

Estratégia Local de Habitação do Entroncamento



Ficha técnica

Título

Estratégia Local de Habitação do Entroncamento

Promotor

Câmara Municipal do Entroncamento

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio técnico da Câmara Municipal do Entroncamento

Índice

	Página
Nota Introdutória	4
Processo de construção da ELH	5
01 Contexto territorial	6
02 Diagnóstico prospetivo	22
03 Carências habitacionais	47
04 Análise SWOT	54
05 Estratégia de intervenção	55
06 Programa de ação	65
07 Articulação com os instrumentos	76
08 Monitorização e avaliação	79

Nota introdutória

A Constituição da República Portuguesa, no seu Artigo 65.º, refere que *“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.

Já a Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) estabelece o sustentáculo do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, mormente através da Nova Geração de Políticas de Habitação que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas ao nível local.

De facto, a habitação de interesse social no nosso país representa menos de 5% no setor da habitação, colocando Portugal no grupo de países com um modelo residual, o que traduz o papel secundário que a provisão pública de habitação tem vindo a assumir e que a NGPH, com particular destaque para o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, pretende corrigir.

A melhoria do acesso à habitação, promovendo um equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional, a qualificação do edificado e a coesão socioterritorial são desígnios da NGPH que ganham uma nova dimensão à luz das profundas transformações induzidas pela pandemia da Covid-19 que se produzirão no tecido socioeconómico do país e cujos efeitos são ainda incertos na sua profundidade, abrangência e incidência territorial.

Tendo em consideração este contexto e os desafios por ele determinados, o Município do Entroncamento reconhece a importância de uma aposta concreta e programada no pilar da habitação, não só como resposta às famílias que vivem em condições indignas no concelho, mas também às famílias com rendimentos intermédios que, nos últimos anos, por via do crescimento sistemático dos preços no

mercado de habitação (aquisição e arrendamento) aumentou as dificuldades de acesso à habitação.

O Município do Entroncamento pretende, assim, adotar uma postura proactiva que permita antecipar necessidades futuras, sobretudo num cenário de deterioração da conjuntura económica que terá consequências sociais, concedendo à política pública de habitação um papel decisivo para garantir o acesso a uma habitação digna aos seus residentes.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Entroncamento configura, desta forma, um instrumento de planeamento que pretende garantir uma resposta aos problemas de habitação do município e que não se esgota nas ações a candidatar ao 1.º Direito.

A ELH do Entroncamento estrutura-se a partir do planeamento existente, em particular nos objetivos plasmados nas Áreas de Reabilitação Urbana e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Entroncamento, bem como nas opções estratégicas vertidas no Plano Diretor Municipal.

Pretende-se, neste quadro de alinhamento estratégico com os diferentes instrumentos, que a concretização da ELH do Entroncamento permita garantir uma resposta concreta às famílias mais vulneráveis, promova uma melhoria da qualidade de vida para residentes, visitantes, turistas e investidores, contribuindo para a promoção da inclusão social, da sustentabilidade e da competitividade do território.

O processo de construção da ELH

A Estratégia Local de Habitação do Entroncamento resultou de um processo interativo e dinâmico, que privilegiou o envolvimento dos vários *stakeholders*, organizando-se em três componentes:

Diagnóstico prospetivo

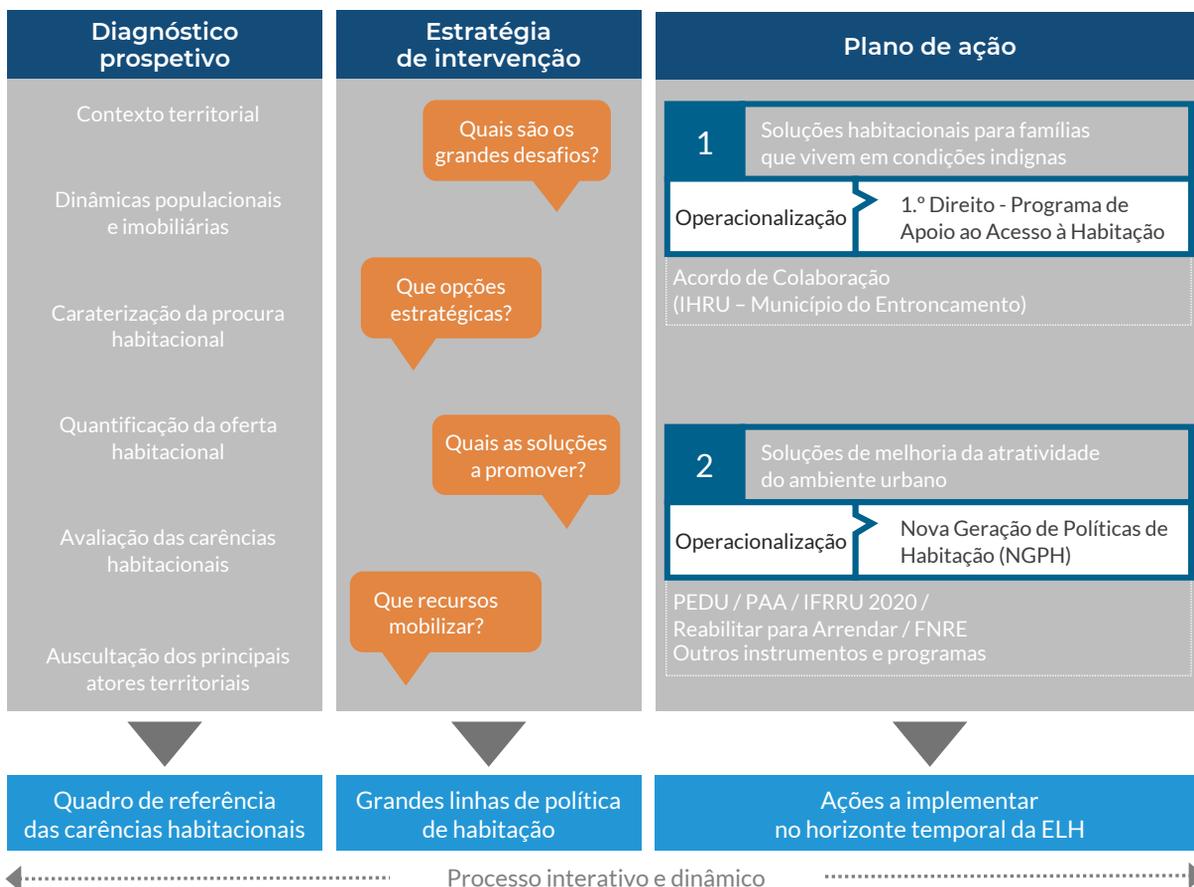
Corresponde à análise do posicionamento e das dinâmicas recentes do Entroncamento no contexto das suas escalas de inserção territorial. Foram utilizados um conjunto de indicadores socioeconómicos, oficiais e comparáveis, que permitem realizar uma leitura integrada das dinâmicas de procura e oferta de habitação no concelho, bem como as carências habitacionais, perspetivadas através dos pedidos de habitação dirigidos ao município. O quadro de referência das carências habitacionais é o principal *output* desta componente.

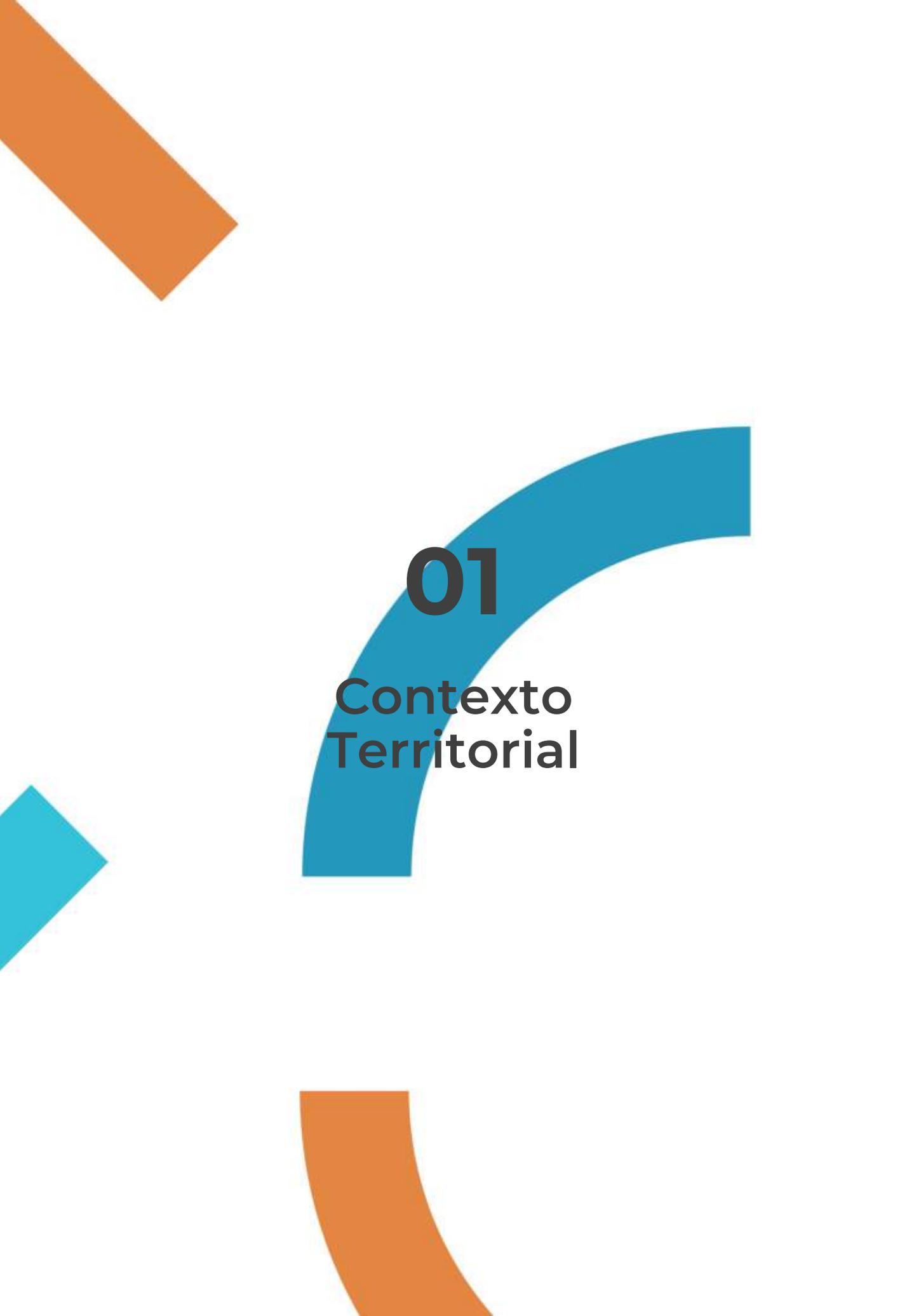
Estratégia de intervenção

Corresponde à formulação da visão para a política de habitação do Entroncamento para o horizonte de 2026, bem como ao desenho dos objetivos estratégicos e operacionais que contribuem para a prossecução dessa visão, procurando-se estabelecer uma profunda articulação com as orientações estratégicas da Nova Geração de Políticas de Habitação, e em particular com o 1.º Direito.

