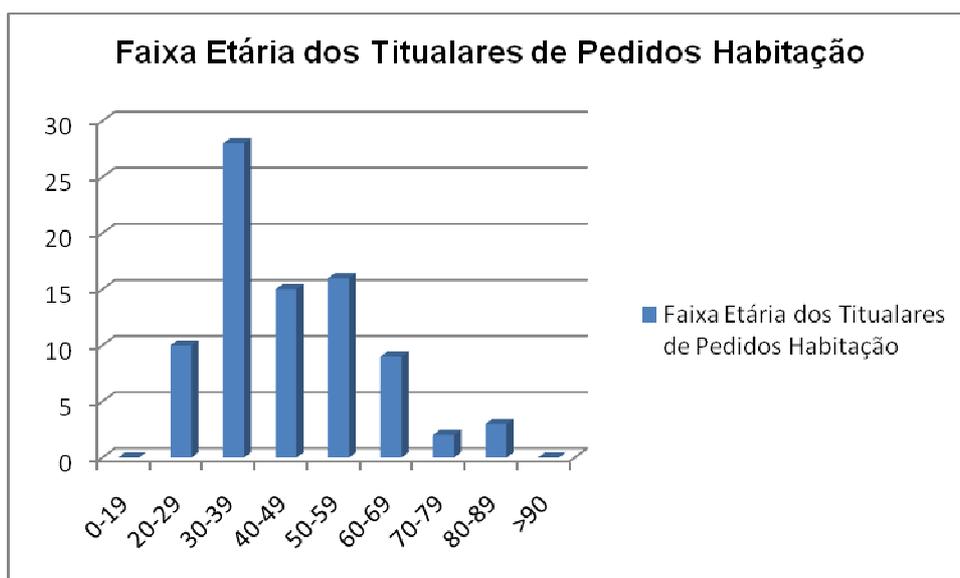
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Os agregados familiares são constituídos maioritariamente por 3, 2 e 4 elementos, respetivamente, núcleos de pequena e média dimensão. São agregados jovens com menores a cargo. Elementos com menos de 19 anos representam 40.58% e elementos com menos de 39 anos representam 66.53% do universo de famílias com pedido de habitação. Salienta-se, ainda o número de agregados isolados.



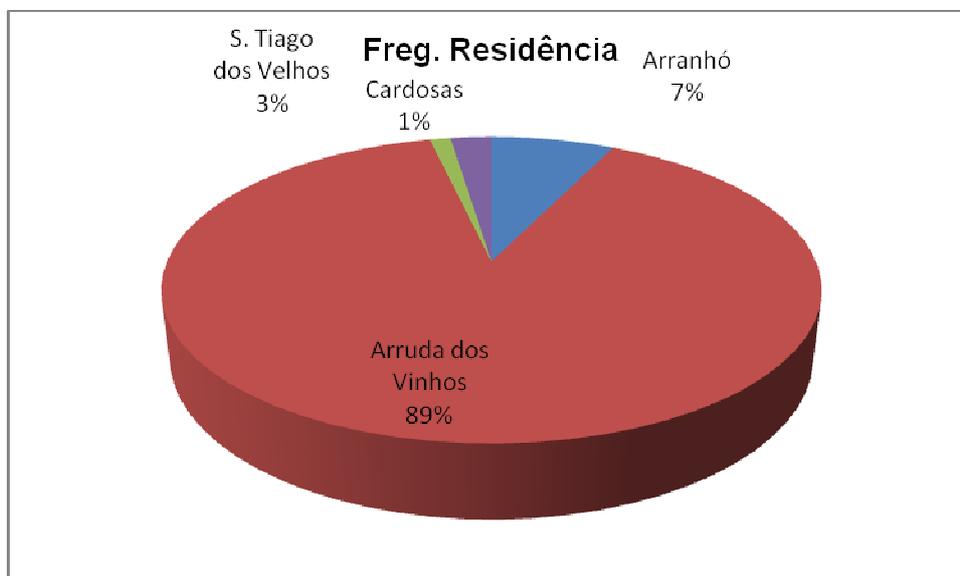
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Os titulares de pedido de habitação têm maioritariamente entre 20 e 49 anos, população em idade ativa, que procura melhorar a situação habitacional em que se encontra ou diminuir o encargo mensal com a despesa de habitação.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Relativamente à freguesia de residência dos agregados familiares verifica-se que maioritariamente são oriundos da freguesia de Arruda dos Vinhos, 89.00%, existindo um equilíbrio relativamente ao nível do género no que concerne à população que solicita habitação social.



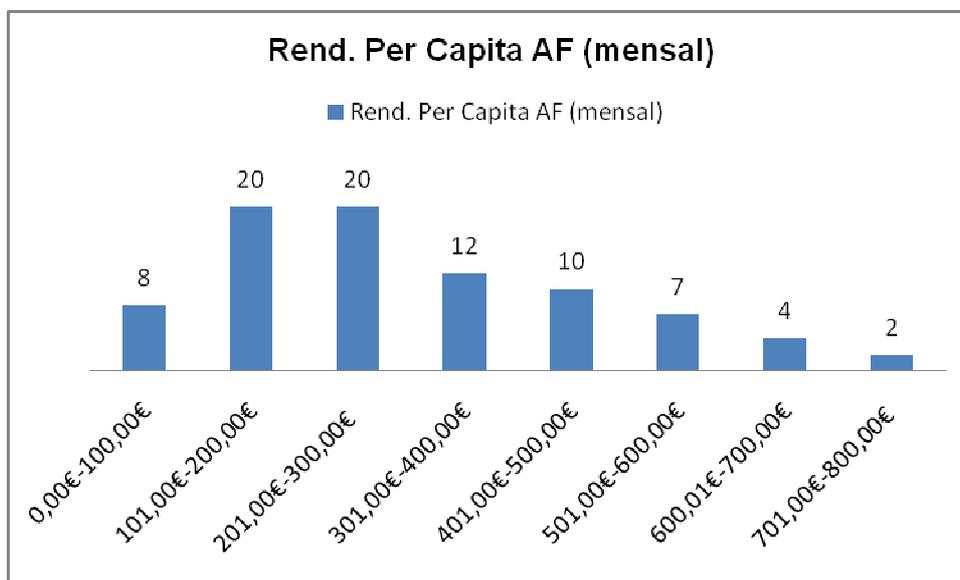
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Associado aos pedido de habitação verifica-se uma percentagem significativa de pessoas em situação de não ocupação laboral (estudante - 30%, desempregado - 17% e reformado / aposentado -13%). No que concerne à população ativa representa 26% (trabalhador não qualificado - 15%, assistente operacional - 10%, ajudante de lar - 3% e administrativo - 1%). Com esta realidade, os agregados familiares têm dificuldade de integrar o mercado formal de arrendamento, tendo em consideração os valores das rendas praticas, bem como a escassez da oferta existente.



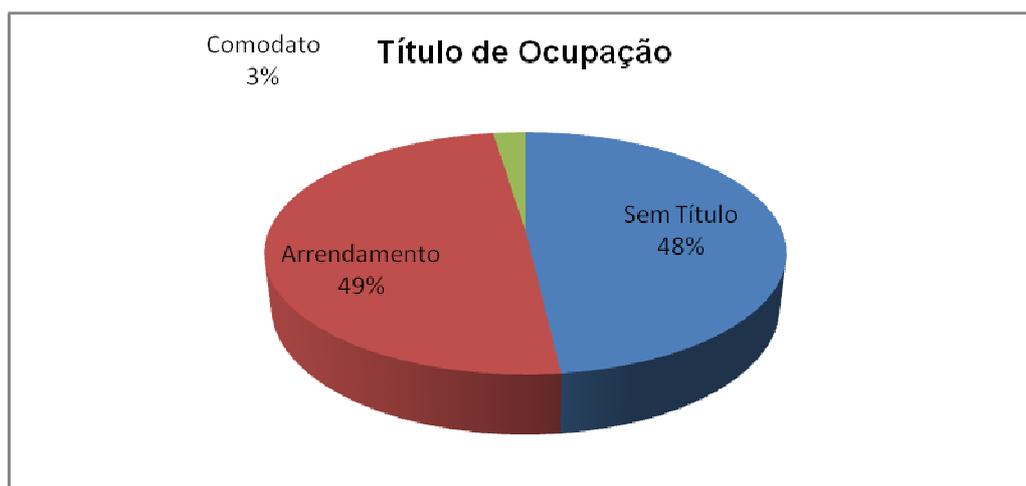
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Tendo em consideração a situação face ao emprego, o baixo nível de qualificação e o vencimento auferido, é possível observar que 58.00% dos agregados familiares tem valor igual ou inferior a trezentos euros de rendimento *per capita*.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

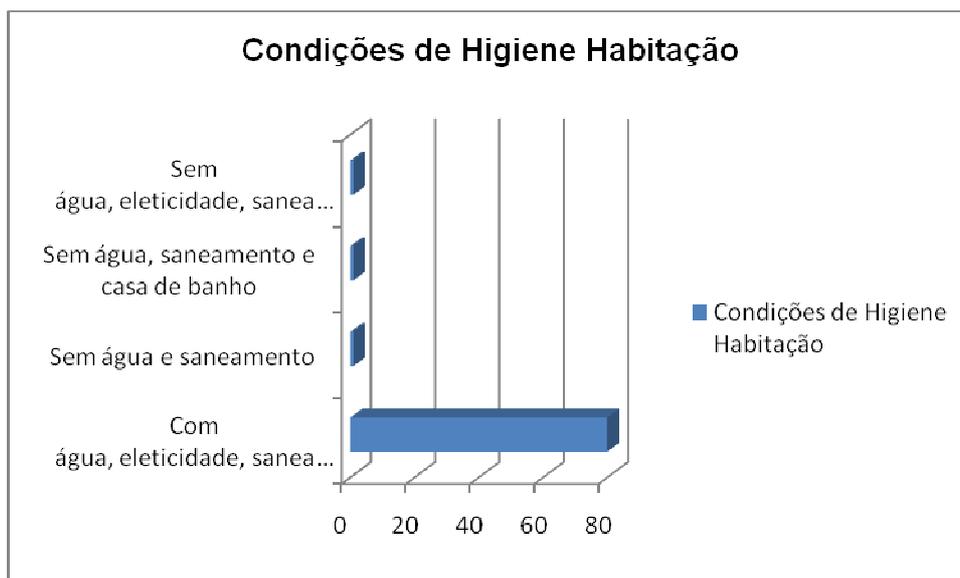
Relativamente ao tipo de ocupação é possível verificar que 49% das famílias que fizeram pedidos de habitação residem em casas arrendadas e 48% das famílias encontram-se em situação de “sem título” (com grande instabilidade e informalidade), que se caracteriza pela ausência de contratos, residir em casas com os proprietários das mesmas ou residir por empréstimo / comodato em casas cedidas pelos proprietários.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