Plano de ação

Representa o referencial de operacionalização das ações que visam dar resposta aos desafios que o concelho enfrenta. Integra, não só as ações a candidatar ao 1.º Direito, mas também um conjunto de intervenções de abrangência mais alargada numa lógica de articulação com as opções estratégicas dos instrumentos de planeamento existentes.



The image features a white background with several abstract, curved shapes in orange and blue. A large blue arc is positioned in the center-right, partially overlapping the text. An orange arc is at the top left, another orange arc is at the bottom center, and a blue arc is at the bottom left. The text '01 Contexto Territorial' is centered over the blue arc.

01

**Contexto
Territorial**

O concelho do Entroncamento

Grandes números

O Entroncamento é cidade e sede de concelho que acolhe mais de 21 mil habitantes numa área de 13,7 km², assumindo-se como um dos concelhos com maior densidade populacional do país.

Situado no Ribatejo, a poucos quilómetros do rio Tejo na confluência da charneca e áreas de pinhal, o Entroncamento integra a sub-região do Médio Tejo, gozando de uma localização estratégica no centro do país e apresentando boas acessibilidades ferroviárias e rodoviárias.

Com efeito, a identidade do território foi construída em torno da ferrovia, que se assume não só como um elemento diferenciador face a outras cidades e territórios, mas também como um importante vetor para a sua projeção e desenvolvimento.

O Entroncamento apresenta-se como um concelho eminentemente urbano que combina uma assinalável capacidade de atração de população jovem, qualificada e com níveis de rendimento superiores ao país. Todavia, o crescimento demográfico que ocorreu ao longo das últimas décadas colocou desafios ao concelho, nomeadamente no que diz respeito às respostas sociais, à oferta de serviços e equipamentos públicos e à pressão imobiliária e rodoviária sobre o território.

Por outro lado, o Entroncamento tem pela frente um conjunto de desafios que vão para além da necessidade de garantir uma resposta social às famílias mais vulneráveis no âmbito da habitação. De facto, a criação das condições que promovam uma melhoria da qualidade de vida das pessoas que vivem, trabalham ou visitam o território mostra-se como um desafio fundamental para o horizonte de vigência da ELH.

A superação deste desafio assenta, no essencial, na valorização do seu património identitário, na diversificação da base de atividades económicas, num quadro de internalização de práticas ambientalmente sustentáveis em todas as esferas.



Área

13,73 km²

0,4% do Médio Tejo

0,05% do Centro



Residentes
| 2019 |

21 558

9,3% do Médio Tejo

1,0% do Centro



Estabelecimentos
| 2018 |

1 943

7,7% do Médio Tejo

0,7% do Centro



Postos de trabalho
| 2018 |

4 560

6,6% do Médio Tejo

0,6% do Centro



Beneficiários RSI
| 2019 |

474

12,5% do Médio Tejo

1,2% do Centro



Desemprego
| 2020 |

515

8,9% do Médio Tejo

1,0% do Centro

Área de influência

Movimentos pendulares por motivos laborais | 2011 (número de trabalhadores e %)

Com base nos movimentos pendulares dos Censos de 2011 é possível definir a área de influência do concelho do Entroncamento. Esta área abarca concelhos fora da região, como Leiria, Santarém, Golegã e Chamusca, mas sugere também uma limitação nas interações socioeconómicas com concelhos do Médio Tejo como Sertã, Mação, Sardoal, Vila de Rei e Ferreira do Zêzere.

Os concelhos de Lisboa e Vila Franca de Xira registaram também um importante influxo de residentes do Entroncamento por motivos laborais, mas a absorção de mão de obra residente nestes concelhos pelo tecido económico do Entroncamento é residual.

	Entroncamento (saídas)	
Torres Novas	1 395 (29,3%)	960 (29,6%)
Lisboa	725 (12,2%)	15 (0,5%)
Tomar	436 (9,2%)	369 (11,4%)
V. N. Barquinha	235 (6,8%)	506 (15,6%)
Santarém	217 (4,6%)	81 (2,5%)
Abrantes	215 (4,5%)	221 (6,8%)
Constância	197 (4,1%)	50 (1,5%)
Alcanena	171 (3,6%)	47 (1,4%)
Golegã	120 (2,5%)	137 (4,2%)
Chamusca	105 (2,2%)	114 (3,5%)
V. F. Xira	99 (2,1%)	14 (0,4%)
Ourém	88 (1,9%)	124 (3,8%)
Leiria	58 (1,2%)	26 (0,8%)

-  Entroncamento
-  Área de influência
-  Médio Tejo
-  Espaço urbano



Fonte: INE, Censos 2011

Acessibilidades

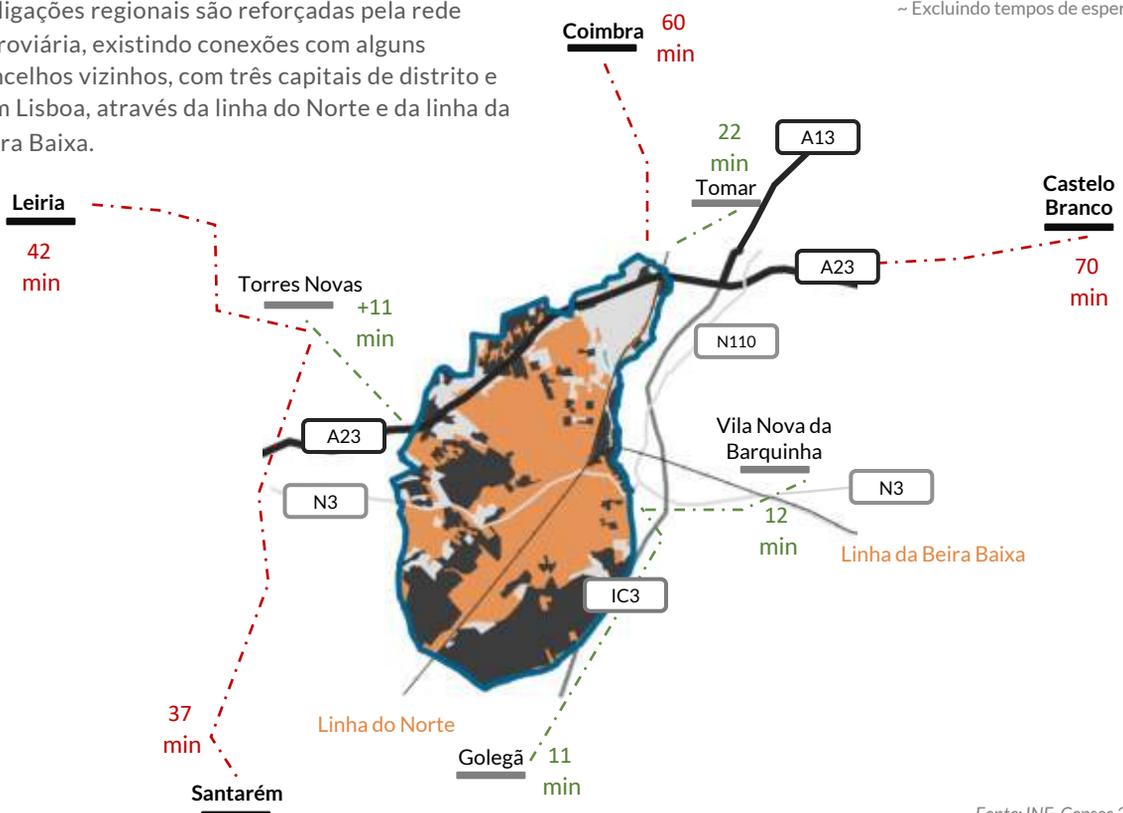
A acessibilidade regional e nacional do concelho do Entroncamento é assegurada pela rede viária e ferroviária. A A23 atravessa o concelho no sentido este (Guarda) para oeste (Torres Novas) e a N3 no mesmo sentido, assegurando a ligação aos concelhos e regiões vizinhas, incluindo Vila Nova da Barquinha e Torres Novas. A acessibilidade norte-sul é assegurada pelo IC3, ligando o Entroncamento com Vila Nova da Barquinha (oeste) e Golegã (sul).

O concelho encontra-se a menos de 12 minutos dos concelhos limítrofes e a menos de 30 minutos dos restantes concelhos vizinhos, à exceção de Ourém e Alvaiázere. As deslocações às quatro capitais de distrito e a Lisboa podem ser realizadas em pouco mais de 40 minutos, com exceção de Santarém (37 minutos). As ligações rodoviárias são reforçadas pela rede viária de transporte público, embora os tempos de viagem, com exceção de alguns concelhos vizinhos, são prolongados e a maioria requer transbordos.

As ligações regionais são reforçadas pela rede ferroviária, existindo conexões com alguns concelhos vizinhos, com três capitais de distrito e com Lisboa, através da linha do Norte e da linha da Beira Baixa.

Entroncamento	Minutos		
			
Golegã	11	-	39
Torres Novas	11	-	35
Vila Nova da Barquinha	12	5 (R)	6
Constância	15	-	30
Alcanena	18	-	58
Tomar	22	26 (R)	28
Abrantes	26	36 (R)	55
Ferreira do Zêzere	29	-	~95
Ourém	36	-	~80
Santarém	37	17 (IC)	~70
Alvaiázere	39	-	~81
Leiria	42	-	~105
Coimbra	60	55 (IC)	~158
Castelo Branco	70	102 (IC)	~125
Lisboa	79	59 (IC)	~130

R - regional | IC - intercidade
~ Excluindo tempos de espera



Fonte: INE, Censos 2011

População

Com mais de 21 500 habitantes o concelho do Entroncamento assuem-se como o quinto território mais populoso da região do Médio Tejo, tendo registado um aumento de 6% da sua população entre 2011 e 2019, o que corresponde a um crescimento de 1 236 pessoas. Em contraste, todos os municípios da região do Médio Tejo, com exceção de Vila Nova da Barquinha (+1,6%), observaram uma contração demográfica. Com efeito, a região do Médio Tejo assistiu a uma redução de 5,4% o que corresponde a menos 13 360 residentes em 2019 quando comparado com 2011.