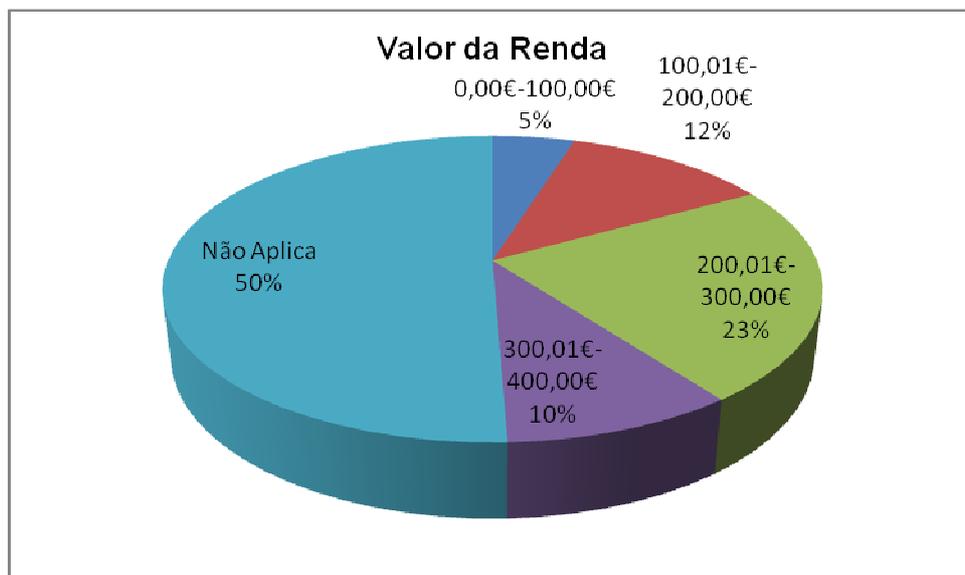
No que concerne às condições de higiene na habitação constatou-se que a maioria das habitações tem condições de habitabilidade, com água, eletricidade, saneamento e casa de banho. Existindo apenas três habitações com condições deficitárias, sendo

que um dos pedidos de habitação, a família isolada encontrava-se sem água, luz, saneamento e casa de banho.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

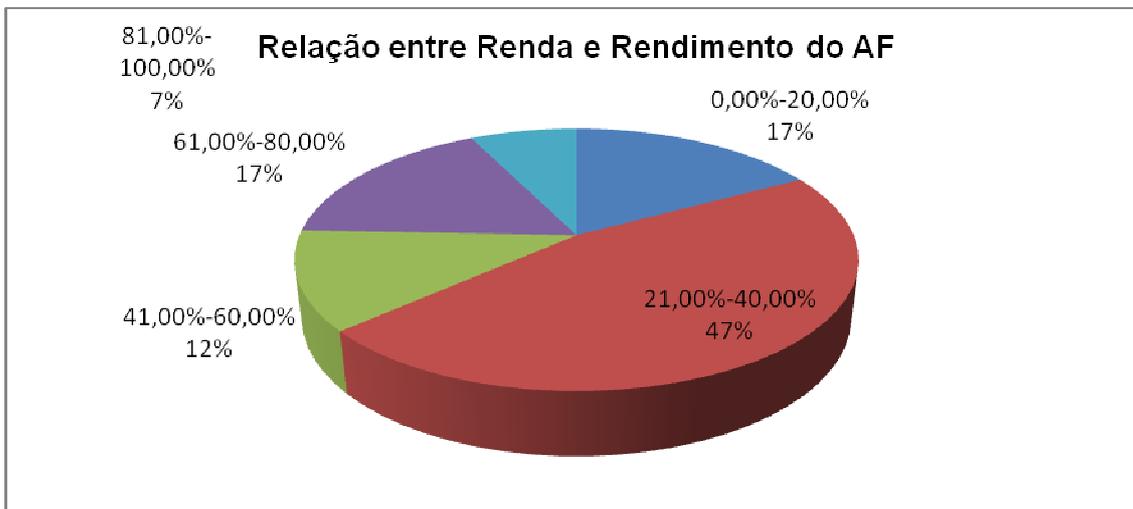
Relativamente ao valor da renda verifica-se que 50% não se aplica, pelo que as famílias estão na situação de não pagar renda ou estar a residir em casa de terceiros, 23% paga uma renda entre os duzentos e os trezentos euros, 17% paga uma renda inferior a duzentos euros e 10% tem uma renda entre os trezentos e os quatrocentos euros.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Verifica-se que na relação entre a renda e o rendimento dos agregados familiares, predomina a taxa de esforço situada no intervalo de 21% a 40%, sendo 47%, a taxa de esforço do intervalo inferior a 20%, apresentando 17% das situações uma taxa de

esforço no intervalo de 61% a 80%. Por fim, a taxa de esforço de 81% a 100% regista 7% das situações.



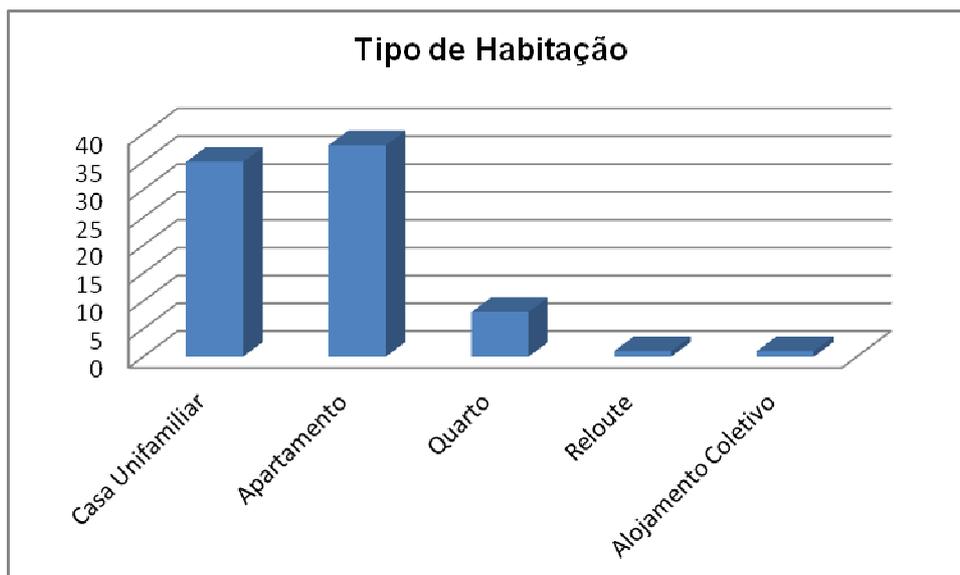
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Relativamente ao tempo de residência no concelho predominam as pessoas que residem há mais de cinco anos no concelho com 84% das situações, sendo que a maioria nasceu e permaneceu em Arruda dos Vinhos. Dos três aos cinco anos existem 10% de residentes e apenas com 6% pessoas que residem no concelho há menos de três anos.



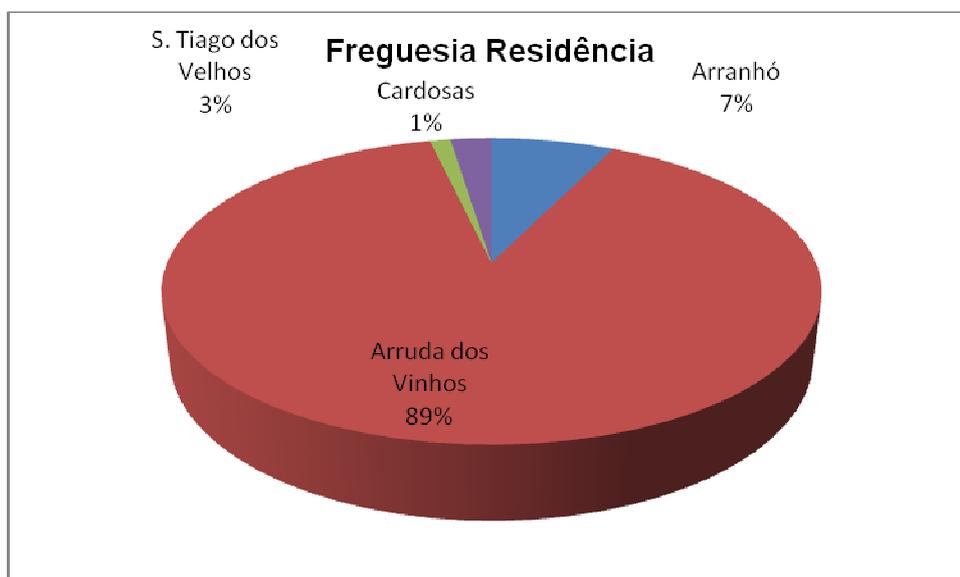
Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

No que diz respeito ao tipo de habitação atual de quem se candidata a habitação social predomina a residência em apartamento com 38 pedidos e a residir em casa unifamiliar 35 pedidos. Verificam-se apenas 4 pedidos a residir em quarto e 1 pedido com residência em roulotte e outro em alojamento coletivo, sendo os pedidos registados nos concursos mais recentemente realizados.



Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

Relativamente à freguesia de residência verifica-se maior predominância com 89% a residir na freguesia de Arruda dos Vinhos, seguido da freguesia de Arranhó com 7% e nas freguesias de S.Tiago dos Velhos e de Cardosas com 3% e 1% respetivamente. Podemos constatar assim, que a freguesia de Arruda dos Vinhos tem uma maior oferta de casas para arrendar e com maior oferta de serviços, sendo por isso a freguesia selecionada para residir.