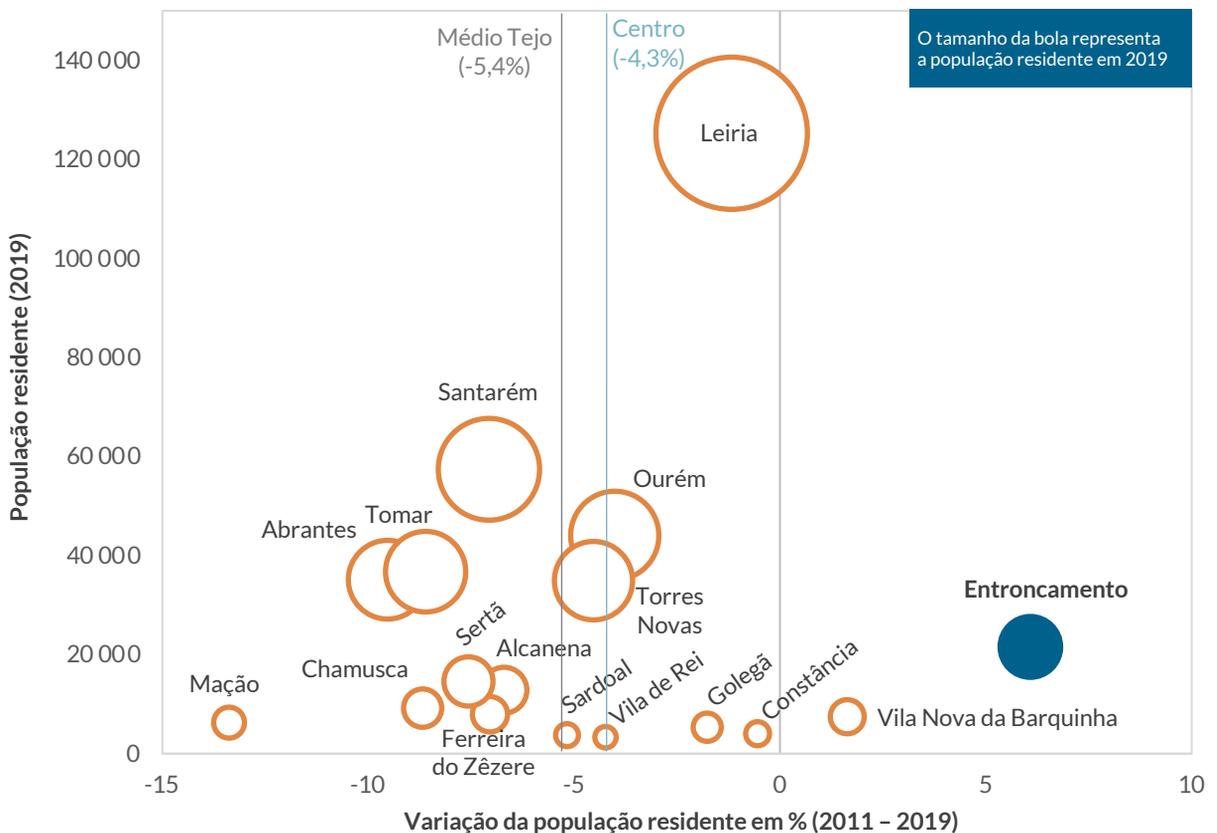
Os concelhos de Mação (-13,4%), Abrantes (-9,5%) e Tomar (-8,6%) foram os que registaram as maiores quebras populacionais relativas, enquanto Ourém (-4%), Torres Novas (-4,5%), Sardoal (-5,2%)

e Vila de Rei (-4,2%) registaram perdas inferiores à região do Médio Tejo, mas superiores à região Centro.

Os concelhos do Entroncamento, Vila Nova da Barquinha e Constância constituem uma conurbação ao longo do rio Tejo com dinâmicas socioeconómicas muito específicas em comparação com os restantes municípios da região.

De facto, o Entroncamento destaca-se dos concelhos do Médio Tejo, assumindo-se como um concelho atrativo numa região em que a maioria dos seus territórios apresentam quebras demográficas que têm contribuído para o envelhecimento da população.

Evolução da população residente na área de influência



Fonte: INE, Estimativas da população residente

Estrutura etária da população

O Entroncamento apresenta-se como o território mais jovem do Médio Tejo e da sua área influência, registando um índice de envelhecimento (rácio entre população com 65 ou mais anos e população com menos de 14 anos) inferior ao de Portugal e à região Centro.

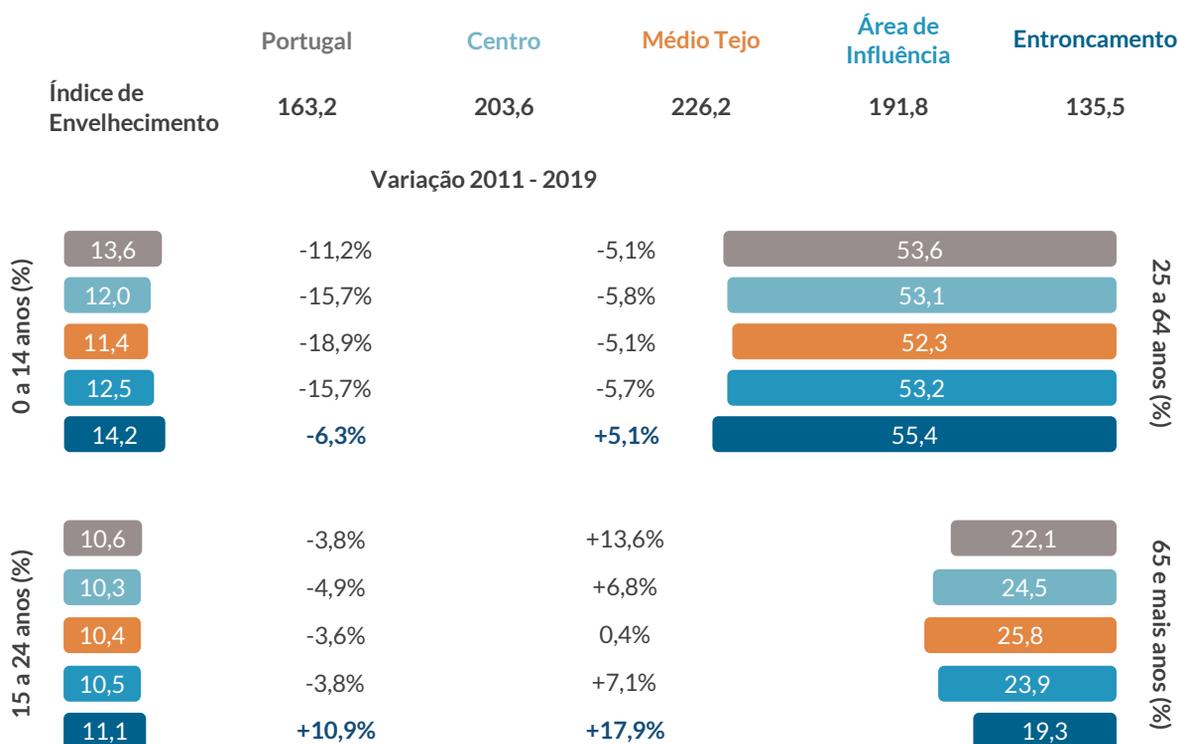
De facto, o território apresenta a proporção mais elevada de população jovem (menos de 14 anos) face às escalas de análise, não obstante ter assistido a uma redução de residentes nesta faixa etária entre 2011 e 2019, induzida sobretudo pelas quebras na natalidade.

Neste período observou-se um aumento da população que tendencialmente inicia o seu ciclo de estudos no ensino secundário, frequenta o ensino universitário ou está a ingressar no mercado de trabalho (15 aos 25 anos).

Observou-se também um crescimento da população disponível para o mercado de trabalho (25 a 64 anos) e, à semelhança do observado na franja dos 15 aos 24 anos, o concelho do Entroncamento foi o único a registar um aumento no contexto das escalas territoriais analisadas.

A evolução demográfica registada entre 2011 e 2019 confirma um processo de envelhecimento no território, que se traduz num aumento de cerca de 18% da população com 65 ou mais anos, representando cerca de um quinto da população residente. Todavia, o concelho do Entroncamento continua a apresentar-se como um território relativamente jovem num quadro regional marcado pelo envelhecimento populacional.

População residente por ciclos de vida | 2019



Fonte: INE, Estimativas da população residente

Renovação e atração de população

O crescimento demográfico observado no concelho de Entroncamento está em contra ciclo com a maioria dos território do Médio Tejo, não obstante os desafios de renovação da população que emergem das reduzidas taxas de natalidade.

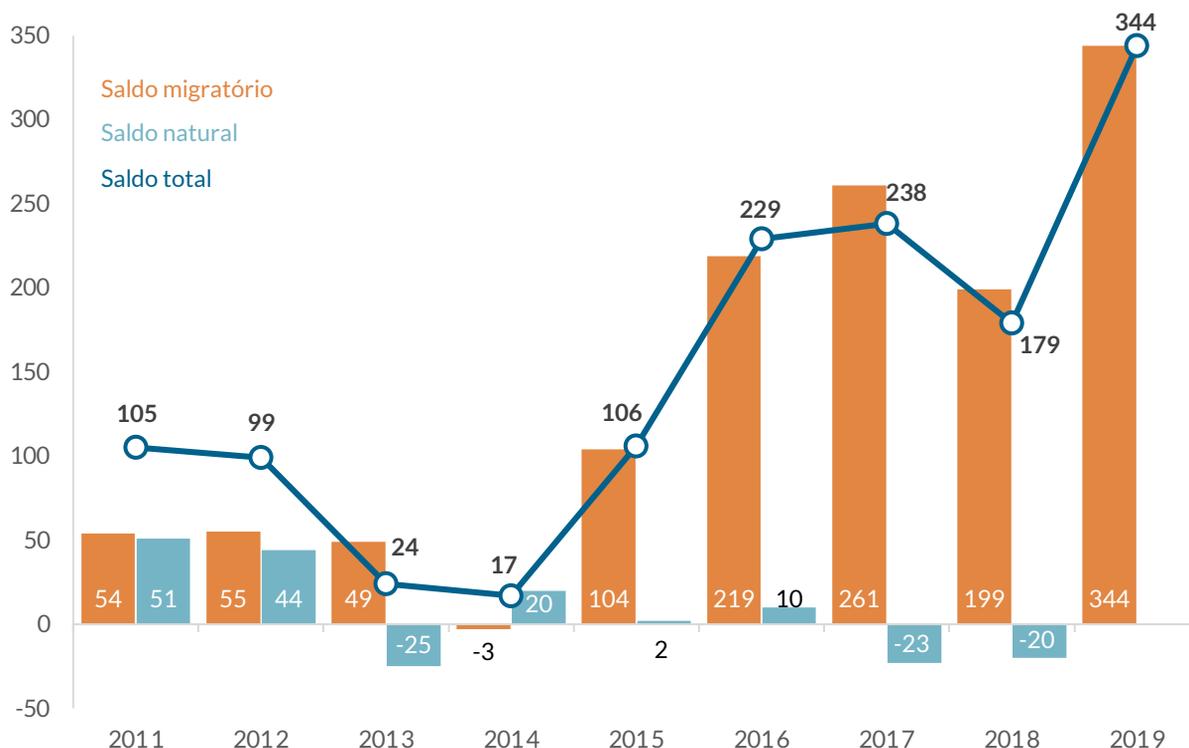
As dinâmicas demográficas favoráveis são, no essencial, garantidas pelo saldo migratório que mostra uma tendência crescente desde 2015, com o concelho a registar saldos totais positivos (à exceção de 2014) na última década e que permite explicar o aumento de 1 235 novos residentes nos últimos 10 anos.