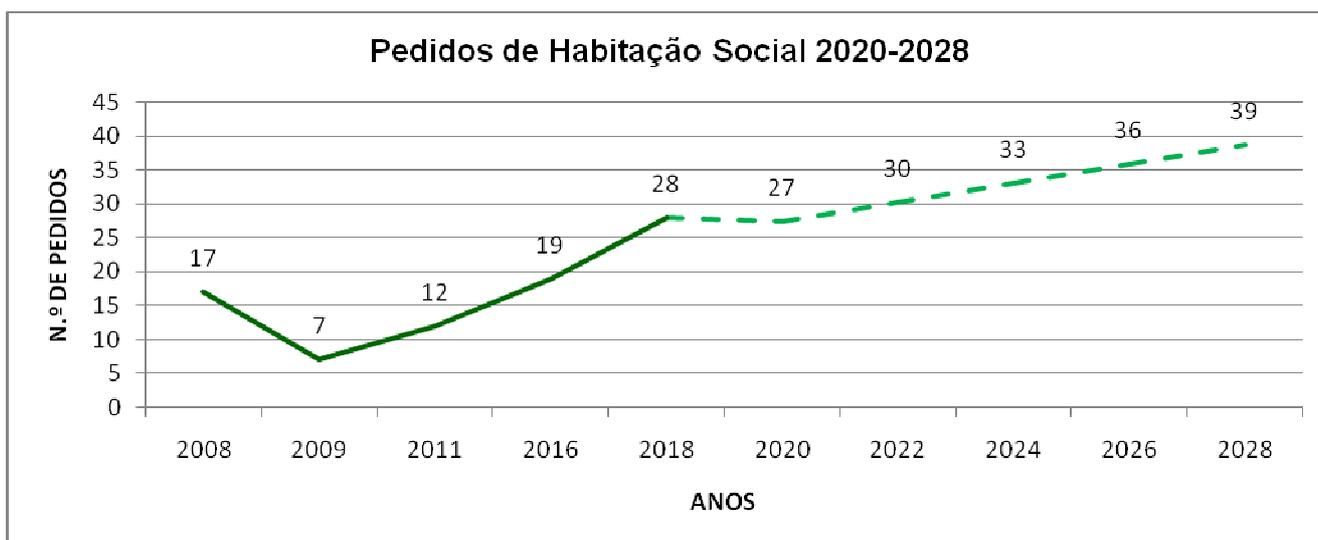


Fonte: CMAV – Setor Social e Saúde

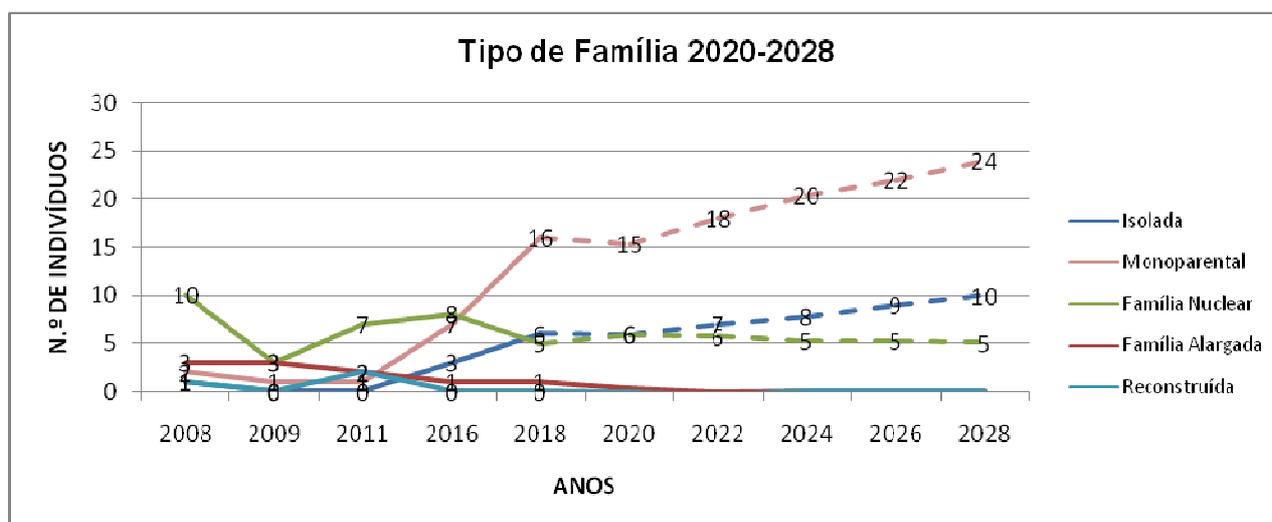
3. Estimativa dos Pedidos de Habitação Social a 10 anos

Para se prever a evolução da procura de habitação social em Arruda dos Vinhos a 10 anos, limite temporal de 2028, optou-se por calcular a tendência com base numa regressão linear, na medida que foi esta que se revelou mais confiável em termos de estimativa. Os dados que serviram aos cálculos foram os pedidos de habitação social ocorridos no Município entre 2008-2018.

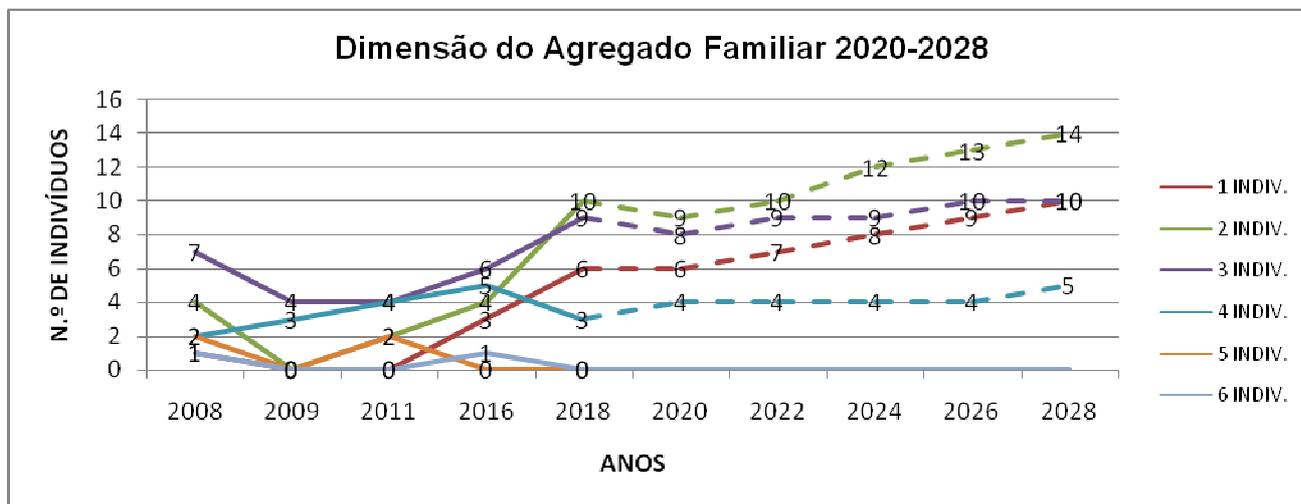
Verifica-se um aumento constante dos pedidos de habitação social a 10 anos, facilmente atribuível ao forte aumento populacional que Arruda dos Vinhos tem apresentado desde dos anos 2000 e que se prevê que se venha a manter durante a próxima década.



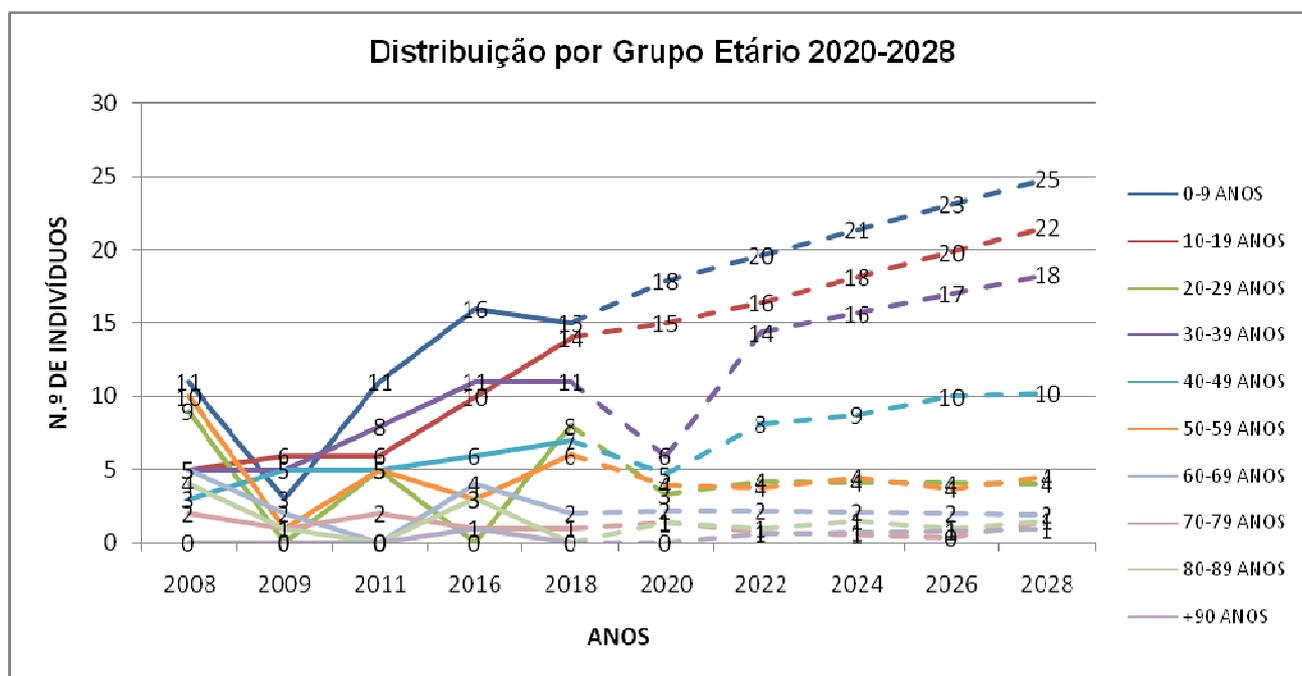
Verifica-se uma tendência de crescimento forte da procura de habitação social por parte das famílias monoparentais. Os agregados isolados, também, apresentam uma tendência crescimento significativa, enquanto que a família nuclear manterá a procura ou terá, mesmo, um pequeno decréscimo.