Com efeito, nos últimos anos e com exceção de 2014, a captação de novos residentes compensa largamente as perdas, com a diferença a ultrapassar mais de 100 pessoas anualmente, entre 2015 até 2019.

Contudo, os saldos naturais, à semelhança da região do Médio Tejo e de Portugal, têm registado um declínio na última década: no período analisado só em três anos (2011, 2012 e 2014) os nascimentos compensaram os óbitos no concelho. As dificuldades de renovação da população têm aumentado e contribuído para a estagnação do crescimento demográfico por via da componente natural, estando este mais ancorado na capacidade de atração de novos residentes.

A atratividade do território não pode ser dissociada do seu posicionamento geográfico e das suas acessibilidades que permitem estruturar um conjunto de articulações funcionais com os territórios da sua área de influência e mesmo com a capital do país e que têm sustentado o seu crescimento populacional ao longo das últimas décadas.

Evolução dos saldos migratório e natural no Entroncamento



Fonte: INE, Estimativas da população residente

Ocupação do solo

A reduzida extensão do território contribuiu para a consolidação do espaço urbano do concelho do Entroncamento ainda antes de 1995, ainda que nessa data 45% do solo estivesse afeto à atividade agrícola.

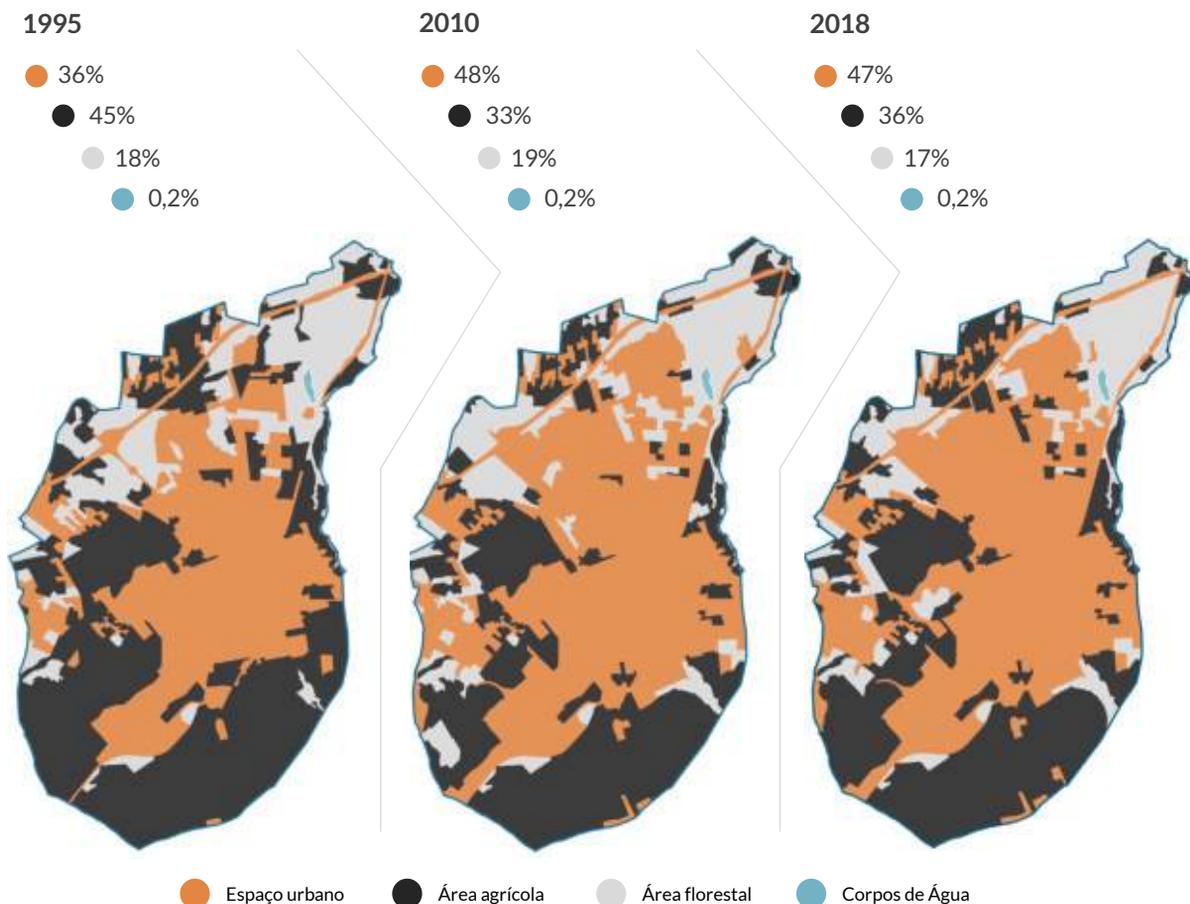
O tecido urbano concelhio transformou-se nas últimas décadas, em sintonia com as dinâmicas de urbanização em curso em todo o país, com um aumento do espaço urbano em detrimento sobretudo das áreas agrícolas.

Em 2018, quase metade do território do município era já considerado como espaço urbano (47%),

secundado pelas áreas agrícolas (36%) e as florestais (17%), que se mantiveram relativamente estabilizadas nas últimas décadas.

Atualmente, o espaço urbano do Entroncamento distribuiu-se por todo o território, embora se concentre no centro e este do concelho. As principais áreas agrícolas localizam-se a sul e, com menor expressão, a oeste, enquanto que a principal mancha florestal está localizado no extremo norte do município, onde se localiza o Parque Verde do Bonito, a principal área de lazer do concelho.

Ocupação do solo do Entroncamento



Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo

Sistema urbano

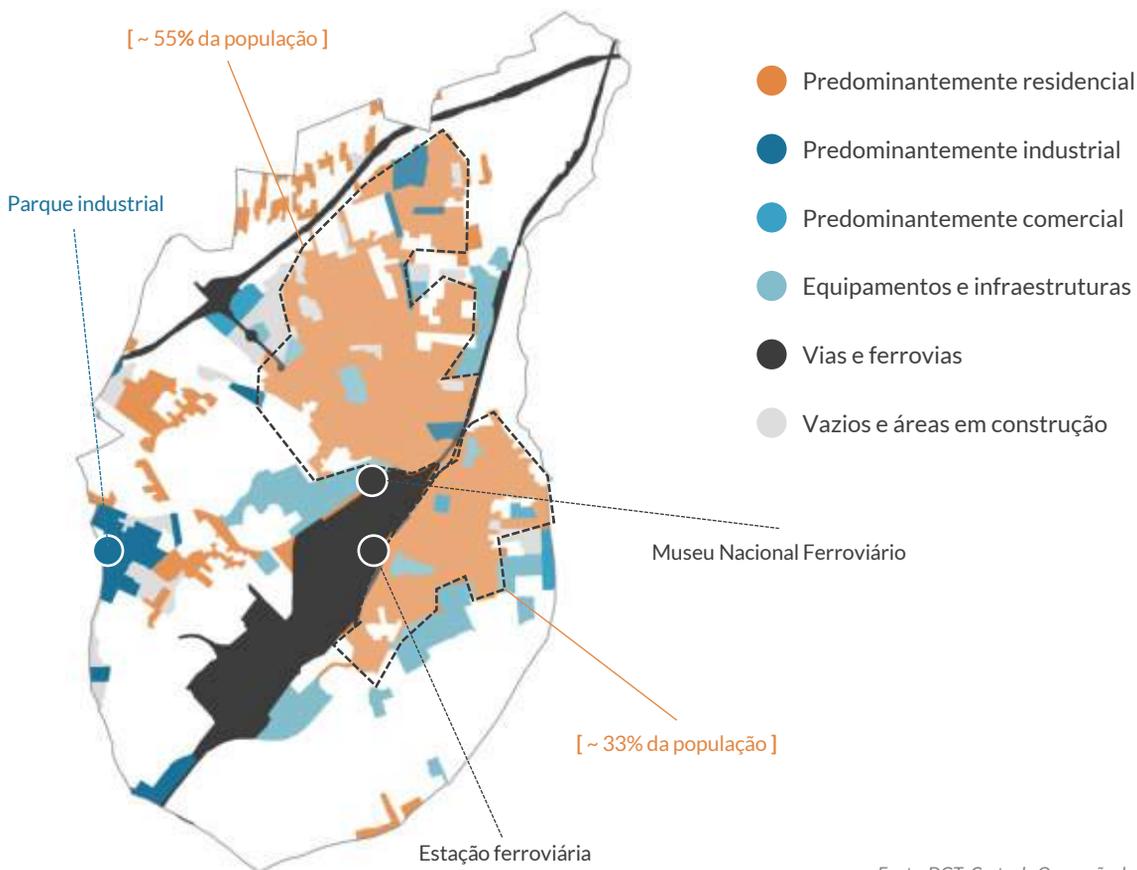
O tecido urbano do Entroncamento foi influenciado pela atividade ferroviária e pela sua importância nevrálgica na rede nacional. Ao longo do século XX a população tem crescido de forma sustentada, contribuindo, juntamente com o desenvolvimento da atividade ferroviária, para a urbanização do concelho.

As infraestruturas ferroviárias dividem o concelho, com a área a noroeste a estar incorporada na freguesia de Nossa Senhora de Fátima e a área a sudeste a corresponder à freguesia de São João Batista.

Cerca de 55% da população reside no norte da freguesia de Nossa Senhora de Fátima, correspondendo à maior área urbana do concelho. Cerca de um terço da população reside na freguesia de São João Batista, com as principais áreas residenciais a norte. Nesta área localizam-se os ex-libris da cidade, designadamente o Museu Nacional Ferroviário e a estação ferroviária.

A sul do concelho concentram-se não só as principais infraestruturas e equipamentos, mas também as atividades afetas à ferrovia, bem como o parque industrial. Compõem uma paisagem mista, onde as infraestruturas ferroviárias se mesclam com as principais áreas agrícolas do concelho.