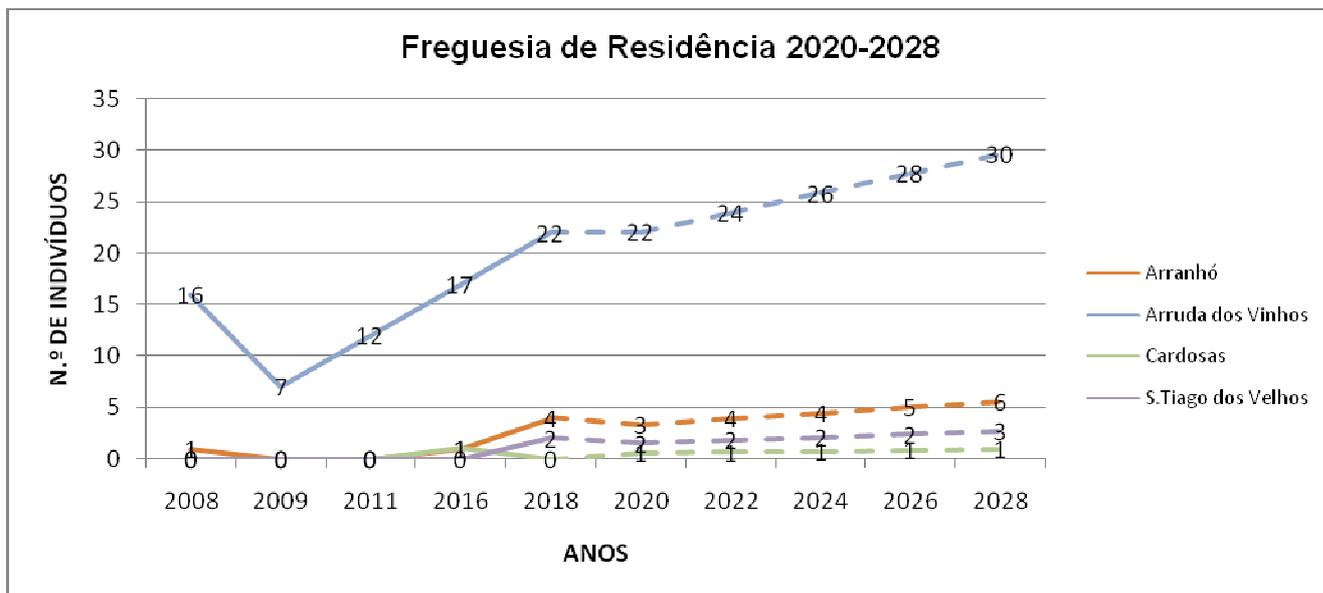
Como as estimativas apontam para um crescimento da procura de habitação social por parte de famílias monoparentais e isoladas, uma consequência será que no futuro as famílias serão de menor dimensão.



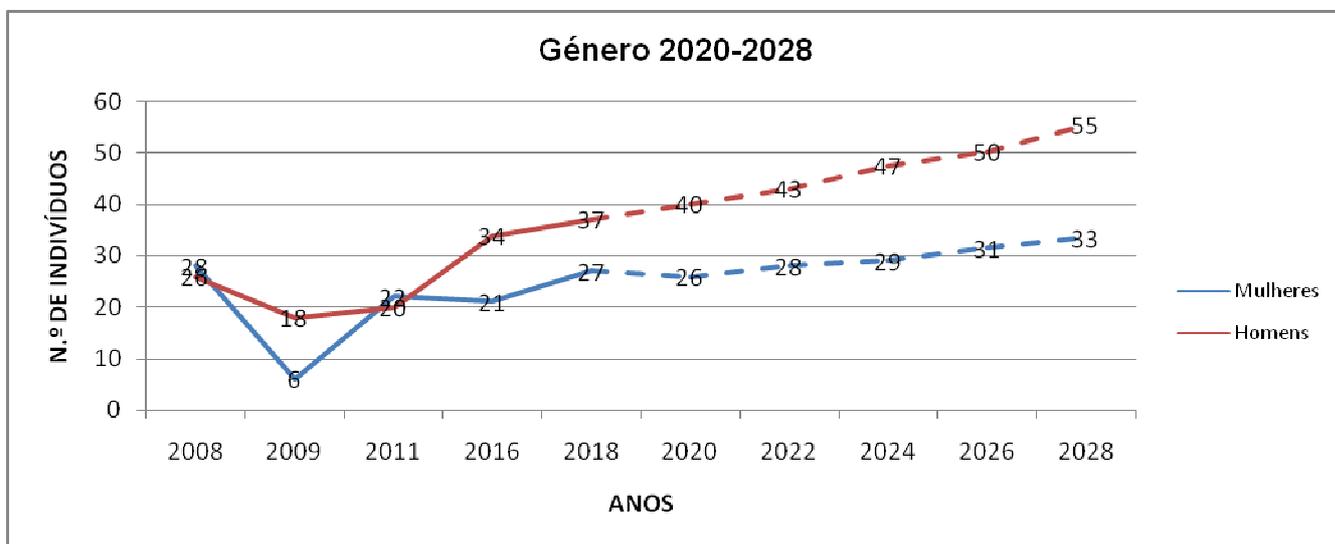
Os grupos etários em que se prevê que haja maior crescimento, são os de menores idades (0-9 anos e 10-19 anos) e os em idade ativa, entre os 30 e os 49 anos, o que poderá ser explicado pelo aumento da tendência de serem famílias monoparentais a procurarem habitação social.



Como a freguesia de Arruda dos Vinhos, em termos de população é a maior do concelho e a que tem um cariz mais urbano, é espectável que seja a freguesia que continuará a ter mais pedidos de habitação social. A pressão demográfica continuará a ser mais intensa nesta freguesia, explicando-se tal facto pela concentração de serviços, melhor acessibilidade e oferta de emprego.



A maior esperança de vida das mulheres, as famílias monoparentais, em que os filhos predominantemente ficam sob custódia da mãe e as disparidades de rendimentos entre mulheres e homens, o que pressupõe maiores dificuldades económicas, explicam que a tendência da procura de habitação social seja maior por parte das mulheres.





4. Evolução Urbanística Registada no Município nos Últimos 10 Anos

Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Arruda dos Vinhos

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Arruda dos Vinhos foi aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/97, de 28 de janeiro (publicado no Diário da República n.º 23, 1.ª série B, de 28-01-1997), tendo sido posteriormente objeto de 4 alterações por adaptação. A 4.ª Alteração por adaptação, foi publicada através do Aviso n.º 1585/2018, de 2 de fevereiro (publicado no Diário da República n.º 24, 2.ª série, de 02-02-2018).

Em termos demográficos e sociais, os estudos de caracterização do PDM, elaborados em 1995, apontavam para uma densidade populacional 118,6 fog/ha, com um aumento progressivo desde a década de 1960. Também a análise da evolução da distribuição populacional revelava até 1981 um aumento progressivo da densidade populacional ao nível das quatro freguesias tendo-se Arruda dos Vinhos destacado na última década (1981-1991). O setor de habitação apresentava algumas características de concentração, um grau de envelhecimento do parque habitacional acentuado e baixos níveis de ligação a algumas infraestruturas básicas (águas e esgotos). O parque habitacional era, em 1991 constituído por 3479 edifícios, especialmente concentrado nas freguesias de Arruda dos Vinhos e de Arranhó, aos quais correspondiam 4267 alojamentos. Parte dos alojamentos existentes eram propriedade dos seus ocupantes e os níveis médios de encargos com a habitação eram baixos, porque o mercado de arrendamento apresentava rendas muito baixas. A vila de Arruda dos Vinhos tem sido desde essa altura considerada com maior poder atrativo, constituindo um pólo organizador e unificador do Concelho.

Na análise do processo de desenvolvimento do concelho até então foram verificados alguns aspectos importantes a considerar no Ordenamento do Concelho:

- Arruda dos Vinhos como um pequeno concelho envolvido num rápido processo de suburbanização, pela sua proximidade à Área Metropolitana de Lisboa (papel residencial em relação a alguns pólos da AML);
- A base económica do concelho assentar nas atividade agrícolas;
- O forte impacto que algumas das atividades em desenvolvimento no Concelho apresentavam não favoreciam a paisagem e nas condições ambientais;
- As condições de acessibilidade não favoreciam a localização de projetos industriais de iniciativa extra-concelhia.

Desta forma as perspetivas e apostas de desenvolvimento a nível urbanístico foram traçadas as seguintes linhas orientadoras:

- Controlar o crescimento, valorizar os atrativos residenciais e controlar o impacto da fixação de novos residentes;
- Reforçar a estrutura urbana de Arruda dos Vinhos de forma a afirmar-se como um efetivo centro polarizador de vida económica e social do Concelho;



- Viabilizar a atividade agrícola,
- Promover o desenvolvimento das atividades industriais, apostando na formação profissional e na estimulação dos agentes económicos, desenvolver serviços para o mercado metropolitano;
- Viabilizar as atividades tradicionais e a requalificação paisagística e ambiental do Concelho.

Com os estudos da revisão do PDM, o qual teve início 2000, e mais recentemente com a elaboração do Relatório de Estado de Ordenamento do Território que servirá de base para concluir a revisão do PDM e que se encontra atualmente em inquérito público, foi possível fazer um balanço dos trabalhos desenvolvidos, fruto das propostas de ordenamento traçadas como linhas orientadoras e da evolução ao longo do tempo.

De acordo com este último estudo, o concelho de Arruda dos Vinhos tem mantido uma tendência positiva de crescimento populacional, tendo-se registado um aumento bastante significativo na freguesia de Arruda dos Vinhos (um aumento de quase 50%).

As estimativas demográficas do INE, cujo ano mais recente disponibilizado corresponde a 2017, apontam para uma manutenção da tendência de crescimento demográfico do concelho de Arruda dos Vinhos, apesar de na Região Oeste se estimar já uma perda populacional.

O Plano Diretor Municipal, atualmente em vigor e que foi aprovado por resolução do Conselho de Ministros em 1997, define quatro níveis de áreas urbanas, com as seguintes áreas:

- Nível I – Área urbana de Arruda dos Vinhos, com 254,93 ha;
- Nível II – Área urbana de Arranhó, com 147.63 ha;
- Nível III – Área urbana de S. Tiago dos Velhos e Cardosas, com 50,77 ha e 21,92 ha respetivamente.
- Nível IV - Outras áreas urbanas delimitadas na planta de ordenamento.

O padrão de povoamento no concelho de Arruda dos Vinhos tem vindo a evoluir para uma concentração crescente da população residente em torno dos lugares de maior dimensão sendo o principal Arruda dos Vinhos. Segundo os Censos de 2001, cerca de 46% da população residia em lugares com mais de mil habitantes. Os resultados dos Censos 2011 revelam que cerca de 55% da população concentra-se nos aglomerados com mais de mil habitantes (Arruda dos Vinhos e Arranhó).