Ocupação do solo urbano do Entroncamento



Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo

Tecido económico

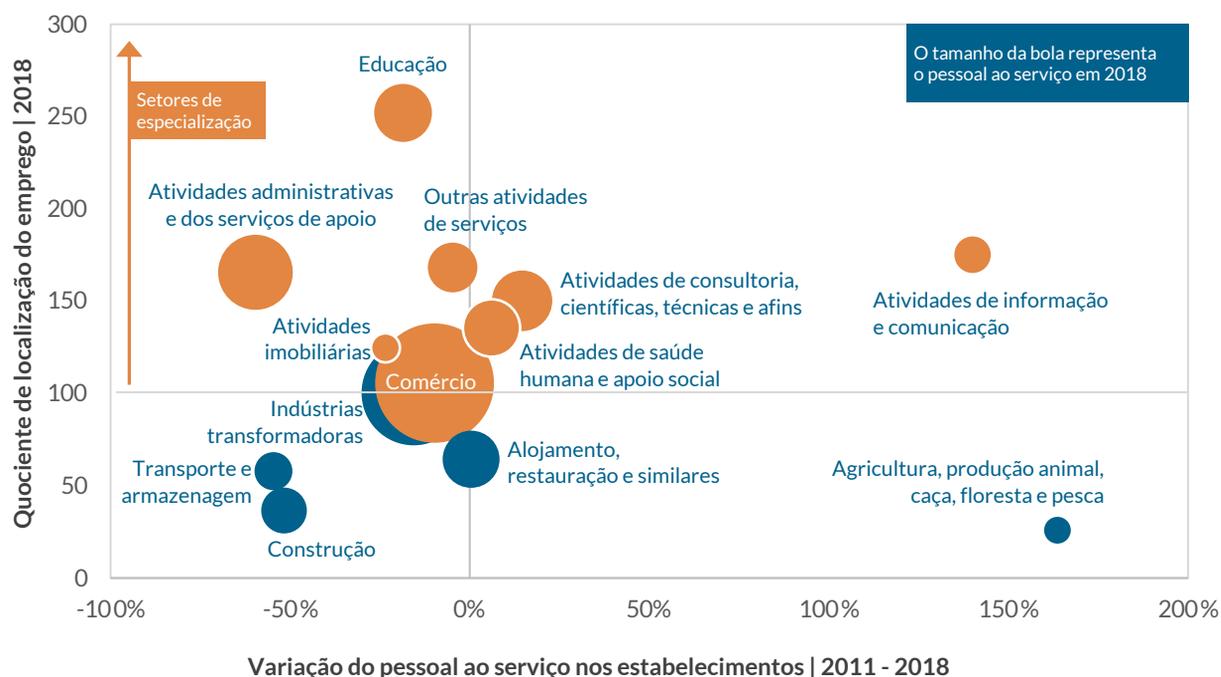
À semelhança do seu tecido urbano, a matriz de atividades económicas do Entroncamento foi claramente influenciada pela ferrovia e pelas atividades conexas, observando-se, contudo, uma progressiva terceirização ao longo dos últimos anos.

Em 2018 o concelho do Entroncamento concentrava cerca de 2 mil estabelecimentos (cerca de 8% do total do Médio Tejo), que contavam com mais de 4 500 pessoas ao serviço (6,6% do Médio Tejo), traduzindo um crescimento residual dos estabelecimentos (0,1%) face a 2011, mas que correspondeu a uma retração do pessoal ao serviço (21%). Este desempenho resulta, no essencial, das perdas de cerca de 1 300 pessoas ao serviço observadas em cinco setores (atividades administrativas e serviços de apoio, construção, indústrias transformadoras, transportes e armazenagem e construção), que não foram

colmatadas pelo crescimento observado em setores de especialização do concelho (atividades de informação e comunicação, atividades de consultoria, científicas e afins e atividades de saúde humana e apoio social) e na agricultura.

A tendência de terceirização do tecido económico local é confirmada pelo peso do comércio e serviços: concentrava cerca de três quartos do pessoal ao serviço nos estabelecimentos do concelho em 2018, a proporção mais elevada no seio dos territórios que integram a NUTSIII do Médio Tejo, com exceção de Vila Nova da Barquinha. Contudo, importa relevar a importância das indústrias transformadoras e em particular a reparação, manutenção e instalação de máquinas e equipamento (com preponderância das atividades conexas à ferrovia) que representam cerca de 13% do pessoal ao serviço no concelho.

Especialização produtiva na ótica do emprego do concelho do Entroncamento face ao Médio Tejo



Nota metodológica:

O Quociente de Localização (QL) é uma medida que permite avaliar o grau relativo de concentração de uma determinada(o) atividade/setor. Permite, ainda, realizar uma análise centrada num concelho/região específico(a), para todos os setores de atividade em causa e, deste modo, inferir sobre o grau de especialização desse concelho/região.

O cálculo QL compara o peso do emprego no setor j no concelho do Entroncamento, com o peso do emprego no setor t na NUTSIII Médio Tejo.

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Movimentos pendulares - saídas

Os dados dos movimentos pendulares de 2011 permitem detalhar as articulações que o concelho do Entroncamento estabelece com um conjunto de territórios, sobretudo de proximidade.

A leitura destes dados permite verificar que mais de 4 700 residentes no Entroncamento trabalhavam, em 2011, noutra município, o que corresponde a 54% do total de trabalhadores residentes no concelho.

A maioria das saídas destina-se a empregos na área da administração pública (21,3%), educação (14,9%), comércio (14,8%) e da indústria transformadora (12,6%), que correspondem a dois terços do emprego total. Destacando-se ainda o emprego na logística (8,7%) e na saúde e apoio social (8,3%).

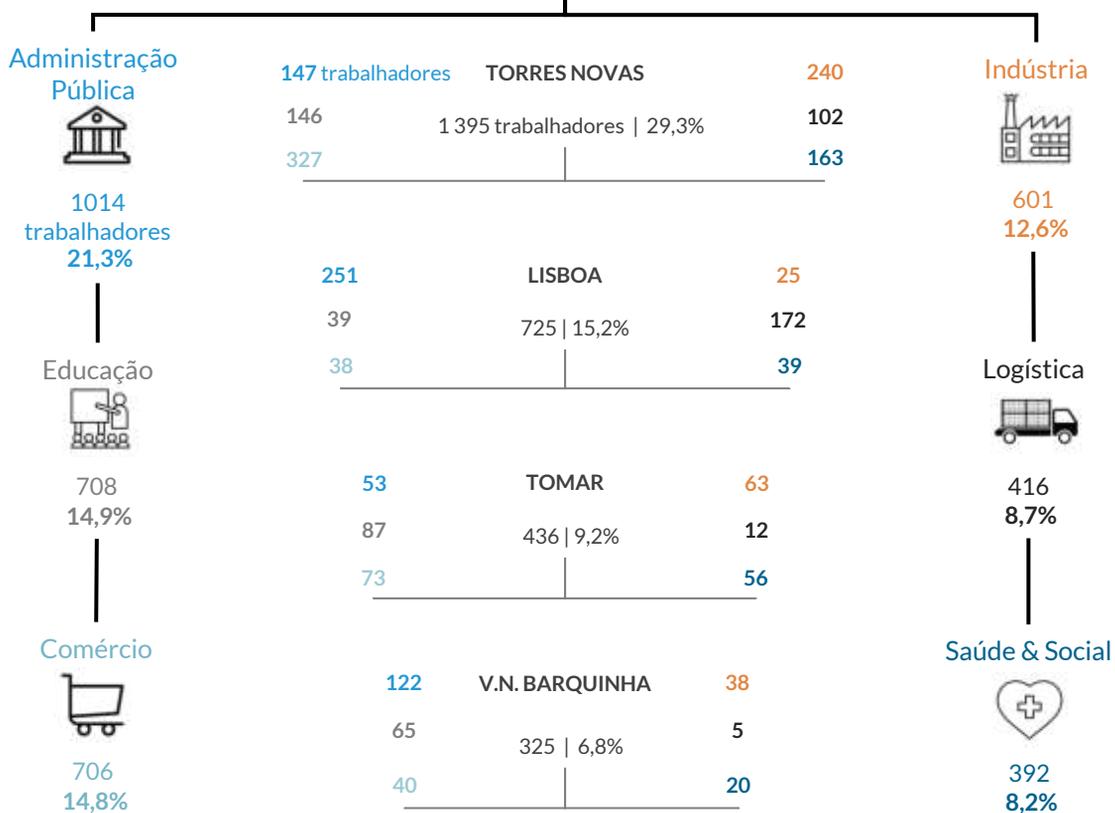
A maioria das saídas pendulares teve por destino os concelhos vizinhos do Entroncamento, com exceção de Lisboa e Vila Franca de Xira. O concelho de Torres Novas recebia, em 2011, perto de um terço dos trabalhadores residentes no Entroncamento, com a maioria empregada nos setores do comércio e indústria.

Apesar da distância, Lisboa foi o segundo destino laboral dos residentes no Entroncamento, com a maioria do emprego a repartir-se entre a administração pública e a logística.

Por fim, e com perfis semelhantes, Tomar e Vila Nova da Barquinha foram recetores importantes de mão de obra residente no Entroncamento, com destaque para os setores da administração pública, educação e comércio.