Também no número de edifícios, constatou-se um aumento generalizado desde 1991 o que evidencia a dinâmica urbana do concelho. O número de edifícios passou de 3.435 edifícios em 1991 para 4.752 edifícios em 2011 (um aumento de 38%). Os maiores aumentos foram registados nas freguesias de Arruda dos Vinhos e de S. Tiago dos Velhos. Deve ainda ser ressaltado que a freguesia de Arranhó, embora seja a segunda freguesia com maior número de edifícios (1.051 edifícios, a seguir a Arruda dos Vinhos que detém 2.507 edifícios) é aquela que regista menores taxas de variação, o que pode ser indicador de uma menor dinâmica urbanística nesta freguesia.



A evolução do número de alojamentos registou idêntico comportamento, ou seja um acréscimo acentuado entre 1991 e 2011, neste caso o número de alojamentos passou de 4.209 em 1991 para 6.716 em 2011 (um aumento de cerca de 60%), em Arruda dos Vinhos.

Ainda neste estudo (REOT) foi possível verificar uma diminuição generalizada do número de alvarás de licença de construção emitidos desde 1998, fruto da crise económica generalizada que o País atravessou, prevendo-se no entanto, pelos alvarás já emitido no início de 2018, que se verifique a partir daqui uma alteração nesta tendência.

O comportamento deste indicador reflete genericamente a influência da conjuntura económica desfavorável no número de processos instruídos na autarquia de iniciativa privada, e por consequência, nos licenciamentos emitidos e no número de alvarás de loteamentos titulados.

Foi também elaborado no relatório de estado do ordenamento do território (REOT) um estudo com base nas áreas urbanas e urbanizáveis correspondentes aos quatro níveis de área urbana o seu grau de concretização, tendo-se concluído que cerca de metade do solo urbano (52,5%) se encontra ocupado ou comprometido.

O maior contributo de área ocupada e comprometida pertence ao perímetro urbano de Arruda do Vinhos, que é também o maior perímetro urbano do Concelho. A área ocupada e comprometida representa 62,2% do perímetro urbano de Arruda dos Vinhos.

De um modo geral, todos os perímetros urbanos apresentam um nível de concretização significativo, mantendo-se abaixo de 20% apenas em três perímetros urbanos sendo estes de nível IV.

No âmbito do processo de Revisão do PDM desenvolvido até ao momento, existem já propostas algumas Linhas de Orientação Estratégica (LOE) e objetivos específicos, que no REOT se propõe manter face ao âmbito do novo contexto estratégico e de ordenamento do território e da avaliação do estado do ordenamento do território.

As Linhas de Orientação Estratégica e objetivos específicos propostos são os seguintes:

- LOE A – Desenvolvimento harmonioso entre as vertentes económica, sociocultural e ambiental;
- LOE B – Aumento da “Competitividade Territorial” de Arruda dos Vinhos em relação aos concelhos adjacentes;
- LOE C – Desenvolvimento de uma alternativa de qualidade para fixação de população.

Por fim no REOT, aproveitando o exercício de avaliação do estado do ordenamento do território e as conclusões daí retiradas, foi feita a sistematização de recomendações para a Revisão do PDM das quais se destacam:

- A reavaliação da delimitação dos perímetros urbanos, enquadrando o crescimento populacional do Concelho e atendendo às características físicas e urbanas existentes, aos compromissos urbanísticos e infraestruturação do território, tendo em conta as orientações do novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).
- A promoção da reabilitação do centro histórico de Arruda dos Vinhos, integrando as propostas de delimitação das Áreas de



Reabilitação Urbana (ARU) e os projetos propostos no âmbito do PARU;

- A identificação das áreas de edificação dispersa e programar o seu planeamento e reordenamento, nomeadamente onde a densidade do edificado possua forte expressão;
- Assegurar a integração das propostas de novos equipamentos coletivos ou de requalificação dos existentes, com particular enfoque naqueles que promovam o desporto, a saúde, o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social.

Desta forma, a estratégia local de habitação para o Município de Arruda dos Vinhos deverá ser inspirada pelos objetivos atrás referidos.



5. Linhas Estratégicas

É competência do Município de Arruda dos Vinhos a capacidade de conciliar de forma equilibrada a dimensão rural/urbana numa escala ponderada e adequada às características da unidade territorial.

É um eixo estratégico de desenvolvimento local a construção de Arruda dos Vinhos como espaço para viver centrado nas pessoas e na aposta em vetores de urbanismo, atratividade e desafogo residencial, protagonizando um ordenamento habitacional adequado ao perfil populacional que se pretende fixar, apostando na promoção de recursos de apoio social e humanitário.

Torna-se necessário desenvolver uma política habitacional que procure equilibrar a oferta e a procura, a opção entre aquisição e arrendamento, mas também a necessária estabilidade social. Neste contexto, famílias diversificadas no estatuto social e no poder de compra assumem particular importância, sendo necessário desenvolver, adicionalmente, instrumentos de resposta habitacional.

A manter-se o ritmo de crescimento demográfico do concelho, significa, num horizonte temporal de 10 anos, até 2025, a população residente será aproximadamente de 18.000 habitantes, isto é, valor muito próximo do pico máximo do ponto de equilíbrio em função da área e dos serviços e empresas com capacidade instalada.

O repto estratégico do Município assenta no objetivo de dotar o território das condições que lhe permitam desenvolver mecanismos que, faseadamente, promovam a captação de alguns fluxos e respostas às necessidades populacionais, nomeadamente, por via do desenvolvimento de condições de atratividade residencial. Neste âmbito, o desenvolvimento urbano e habitacional/residencial deverá apostar nas características de segurança e tranquilidade vivencial, no ensino de excelência, no desafogo e na proximidade à natureza e nos serviços de apoio social.

O desenvolvimento habitacional municipal conta com a facilidade de acesso a equipamentos de saúde, ensino, cultura, lazer, desporto e outros serviços de apoio social e administrativo como efetivos recursos de promoção da integração, coesão social e qualidade de vida.

A centralidade dos espaços de habitação social existentes no concelho constitui uma janela de oportunidade para que agregados familiares quebrem os ciclos de pobreza associados e criem dinâmicas de inclusão. Nesta lógica, é necessária e urgente a requalificação habitacional, sobretudo do Bairro João de Deus, melhorando as condições de habitabilidade e aumentando a oferta do parque habitacional. Esta intervenção global iria promover e valorizar a reabilitação do edificado físico com intervenções que fomentam eficácia energética e o uso eficiente de recursos. Por outro lado, é necessário a eliminação de barreiras arquitetónicas, facilitando a acessibilidade e a integração social das pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

O Bairro João de Deus apresenta-se fortemente degradado, fruto do passar do tempo, da sua intensa utilização e deficiente manutenção. As fachadas necessitam de trabalhos de conservação e beneficiação, havendo forte deterioração do espaço público envolvente e deficientes condições de acessibilidade.

De referir que o Bairro Calouste Gulbenkian, não obstante ter sofrido obras de conservação recentes, poderá ainda, no futuro, ser equacionada a sua eventual expansão, até porque se encontra perfeitamente inserido em termos socio-urbanísticos.

Tendo em consideração o contexto socioeconómico, bem como as tendências e características populacionais do concelho de Arruda dos Vinhos, nomeadamente:

- Aumento progressivo dos pedidos de habitação social, tendo em consideração o crescimento demográfico do concelho;
- Aumento de pedidos por parte de famílias monoparentais e isolados;
- Predomínio de agregados familiares de pequena dimensão ou isolados;
- Tendência de predomínio do aumento de menores, crianças e adolescente, por consequência da integração de agregados familiares monoparentais jovens;
- Aumento de pedidos da população da faixa etária 30-39 e 40-49 anos consequência de processos de separação/divorcio, com implicações significativas em termos económicos e de gestão do orçamento doméstico e vida quotidiana;
- Tendência para aumento de pedidos referente à população idosa em situação de isolamento e com condições habitacionais precárias associados a processos de emergência social;
- Tendência de maior número de pedidos de habitação associados à freguesia de Arruda dos Vinhos, conforme evolução demográfica;
- Predomínio de pedidos do género feminino associados a famílias monoparentais e a situações de vulnerabilidade social;
- Longa permanência dos agregados familiares em habitação social;
- Tendência para aumento de famílias reconstruídas, com aumento do número de elementos menores;
- Requalificação de habitações tipologia T3 e T2 de pequena dimensão para Tipologia T1 e T0.



O Município considera em termos de planeamento e política habitacional local as seguintes linhas estratégicas fundamentais a considerar:

Executar a política municipal de habitação, contribuindo para o desenvolvimento social e habitacional no município, para a minimização das desigualdades sociais e para a melhoria da qualidade de vida.

- Colaborar nas políticas de habitação social promovidas pelo Governo ou outras entidades.
- Assegurar a manutenção e qualificação do parque de habitação social do Município e as áreas envolventes dos bairros sociais que foram colocadas sob responsabilidade do Município.
- Assegurar o atendimento social das famílias.
- Prosseguir os processos de realojamento aproveitando todas as oportunidades que se coloquem ao Município neste domínio.

Assegurar em parceria com as entidades locais e os moradores o acompanhamento e dinamização de projetos que estimulem a requalificação dos bairros e dos seus espaços exteriores, concorrendo para uma intervenção sociocomunitária.

- Coresponsabilizar os moradores na requalificação e manutenção dos bairros.
- Apoiar os moradores em iniciativas que promovam intervenções sociocomunitárias.

Desenvolver uma parceria com os diferentes agentes locais, em termos de articulação e intervenção social, designadamente com as Instituições Particulares de Solidariedade Social.

- Promover a articulação com as Instituições Particulares de Solidariedade Social tendo em vista à melhoria e qualificação das respostas sociais do Concelho.
- Prosseguir as ações de apoio e qualificação da Rede Social do Concelho apoiando as Instituições Sociais promotoras de projetos que contribuam para a consolidação de uma rede de respostas e recursos locais sustentados.

Dinamizar a implementação de projetos que visem a erradicação da pobreza e da exclusão e a promoção do desenvolvimento social no Concelho, designadamente o Plano Municipal para a Igualdade.

- Prosseguir com o Plano Municipal para a Igualdade de apoio às pessoas e famílias em situação de precariedade e emergência social, no âmbito da legislação.
- Implementar o Plano Municipal para a Igualdade, em articulação com os parceiros locais.
- Apoiar a prestação de serviços de pequenas reparações domésticas a famílias ou cidadãos isolados maiores de 65 anos e economicamente carenciados.
- Assegurar a divulgação através dos meios de comunicação municipais da oferta de serviços de apoio domiciliário pelas Instituições Particulares de Solidariedade Social do Concelho e outras medidas de apoio social.
- Divulgar e apoiar a atividade da loja social instalada no Concelho.