SAÍDAS DO CONCELHO

4 756 residentes que trabalham noutra município



Fonte: INE, Censos 2011

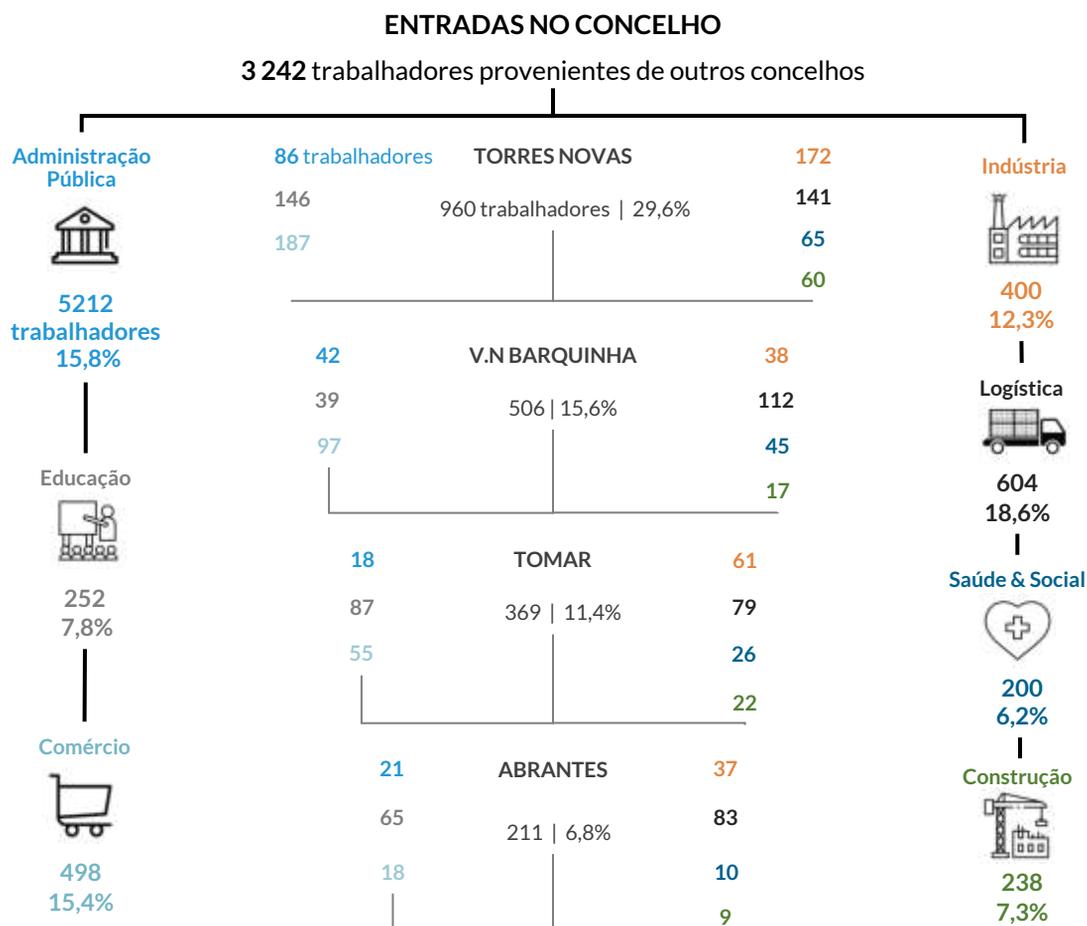
Movimentos pendulares - entradas

O tecido económico do Entroncamento emprega 3 242 pessoas com residência fora do concelho, distribuindo-se pelas áreas da logística (18,6%), administração pública (15,8%) e das indústrias transformadoras (12,3%), que correspondem a quase metade do total do emprego preenchido por mão de obra externa.

A maioria das entradas no concelho por motivos laborais vem de concelhos com os quais o Entroncamento estabelece fortes relações de pendularidade, nomeadamente Torres Novas (29,6%), Vila Nova da Barquinha (15,6%) e Tomar (11,4%). Estes concelhos recebem, também, a maioria dos residentes que trabalham fora do Entroncamento.

Dos 960 residentes de Torres Novas que trabalham no Entroncamento, a maioria está empregada no comércio (187), nas indústrias transformadoras (172) e na logística (112). Importa, também, destacar a captação de trabalhadores residentes em Tomar, Abrantes e Vila Nova da Barquinha pela logística, indústrias transformadoras, educação e administração pública.

Ao contrário das saídas pendulares, a captação de trabalhadores que residem em Lisboa é residual, num quadro em que o concelho de Abrantes se assume como o quarto maior emissor de mão de obra para o Entroncamento.



Fonte: INE, Censos 2011

A evolução do desemprego

A evolução do número de inscritos nos centros de emprego na última década reflete três momentos chave: a crise económica e financeira entre 2009 e 2013, a recuperação económica entre 2014 e 2018 e os impactos económicos e sociais causados pela pandemia da Covid-19.

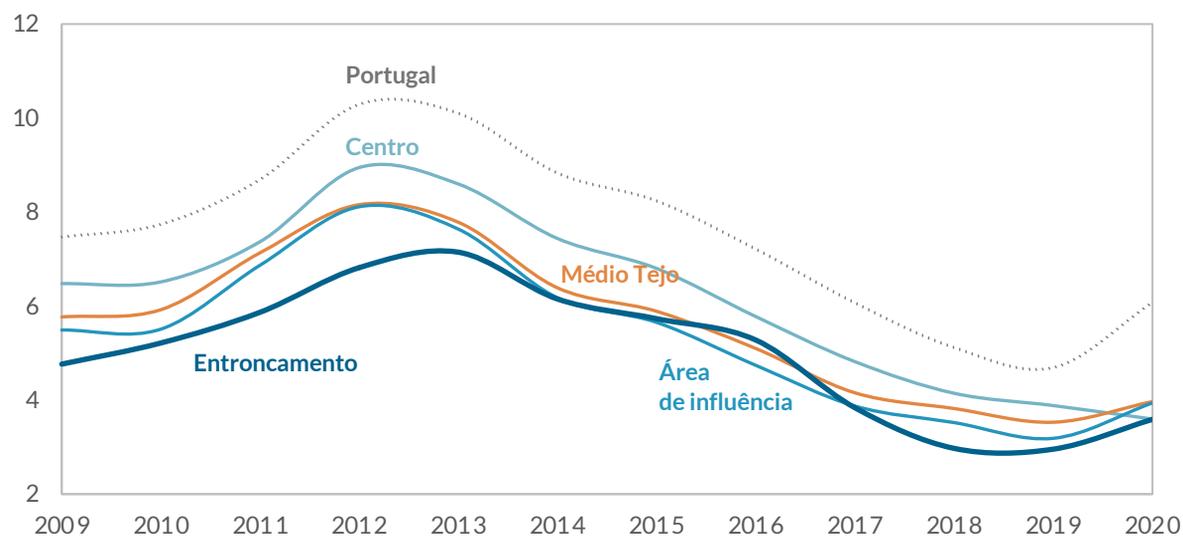
Apesar dos dois acontecimentos marcantes no tecido económico e social de todo o território nacional na última década, o Entroncamento conseguiu manter-se como um dos concelhos com menor taxa de desemprego da região.

Entre 2009 e 2013 o concelho do Entroncamento registou um aumento da percentagem de desempregados inscritos nos centros de emprego e formação profissional na população em idade ativa, um cenário que foi transversal às restantes escalas territoriais.

Ao longo do período analisado o concelho do Entroncamento revelou uma maior resistência ao aumento do desemprego, tendo atingido um máximo de 7,1% em 2013, que representa quase o dobro do registado em 2009. Todavia, a recuperação registada entre 2013 e 2019 (-33,4%) foi menos acentuada em comparação com o Médio Tejo (-42,4%) ou com a Área de Influência (-45,7%).

Após 2019, e já considerando os primeiros impactos económicos e sociais provocados pela pandemia da Covid-19, o desemprego registado apresentou uma subida acentuada em Portugal, mas mais moderada na região do Médio Tejo, na Área de Influência e no concelho do Entroncamento. A região Centro mostrou uma resistência à subida do desemprego, continuando a registar uma quebra nos inscritos, atingindo uma proporção de inscritos na população em idade ativa semelhante ao concelho do Entroncamento (3,6%).

Evolução do desemprego registado no IEFP entre 2009 e 2020 (a 31 de dezembro)
(em % da população em idade ativa)



Varição dos inscritos (%)	2009 - 2012	2012 - 2019	2019 - 2020
Portugal	+35,4	-40,8	+29,6
Centro	+35,2	-44,1	-7,4
Médio Tejo	+38,6	-42,4	+12,5
Área de Influência	+44,9	-45,7	+23,6
Entroncamento	+45,1	-33,4	+21,5

Fonte: IEFP

Perfil do desemprego

Em 2013, a maioria dos desempregados inscritos no centro de emprego e formação profissional do IEFP, que residam no concelho do Entroncamento, estavam nessa condição há menos de um ano (58,5%), o que representa o valor mais baixo da última década. Em 2019, os inscritos há menos de um ano registaram o valor mais elevado (67,7%), declinando ligeiramente em 2020. Todavia, no concelho do Entroncamento o desemprego de curta duração tem maior peso face ao registado na região Centro, no Médio Tejo e na Área de Influência.

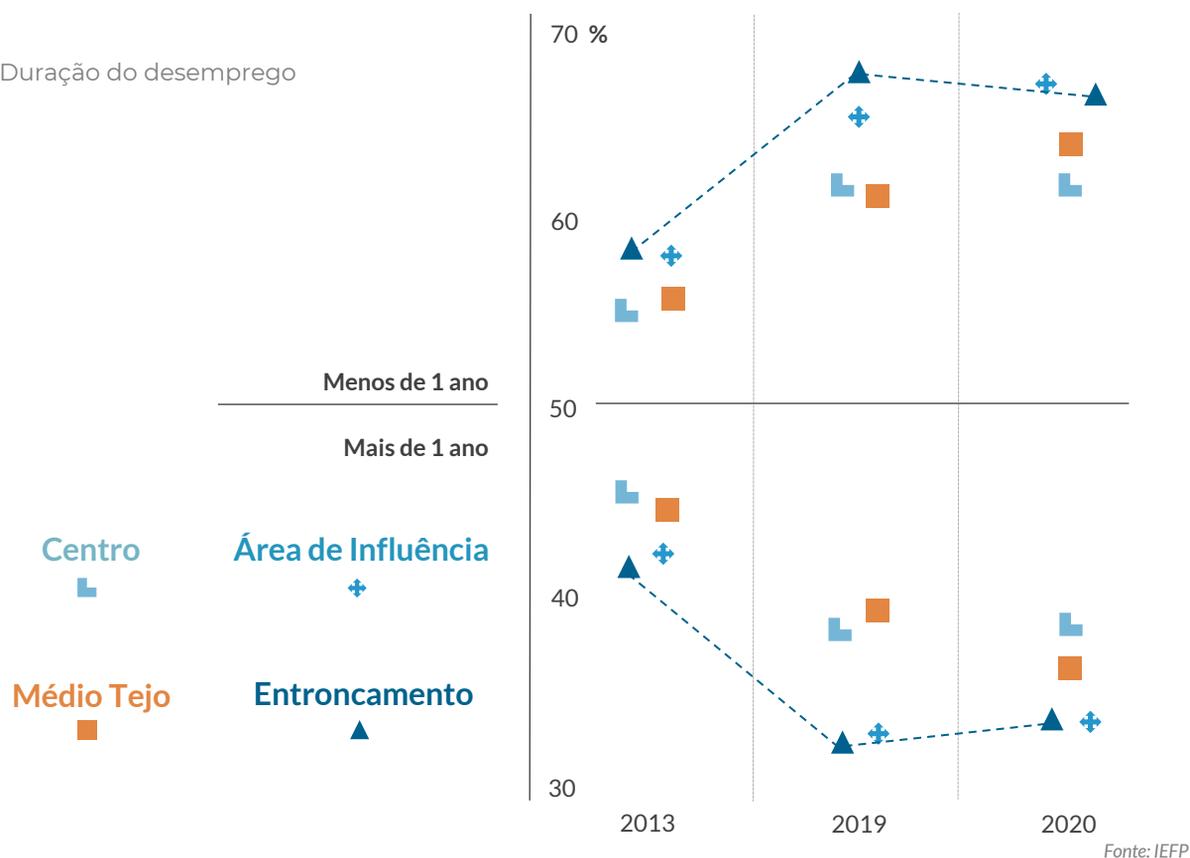
Quase metade dos 515 desempregados residentes no Entroncamento em 2020 tinham entre 35 e 54 anos e cerca de 38% tinha entre 25 e 34 anos, representando esta franja etária o maior desafio para a sua absorção pelo mercado de trabalho local e regional. Já o desemprego registado nas pessoas com mais de 55 anos de idade é claramente inferior aos das restantes escalas de análise, embora quase tenha duplicado entre 2013 e 2019, configurando

também um desafio para o território devido à maior dificuldade de empregabilidade da população desta franja etária.

Considerando o conjunto de desempregados ao longo da década por nível de escolaridade, observa-se que as tendências ao longo do tempo são semelhantes às registadas na região Centro, Médio Tejo e nos concelhos da Área de Influência. Pode-se também observar o impacto da pandemia da Covid-19 sobretudo na população desempregada com o ensino secundário.

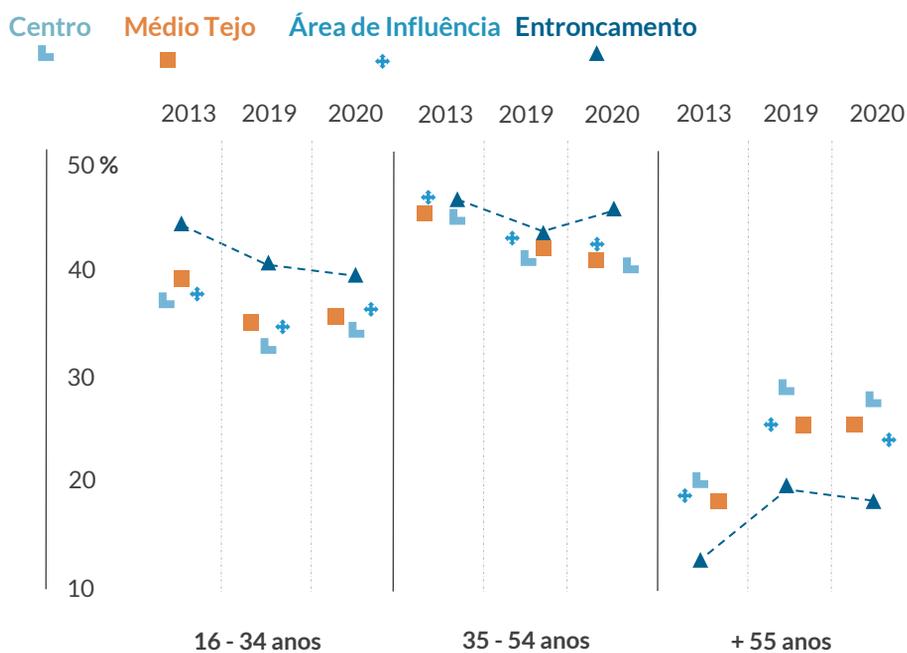
Atualmente, perto de metade dos desempregados inscritos residentes no Entroncamento não tem mais do que o 3.º ciclo do ensino básico e menos de 38% possui apenas o ensino secundário. Importa ainda referir o peso do desemprego de indivíduos mais qualificados, que é superior ao valor da região Centro e do Médio Tejo.

Duração do desemprego

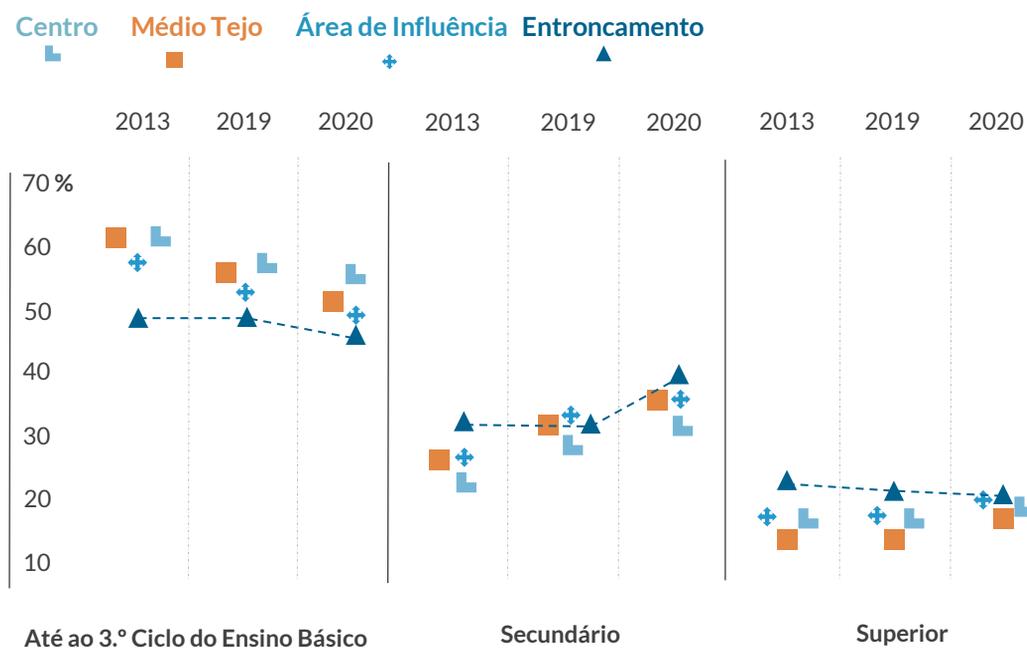


Perfil do desemprego

Desemprego por perfil etário



Desemprego por nível de escolaridade



Fonte: IEFP

Prestações sociais

Entre 2011 e 2019 o número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) diminuiu em todos os concelhos do Médio Tejo e da Área de Influência, com exceção de Mação que registou um aumento de 20%.

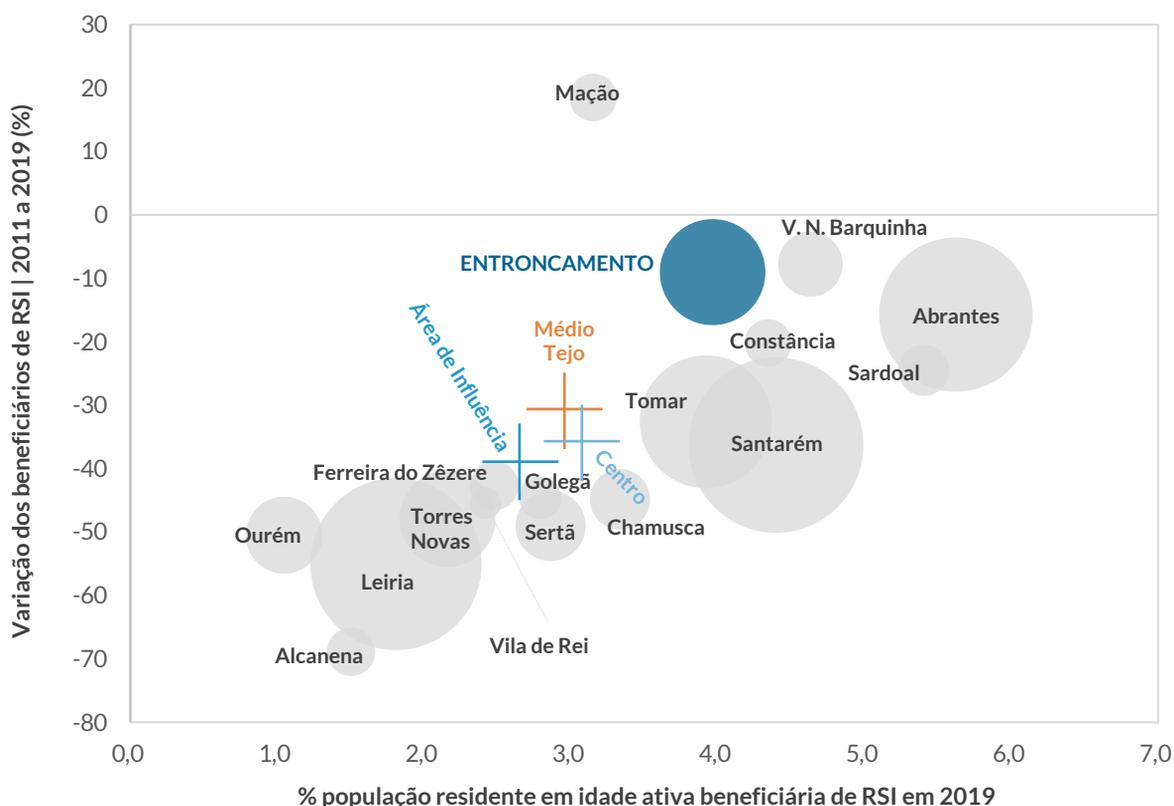
O concelho do Entroncamento observou uma diminuição de 9% do número de beneficiários de RSI, acompanhando a tendência verificada em Vila Nova da Barquinha (-7,6%) e Abrantes (-15,7%), mas aquém da região Centro (-37,5%), do Médio Tejo (-32,2%) e do desempenho registado nos territórios da Área de Influência (-39,5%).

Em 2019, o concelho do Entroncamento registava 474 beneficiários do RSI, o que correspondia a cerca de 4% da sua população em idade ativa, um valor superior ao registado na região Centro, no Médio Tejo e na Área de Influência.

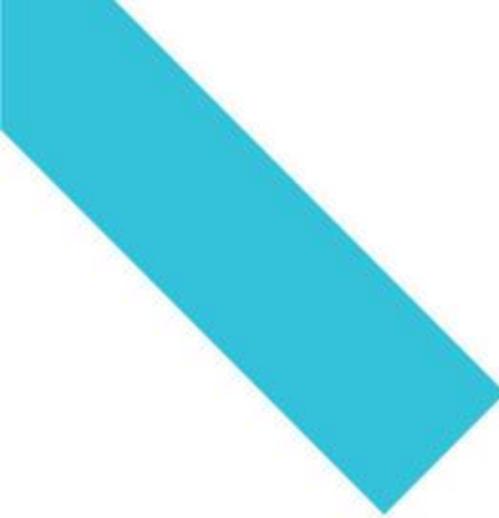
Com efeito, a proporção de beneficiários de RSI na população em idade ativa registada no concelho do Entroncamento é apenas superada por quatro territórios do Médio Tejo (Abrantes, Sardoal, Vila Nova da Barquinha e Constância) que, associada à menor redução de beneficiários entre 2011 e 2019, coloca desafios ao território no que diz respeito à promoção da inclusão social.

Por outro lado, o impacto da Covid-19 poderá contribuir para maiores dificuldades de inserção da população ativa no mercado de trabalho, perspetivando-se um aumento do número de famílias em situação de vulnerabilidade económica e social.