Promover e apoiar projetos e iniciativas que promovam estilos de vida saudável, junto das comunidades locais, em parceria com entidades locais e instituições de saúde.

- Acompanhamento da monitorização das respostas para a saúde no concelho, contribuindo com recolha e sistematização de informação.
- Dar continuidade a projetos que promovam a alimentação saudável, atividade física e saúde mental.
- Acrescentar a parte da linha estratégica referida supra no comentário 5 sobre urbanização novas urbanizações, completar as existentes, habitação social integrada nelas, e regeneração urbana etc, compatibilizando com o PDM em vigor e ideias do PDM a rever.

Defender a requalificação urbana, tendo em consideração a regeneração das zonas antigas das vilas e aldeias.

Desenvolver estratégias para promover o crescimento de habitação social integrada em meio urbano envolvente.

- Introduzir em urbanizações novas uma percentagem de habitação social, como contrapartida urbanística, de modo a afirmar ainda mais a estratégia de integração social, após implementação dos necessários instrumentos legais a nível superior, habilitados para o efeito.

ADENDA
ESTRATÉGIA LOCAL
DE
HABITAÇÃO
MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

Novembro de 2018



Preâmbulo

O Município de Arruda dos Vinhos reconhece o importante papel que tem na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes na política de habitação local, tendo em consideração a proximidade com os cidadãos e o conhecimento das dinâmicas socioeconómicas da unidade territorial, o que permite ter uma noção dos desafios e dos recursos e respostas passíveis de mobilização, neste âmbito, e tendo por base o enquadramento jurídico do Decreto-Lei nº. 37/2018 de 4 de junho e da Portaria nº. 230/2018, de 17 de agosto, procede à elaboração de Adenda à sua Estratégica Local de Habitação, aprovada no passado dia 17 de Setembro de 2018 em sede de reunião de Câmara e 21 de Setembro na Assembleia Municipal.

O enquadramento jurídico referido anteriormente cria o 1º. Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, um programa de apoio público á promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.

Estratégia Local de Habitação

Nos últimos anos a evolução da população no Concelho de Arruda dos Vinhos caracterizou-se com algumas variações, reflexo das transformações sociais, económicas, políticas e sociais ocorridas no País e na região em que se insere. No último período inter censitário todas as freguesias aumentaram em termos populacionais, a freguesia de Arruda dos Vinhos foi a que registou uma maior consolidação do seu peso habitacional na estrutura urbana.

A evolução demográfica positiva reflete-se num aumento de pressão sobre o território, assistindo-se à sua concentração nas freguesias mais urbanas, com especial destaque para a freguesia de Arruda dos Vinhos.

O Concelho de Arruda dos Vinhos tem-se apresentado como um território bastante atrativo em termos populacionais, de fato, a proximidade a Lisboa e a disponibilidade de razoáveis acessibilidades rodoviárias, justifica que Arruda dos Vinhos, apresente uma das maiores taxas de atração populacional da região Oeste, com reflexos no necessário equilíbrio entre a oferta e a procura a nível habitacional.

É preocupação do Município contribuir para a coesão social do território, gerando um equilíbrio seletivo entre a oferta pública e privada a nível habitacional, centrada nas pessoas e apostando em vetores de urbanismo diferenciados e de desafogo residencial, protagonizando um ordenamento habitacional adequado ao perfil populacional.

A Estratégia Arruda2025 (aprovada com a aprovação em sede de reunião de Câmara e Assembleia Municipal durante o ano de 2016 do Documento Estratégico Arruda2025) é o principal instrumento de planeamento orientador do que se pretende para Arruda dos Vinhos, num prazo alargado que culminará



em 2025. Resultado de um processo cívico, participativo e democrático, que envolveu os principais intervenientes Concelhios e personalidades de comprovada relevância, procura encontrar mecanismos e operacionalizar as ideias “encontradas” nas discussões dos diferentes sectores abordados, como sejam a Reabilitação Urbana, a Habitação, a Sustentabilidade Ambiental, a Saúde, os Transportes, Educação, entre outras.

Os objetivos primordiais serão o de transformar Arruda dos Vinhos num Concelho de excelência para quem quiser viver, estudar, investir ou visitar. E a excelência de uma terra não se consegue sem inclusão e igualdade de oportunidades.

Deve, por isso, a procura do desenvolvimento económico não esquecer o desenvolvimento humano e acautelar ações que promovam a inclusão e igualdade, como o acesso à educação, saúde e habitação.

Nessa ótica já foram executadas algumas ações, como a melhoria das habitações municipais no Bairro Calouste Gulbenkian ou na implementação da Unidade Móvel de Saúde, estão a decorrer outras, como a melhoria do parque escolar e prevêem-se ainda outras, como seja, a construção de um bloco de habitação social e a reabilitação das restantes habitações no bairro social João de Deus.

O Bairro João de Deus tem uma localização privilegiada, na zona central da vila de Arruda dos Vinhos, com acesso fácil aos principais serviços e comércio, o que faz com seja coerente não só a sua reabilitação, mas também aumentar a oferta através da construção de 15 novos fogos. Desta forma, conseguir-se-á a requalificação e a modernização do parque imobiliário urbano e central, a coesão socioterritorial e económica, através da promoção do acesso à habitação numa zona de características excecionais, e que por isso de elevado valor e inacessível às pessoas em situação económica mais desfavorável.

O ordenamento habitacional (público e privado), associado à escala territorial, ao equilíbrio das dimensões urbana/rural, ao perfil identitário e a centralidade dos habitats residenciais contribuem fortemente para os indicadores de integração social e de inclusão.

Para que a escolha dos cidadãos ao nível habitacional seja efetiva, cabe ao sector público centrar-se em identificar e colmatar as falhas do mercado, ou seja, promover políticas para evitar excessivos desacertos entre a oferta e a procura, nomeadamente nas camadas populacionais mais vulneráveis, pois vão ser nestes grupos onde os excessos se vão sentir mais e com consequências mais nefastas. Para tal, deve-se analisar as melhores opções para se aumentar a oferta de habitação condigna, a custos compatíveis com a capacidade financeira dos agregados familiares e de estrato socioeconómico mais desfavorecidos. Nessa ótica a reabilitação do edificado é um eixo que tem que ser prioritário, na medida que regenera as habitações degradadas dos centros urbanos, é mais sustentável do ponto de vista do impacto ambiental no momento da construção e na manutenção, e reduz a gentrificação por via do aumento da oferta habitacional.



A concretização de uma política efetiva de reabilitação urbana deverá passar, por um lado pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a atividades económicas, mas também pela realização por parte do Município de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto as infraestruturas urbanas, os espaços públicos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

Para prossecução desta política foram delimitadas duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) na sede de Concelho, a do Núcleo Antigo e da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envolventes, sendo que os objetivos que se pretendem alcançar são:

- fomentar a revitalização urbana;
- promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- promover a reabilitação, preservação e valorização do património cultural;
- modernizar as infraestruturas urbanas;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social;
- assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, aos equipamentos, serviços e funções urbanas;



- captar nova população residente;
- promover a melhoria geral da mobilidade;
- fomentar a adoção de critérios de eficiência energética dos edifícios.

De modo a encorajar a iniciativa dos privados, existe um conjunto de incentivos e benefícios fiscais para os imóveis em zona de ARU, nomeadamente reduções nos impostos municipais sobre o património, como o imposto municipal sobre imóveis (IMI) ou o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), aplicação da taxa reduzida do imposto sobre o valor acrescentado (IVA) para as empreitadas de reabilitação e confere aos proprietários e titulares o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais, financeiros e administrativos que possam existir ou vir ser criados para reabilitação urbana, para além dos já consignados nos regulamentos municipais em matéria de redução de taxas e licenças de construção e reabilitação dentro das zonas históricas, como é o caso, estando já em vigor vários incentivos nesta área, inclusivamente para apoio a agregados familiares mais jovens.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de financiamento ou participações de montantes variáveis em função da tipologia a reabilitar e são promovidos por programas de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central ou local. Os apoios administrativos, dizem respeito à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais e celeridade processual, onde se inclui, a redução da taxa de licença de construção, a isenção da taxa de licença de ocupação do espaço público para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas e a isenção (ou redução) de taxa de reforço das infraestruturas urbanas. Os incentivos de natureza fiscal incluem redução ou isenção de IMI para os prédios urbanos objeto de reabilitação por um período de cinco anos, isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, IVA à taxa reduzida para as empreitadas de reabilitação e benefícios em sede IRS, com as mais-valias e ou encargos decorrentes da operação de reabilitação.

Em relação ao parque habitacional municipal, o Município tem vindo a executar obras de reabilitação do edificado, nomeadamente no Bairro Calouste Gulbenkian e que se prevê que sejam alargadas às habitações existentes no Bairro João de Deus, ambas localizadas em zonas de ARU.

Contudo, uma vez que todas as habitações existentes estão habitadas, existe uma lista de espera para atribuição de habitações e que se prevê que continue a crescer num futuro próximo, e não havendo mais habitações para reabilitar, a construção de um novo bloco habitacional surge como a solução óbvia para solucionar a falta de habitação social no centro urbano da vila.

O Município de Arruda dos Vinhos tem promovido o acesso à habitação em diversas zonas residenciais existentes, conservando a centralidade no que



concerne à acessibilidade a serviços (saúde, cultura, educação, comércio), a equipamentos de lazer e desportivos e a redes de transporte. Criou ainda espaços coletivos de convívio potenciando o relacionamento entre os moradores, bem como a estruturação de uma rede social de apoio integradora, potenciadora de homogeneidade e equilíbrios sociais e promotora do desenvolvimento de relações sociais efetivas, de vizinhança e de interajuda.

As habitações sociais existentes no Concelho de Arruda dos Vinhos estão integradas em zonas “mistas”, o ordenamento do território integra espaços de habitação para aquisição, arrendamento em mercado formal e social, a par de serviços e espaços desportivos e lazer, exemplos associados:

- Bairro João de Deus, localizado na zona central da vila de Arruda dos Vinhos e numa das artérias de entrada da mesma vila e junto a um conjunto diversificado de serviços. O bloco habitacional está localizado na Rua João de Deus, uma das principais ruas de ligação ao centro da vila e porta de entrada sul, de onde se chega a partir do acesso à autoestrada A10. No início da rua existe uma bolsa de estacionamento que permitirá afastar os veículos do centro da vila e resolver o estrangulamento do fluxo de trânsito no seu interior, pretende-se criar boas condições de deslocamento até ao centro.

- Bairro Calouste Gulbenkian, localizado junto ao Externato João Alberto Faria, um dos motores de desenvolvimento económico e educacional do Concelho, localizado, ainda, junto do Centro de Saúde de Arruda dos Vinhos, Quartel de Bombeiros Voluntários de Arruda dos Vinhos, Posto da Guarda Nacional Republicana, Estaleiro Municipal, Mercado Municipal e Jardim Municipal. Alguns dos habitantes são trabalhadores ou voluntários destas estruturas de proximidade e de apoio comunitário.

- Fogos existentes na Rua Manuel Policarpo Martins, todos em regime de renda apoiada, localizados numa construção a custos controlados (aquisição). Este bloco habitacional é parte integrante de uma zona residencial designada antigamente como Quinta da Ponte, urbanização em que a maioria dos moradores procedeu à aquisição da sua própria habitação a título permanente.

Existe, assim uma ocupação do espaço urbano em diversas zonas, com dinâmicas próprias que garantem equilíbrio social, a integração e o relacionamento dos residentes enquanto comunidade e a sustentabilidade ambiental.

Para se garantir que a vila de Arruda dos Vinhos seja cada vez mais sustentável do ponto de vista ambiental é preciso que seja eficiente na utilização energética e que reduza os seus consumos de energia elétrica, de água e de combustíveis fósseis, e conseqüentemente reduza a sua produção de resíduos urbanos, emita menos poluição atmosférica e ruído urbano.

Nesta lógica o edificado é um dos principais consumidores de recursos e emissor de poluição.



A promoção, manutenção e construção habitacional por parte do Município tem por isso uma dupla missão, a de satisfazer a procura de habitação digna e promover a sustentabilidade ambiental do seu parque habitacional.

Os edifícios existentes devem ser intervencionados de modo a garantir a salvaguarda do ambiente e os novos devem ser construídos com medidas que efetivem essa proteção.

O Município deve por isso prosseguir uma política de certificação energética dos seus edifícios, para *a posteriori*, proceder à adaptação do que é passível de ser melhorado, sabendo de antemão que daí retirará benefícios económicos. Nos novos edifícios deve ainda em fase de projeto garantir que a certificação energética obtém uma classificação alta e, como tal, reduzir o seu impacto no ambiente. As medidas para tal objetivo passam por:

- prever a utilização de energias renováveis, quer sejam na produção de água quente quer na geração de energia elétrica;
- utilizar materiais que garantam a qualidade e durabilidade da construção, que potenciem a eficiência e utilizem diferentes recursos energéticos;
- reduzir o impacto ambiental no processo de construção;
- reduzir a densificação das áreas de construção, de modo a promover as áreas permeáveis, como os espaços verdes ou espaços públicos de vivência;
- optar sempre que possível pela reabilitação em detrimento de novas construções.

Estas medidas deverão estender-se ao sector privado, através da monitorizando dos projetos de licenciamento de obra para a implementação efetiva das medidas constantes na certificação energética, publicitando os benefícios na redução do consumo energético e conseqüente benefício económico.

Outro aspeto construtivo que não pode ser ignorado nas obras de reabilitação ou construção são as acessibilidades. Estas podem-se dividir em dois grandes domínios, um da esfera privada e que está intimamente relacionada com a arquitetura do interior dos edifícios e outro público, mais democrático e acessível a todos os que saem à rua.

O espaço público das vilas e cidades é a face visível das opções governativas, e esta quer-se inclusiva e acessível a todos. Contudo, o espaço público muitas vezes não é o suficiente em quantidade e qualidade, contribuindo para isolamento e não para o enriquecimento das comunidades, através da partilha de vivências e informação. O isolamento acaba sempre por se fazer sentir de forma mais intensa nas camadas de população mais frágeis, como os idosos ou pessoas portadoras de deficiência.



Nesta lógica, não chega adaptar o interior das habitações municipais e construir novas habitações de acordo com todas as regras e normativos aniquiladores de todo o tipo de barreiras, mas a intervenção deve “sair portas fora” e contemplar o domínio público, através da recuperação da materialidade dos espaços existentes, aumentar e libertar passeios e plantar árvores, construir novos espaços públicos em torno de cada comunidade, e consequentemente comunidades mais fortes significará uma vila de Arruda dos Vinhos e um Concelho mais acessíveis e inclusivos a todos.

Deve o Município, por isso, fazer cumprir os normativos regulamentares relativos às acessibilidades na reabilitação e construção de novas habitações, quer sejam de iniciativa pública ou privada, adaptar o seu edificado e criar apoios para que o privado possa fazer o mesmo. Mas deverá ir mais além, e elevar a exigência relativamente ao espaço público, através da melhoria do que existe e criando mais, deve ainda ser mais exigente com o tratamento que a iniciativa privada tem ao promover e construir o futuro espaço público, até porque o espaço público não se esgota nas estradas e estacionamento, pelo contrário deve-se inverter prioridades e dar primazia às pessoas, garantindo a universalidade da sua utilização por todos.

O planeamento do desenvolvimento futuro de Arruda dos Vinhos só será alcançado através da integração e coordenação das políticas sectoriais, das escalas de atuação e das ações concertadas dos vários intervenientes no desenvolvimento do Concelho (sector público, privado, associativo, comunitário, etc.).

Destes intervenientes espera-se uma justa repartição do esforço operacional e financeiro, envolvidos na promoção de soluções habitacionais, que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna.

O sector privado deve cuidar do seu património imobiliário, não o deixar ao abandono e degradado, promovendo a sua reabilitação e devolvê-lo à comunidade, preferencialmente sobre a forma de arrendamento, se esse for o seu entendimento.

O Município deve cuidar do seu parque habitacional, reconverter edificado para fomentar o arrendamento, mas também deverá investir na recuperação das infraestruturas básicas e na melhoria da qualidade e diversificação de usos do espaço público, para que este se torne também mais atrativo para os privados recuperarem o seu património imóvel.

O Município deve ainda procurar a cooperação com os restantes parceiros, como as IPSS que tenham imóveis devolutos, para que possam ser encontradas pontes de entendimento para os reabilitar e devolvê-los às comunidades, sendo que o arrendamento deve ser privilegiado em detrimento da sua comercialização.

Só desta forma, será possível garantir a repartição de esforços na disponibilização de habitação digna para todos.



O arrendamento em Portugal foi sempre preterido em detrimento da aquisição de habitação própria. Por diversos fatores e durante muitas décadas a primazia, inclusive da administração central, foi em benefício da aquisição de casa própria, pelo que uma inversão desta tendência demorará tempo a implementar. Terá que abranger os diversos intervenientes, como seja o governo central, as autarquias, os construtores, os proprietários e os arrendatários, e tem que ser alicerçada em fatores de benefício mútuo, sob o óbice de na intensão de resolver rapidamente a situação, uma das partes impor a sua vontade a outra, e que a consequência seja novamente a diminuição do mercado de arrendamento.

O governo central tem vindo a desenvolver nos últimos anos iniciativas que têm tentado inverter o rumo das políticas públicas, em especial no que respeita à promoção da reabilitação de edifícios. De entre estas iniciativas saliente-se a criação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a tentativa de incentivar a reabilitação através do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA), os incentivos fiscais previstos para as ARUs e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Contudo, em Arruda dos Vinhos este enquadramento legislativo pouco terá contribuído para o aumento do mercado de arrendamento, até porque sendo um Concelho periférico à cidade de Lisboa a diferença de custo entre o arrendamento e a aquisição de casa própria é muito reduzida, o que tem feito as famílias e as pessoas de um modo geral optar pela aquisição.

O desafio que se coloca ao Município de Arruda dos Vinhos, caso queira apostar na promoção do mercado de arrendamento, é assim muito grande e dificilmente conseguirá implementar esta política em grande escala. Contudo, poderá tentar atenuar a escassez da oferta existente no mercado de arrendamento através das seguintes iniciativas:

- aumentar a oferta de habitação qualificada a custos acessíveis ;
- dar condições de preferência a famílias de classe média, mas de escalões de rendimentos inferiores;
- destinar alguns imóveis a jovens à procura de primeira residência;
- dar prioridade à reabilitação do edificado e da infraestrutura urbana responsabilidade direta do Município;
- onerar fiscalmente os prédios devolutos;



- não alienar o património habitacional público, mas utilizá-lo para dinamizar o mercado de arrendamento;
- canalizar o investimento público nas zonas urbanas consolidadas em detrimento de novas áreas de expansão;
- destinar uma percentagem de frações de novas habitações construídas ao arrendamento, a valores mais baixos que o mercado.

Apesar de complexo, é dever do Município fomentar o aumento das oportunidades de escolha relativamente ao regime de acesso à habitação, e para que as pessoas possam efetivamente escolher, é essencial a dinamização do mercado de arrendamento.

O Conselho Local de Ação Social de Arruda dos Vinhos, tem promovido a realização de momentos de reflexão social com as forças vivas locais e com a comunidade tendo elaborado dois documentos de orientação da ação política:

- Diagnóstico Social
- Plano de Desenvolvimento Social

Estes documentos estratégicos, têm definido um conjunto de eixos de desenvolvimento concelhio que se materializam em medidas de apoio social, educacional, alimentar e cultural, criando condições de resposta para um público diversificado, contribuindo para um equilíbrio saudável dos orçamentos familiares. Uma dessas medidas consiste na aplicação de rendas apoiadas, tendo em consideração os rendimentos apresentados pelo agregado familiar.

A existência de uma rede formal de apoio constituída por diversas entidades públicas e privadas locais, é reforçada pela componente informal e pela solidariedade entre famílias. Por outro lado, a existência de uma economia de subsistência ou o cultivo no programa municipal das hortas comunitárias, permite que as famílias desenvolvam estratégias de equilíbrio do orçamento e satisfação das suas necessidades básicas.

Neste processo de reflexão social, e especificamente no que concerne aos processos associados a habitação social os destinatários, a comunidade participa na implementação de soluções habitacionais, através de inquéritos, reuniões com os moradores, espaços de partilha de preocupações e de soluções de melhoria e nas sessões de apresentação/discussão pública dos projetos de intervenção, procurando contributos da sociedade civil e envolvendo-os no processo de tomada de decisão. Pelo que foi possível concluir que a comunidade reconhece como intervenção prioritária o projeto de requalificação do Bairro João de Deus tendo em consideração a necessidade de melhorar as condições habitacionais existentes, adequar as tipologias e a



área útil de cada casa, aumentar a oferta pública de habitação e introdução de melhorias dos espaços públicos envolventes tendo em consideração a centralidade do bloco habitacional.

Reitere-se que isto mesmo resultou também do debate/sessão pública promovida pela Câmara Municipal para apresentação do projeto de requalificação do Bairro João de Deus, que teve lugar no dia 14 de Junho de 2018¹, e da Convenção Arruda2025, onde estes temas também foram objeto de debate participado e que culminou com a aprovação pelos órgãos municipais em 2016 do Documento Estratégico Arruda2025².

Não é também despiciendo considerar que a própria Estratégica Local de Habitação que ora se complementa em jeito de adenda, foi objeto de consenso alargado tendo sido aprovada sem votos contra na sessão da Assembleia Municipal de Arruda dos Vinhos, realizada no passado dia 21 de setembro.

As características do Concelho de Arruda dos Vinhos (rural/urbano), a dinâmica e a estratégia social desenvolvida pelo Município têm potenciado a criação de uma rede de apoio una e coesa, existindo uma consciência coletiva na resolução dos problemas e no encontrar de soluções que sejam estruturantes do desenvolvimento social da unidade territorial. Existindo uma atuação conjugada dos diferentes técnicos, atores e entidades locais envolvidos na facilitação do acesso a respostas sociais e particularmente no acesso a habitação, que analisam as condições socioeconómicas do agregado familiar e que procedem ao respetivo encaminhamento para as diferentes medidas de apoio necessárias ou processo de acompanhamento negociando as respetivas ações de inserção nas áreas: ação social, saúde, educação, emprego e qualificação, apoio alimentar e organização doméstica/quotidiana.

No processo de apoio e acompanhamento social de proximidade do agregado familiar em situação de vulnerabilidade está presente o desenvolvimento de um projeto de vida que seja integrador e que promova a autonomização do núcleo familiar, pelo que existe o envolvimento e a articulação com as diferentes entidades locais para potenciar a execução das ações de inserção negociadas.

Para além do apoio social prestado no início, durante e após o processo de integração habitacional, a rede social existente depara-se com pontos fortes do território relevantes, nomeadamente:

- estilo de vida associado à calma, à tranquilidade, e valores de qualidade de vida;
- baixa taxa de desemprego;
- cooperação interinstitucional;

¹ Para mais informações sobre esta sessão poderá ser consultado o site da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, nomeadamente através do link: <http://www.cm-arruda.pt/Sessão-de-apresentação-do-Projecto-de-Requalificação-do-Bairro-João-de-Deus>

² Poderá ser consultado o Documento Estratégico Arruda2025 através do link: <http://www.cm-arruda.pt/documento-estrategico-arruda-2025>.



- existência de um conjunto relevante de equipamentos associados ao desporto, à cultura e a atividade de lazer, ao serviço das famílias e complementares à rede escolar de excelência e qualidade de ensino que existe atualmente e satisfaz as necessidades;
- existência de uma rede eficiente e eficaz de cuidados de saúde primários e crescente acessibilidade às grandes unidades hospitalares regionais;
- clima geral de segurança e baixa incidência de conflitualidade social.

Do diagnóstico atualizado elaborado pelo Município de Arruda dos Vinhos resultou a identificação de 31 agregados familiares que atualmente vivem em condições habitacionais indignas, em situação de carência económica e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada com enquadramento ao abrigo do estabelecido no quadro normativo do Programa 1º Direito, pelo que a requalificação do Bairro João de Deus propõe reforçar o número de fogos associados a tipologias T0 e T1 e aumentar o número de habitações de tipologia T2 e T3 de modo a melhorar a gestão do parque habitacional municipal, bem como a garantir o acesso a habitação aos que não têm resposta no mercado formal de arrendamento e que vivem em situação de carência habitacional, pelo que é assumido o compromisso de dar resposta a 31 agregados familiares (15 novos fogos e reabilitar 16 fogos existentes que se encontram nessa situação), num total máximo de 80 pessoas.

Da análise efetuada aos agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas no Concelho é possível caracterizá-los como núcleos de pequena e média dimensão, com dificuldades de gestão do orçamento doméstico ou em situação de insuficiência de rendimentos, tendo em consideração a relação rendimento disponível Vs encargos fixos mensais, famílias monoparentais ou nucleares, com elementos sem ocupação laboral/desempregados ou em situação de desadequação entre as expectativas/habilitações/qualificação e a oferta de mercado de trabalho, associado a grande rotatividade entre emprego e desemprego.

A fraca participação financeira de alguns elementos do agregado familiar ou com responsabilidade parental também contribuem para desajustamento da economia familiar.

É possível observar um equilíbrio entre o número de elementos do género feminino e masculino. No que concerne à faixa etária verifica-se uma predominância de elementos em idade ativa e um equilíbrio entre pessoas com menos de 18 anos e com idade igual ou superior a 60 anos.

No que concerne ao regime de ocupação verifica-se que alguns agregados não têm qualquer vínculo contratual, sendo que o espaço habitacional é cedido por familiares ou por pessoa conhecida. As restantes situações são habitações em regime de arrendamento, mas com graves problemas na estrutura da



habitação/com necessidade de obras. Em muitos casos as condições de higiene e salubridade habitacional são precárias.

Relativamente aos agregados familiares com contrato de arrendamento verifica-se uma taxa de esforço significativa tendo em consideração os baixos rendimentos que auferem e o encargo mensal com as despesas fixas de habitação, sobretudo com a renda (renda mensal entre os €200.00-€300.00).

A permanência destes agregados no Concelho é de longa duração, existindo registos da sua permanência, na maioria das situações, há mais de 5 anos.

Este processo de requalificação irá permitir ao Município ganhos a nível da capacidade de gestão do parque habitacional para os próximos 6 anos, de acordo com as projecções realizadas.

Nesta perspetiva, o Município irá desenvolver uma política local de habitação nos próximos 6 anos que consiste, de forma priorizada, em:

- 1- Construção de 15 novos fogos/frações;
- 2- Reabilitar/requalificar o Bairro João de Deus;
- 3- Dinamização do mercado de arrendamento local para habitação, com eventual aquisição de imóveis por parte do Município para a finalidade de colocação no mercado da renda apoiada, ou a participação do Município como arrendatário para subarrendamento apoiado;
- 4- Ampliação do Bairro Calouste Gulbenkian;
- 5- Aquisição de imóveis como contrapartida das novas urbanizações ou processos de loteamento e colocação no mercado de renda apoiada, após aprovação de instrumentos jurídicos habilitantes para o efeito.

A construção de novo bloco habitacional com 15 novos fogos/frações nas traseiras dos atuais edifícios a reabilitar sites no Bairro João de Deus, se tecnicamente viável, e posteriormente a reabilitação dos 16 fogos/frações existentes, de modo a poder assegurar um realojamento durante a obra de requalificação dos edifícios antigos pacífica, na mesma zona e sem grande descontextualização local.

Perspetiva-se que mediante aprovação de financiamento pelo IHRU, através do Programa 1º Direito, e após estar concluído o processo de contratualização de empréstimo bancário (mútuo) de médio/longo prazo (já aprovado em reunião de Câmara Municipal), onde se prevê o valor de 450.000,00€ para afetar ao projeto em referência, o lançamento do concurso tendo em vista a empreitada prevê-se que possa ter lugar no início do segundo semestre de 2019, devendo ser o contrato de empreitada assinado, após visto do Tribunal de Contas no último trimestre desse ano, prolongando-se as obras até ao final do ano de 2020.

Com esta contextualização o Município irá dar resposta prioritária, numa primeira fase ao realojamento de 15 agregados que vivem em habitações com classificação de mau no que concerne ao seu estado de conservação,



salubridade, higiene habitacional e condições de habitabilidade, constituindo habitações em situação de risco e insegurança estrutural, associado sobretudo a população com mais de 65 anos, pelo que este processo de realojamento irá decorrer durante o primeiro ano após a conclusão da obra de construção. Numa segunda fase, após a conclusão da fase de reabilitação/requalificação das 16 habitações existentes e que constituem o atual Bairro João de Deus, proceder à integração de 16 agregados que estão a viver em condições indignas, nomeadamente algumas pessoas em situação de integração temporária e preventiva em estruturas municipais com outra finalidade que não habitação, de modo a evitar situações de permanência na rua, no interior de carro ou em espaços públicos (sem abrigo) associados a carência económica. Posteriormente proceder à integração de famílias monoparentais e situações de sobrelotação.

Arruda dos Vinhos, Novembro de 2018



Habitação Social:

- 1** Bairro Calouste Gulbenkian
- 2** Bairro João de Deus
- 3** Rua Manuel Policarpo Martins

Área de Reabilitação Urbana

- Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos
- Área de Reabilitação Urbana da Zona Ribeirinha e Envolventes

Equipamentos:

- 1** Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos
- 2** Junta de Freguesia de Arruda dos Vinhos
- 3** Loja do Cidadão
- 4** Bombeiros Voluntários de Arruda dos Vinhos
- 5** Guarda Nacional Republicana
- 6** Serviço Municipal de Proteção Civil
- 7** Terminal Rodoviário de Arruda dos Vinhos
- 8** Centro Escolar de Arruda dos Vinhos
- 9** Externato João Alberto Faria
- 10** Externato João Alberto Faria - Ensino Profissional
- 11** Escola Profissional Gustave Eiffel - Pólo de Arruda dos Vinhos
- 12** Centro de Saúde de Arruda dos Vinhos
- 13** Farmácia da Santa Casa da Misericórdia de Arruda dos Vinhos
- 14** Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Arruda dos Vinhos
- 15** Mercado Municipal/Loja Social
- 16** Centro Cultural do Morgado
- 17** Jardim Municipal de Arruda dos Vinhos
- 18** Parque das Rotas
- 19** Pavilhão Multiusos de Arruda dos Vinhos



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS - CÂMARA MUNICIPAL
 Divisão de Obras, Ambiente e Qualidade de Vida
 Sistemas de Informação Geográfica

Escala Numérica:

1/6000

Sistema de Coordenadas:

Hayford-Gauss DATUM 73

Projectou:

Verificou:

Substituiu:

Designação:

Desenhou:

Aprovou:

Substituído por:

VILA DE ARRUDA DOS VINHOS

Local:

Arruda dos Vinhos

Data:

NOV. 2018

Folha:

01/01

Nº Ordem:

1