Rendimento Social de Inserção



Fonte: INE, Instituto de Informática



02

**Diagnóstico
Prospetivo**



Dinâmicas demográficas internas

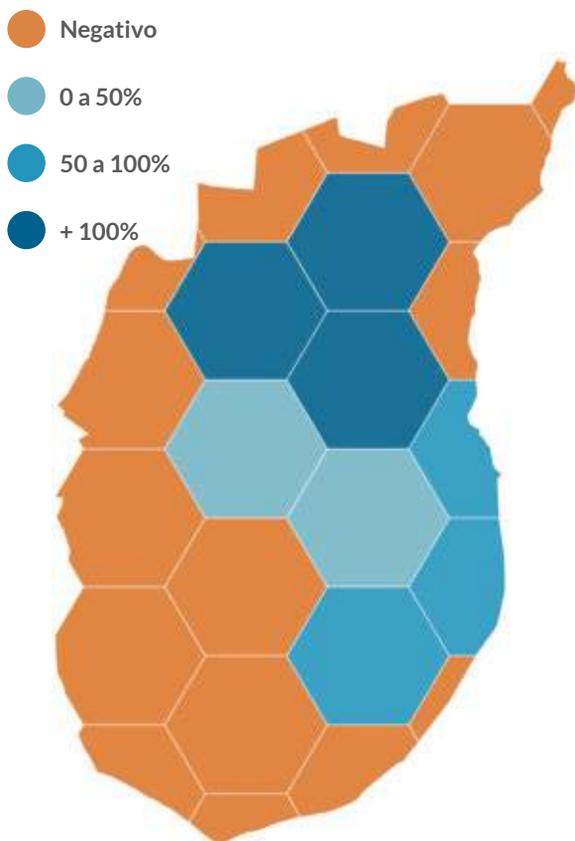
Na construção da Estratégia Local de Habitação do Entroncamento importa identificar as dinâmicas demográficas e a sua relação com o espaço urbano, para melhor desenhar as soluções a implementar.

O aumento da população do Entroncamento entre 1991 e 2011 localizou-se sobretudo no território central e norte do concelho. Nas áreas maioritariamente agrícolas e naturais, a sudoeste e norte do concelho, o crescimento demográfico foi negativo, reforçando a tendência de urbanização do Entroncamento.

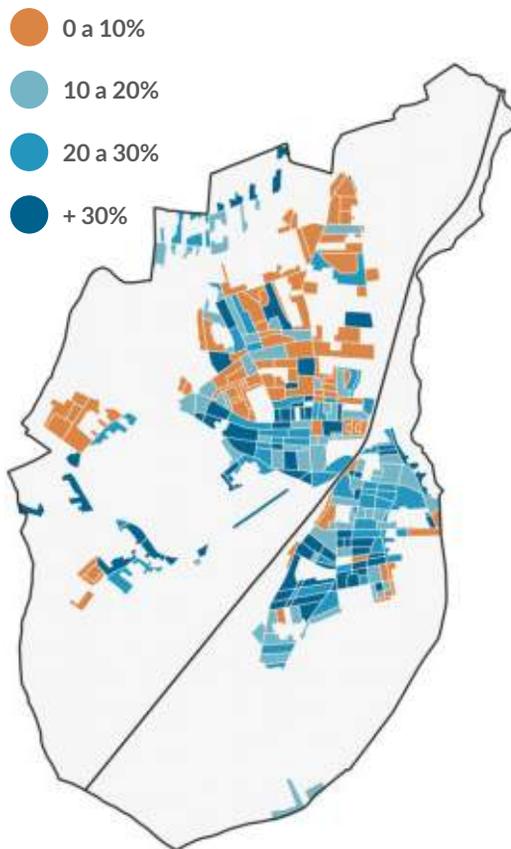
O maior crescimento populacional (mais de 100%) ocorreu a norte do concelho, onde se estabeleceu uma dinâmica construtiva expressiva. As áreas com maior expansão demográfica parecem estar associadas à menor percentagem de população com mais de 64 anos.

A norte, a maioria das subsecções estatísticas apresentam uma proporção de população idosa inferior a 10%. Em contrapartida, a maioria das subsecções localizadas na zona urbana mais antiga, onde o crescimento populacional foi menor, apresentava uma proporção de população idosa superior a 20%, um valor que supera o referencial do concelho.

Crescimento populacional | 1991-2011



População com mais de 64 anos à subsecção estatística | 2011



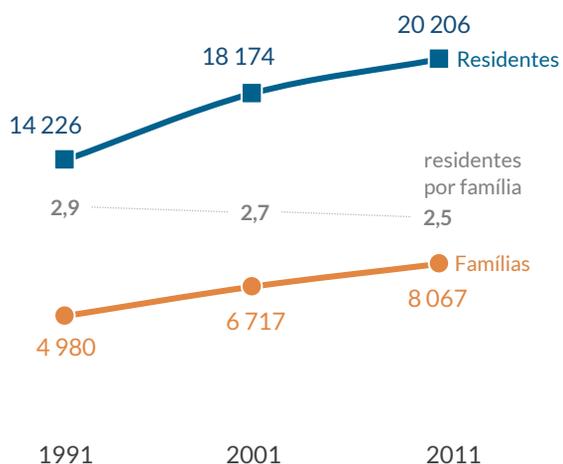
Fonte: INE, Censos 2011

Evolução das famílias

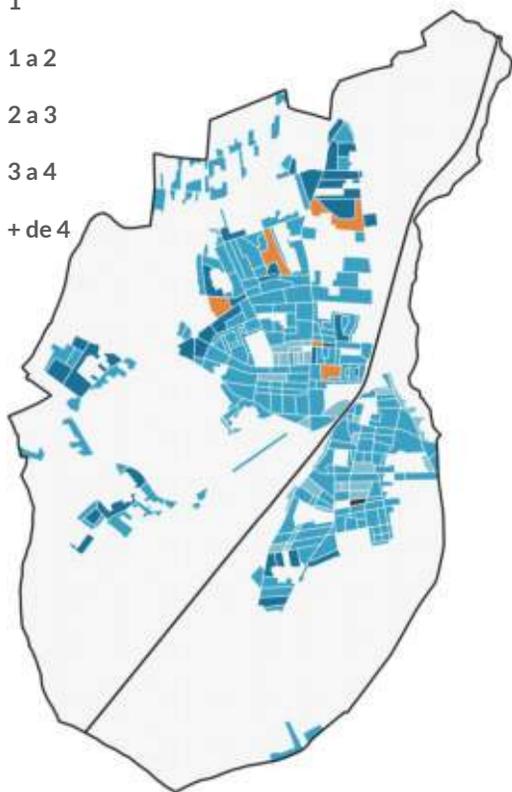
O concelho do Entroncamento registou um aumento superior a 40% do número de famílias entre 1991 e 2011, tendo superado o ritmo de crescimento da população no mesmo período e que poderá estar associado à redução na dimensão média das famílias.

No que diz respeito à distribuição das famílias pelo tecido urbano, observa-se que na maioria do território as famílias são compostas por 2 ou 3 pessoas, embora existam alguns casos pontuais, sobretudo a noroeste, onde as famílias tenham mais de 3 pessoas. A maioria dos alojamentos alberga uma só família, embora se observem algumas exceções, com mais de uma família por alojamento.

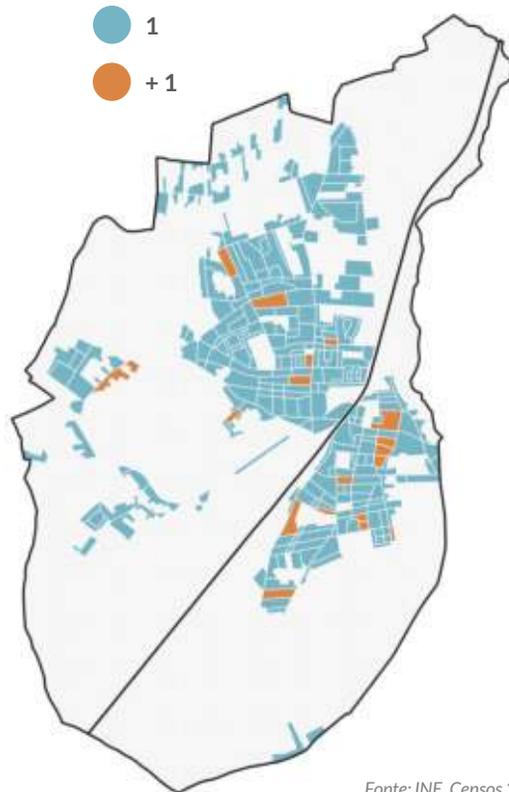
Evolução da população residente e famílias em 1991, 2001 e 2011



Pessoas por família à subsecção estatística | 2011



Famílias por alojamento à subsecção estatística | 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Tecido edificado

O tecido edificado do concelho do Entroncamento é relativamente jovem, com mais de um terço dos edifícios construídos entre 1991 e 2011, sendo importante destacar o impulso na construção que ocorreu na primeira década do século XXI.

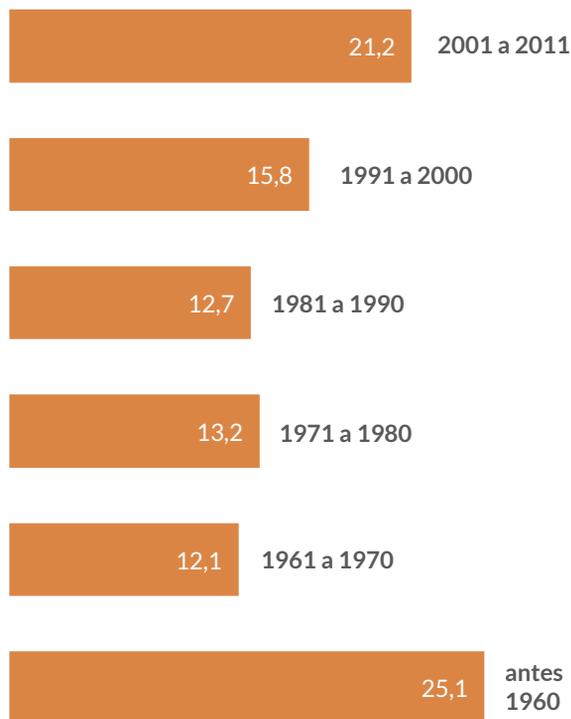
Do total de 4 134 edifícios, mais de um terço não tem atualmente mais de 30 anos e cerca de metade não tem mais de 40 anos. Com efeito, entre 1991 e 2011 o número de edifícios construídos foi semelhante ao observado nas três décadas anteriores (de 1971 a 2000).

O dinamismo da construção que se observou no concelho do Entroncamento entre 2000 e 2011 foi transversal à maioria dos territórios que integram a

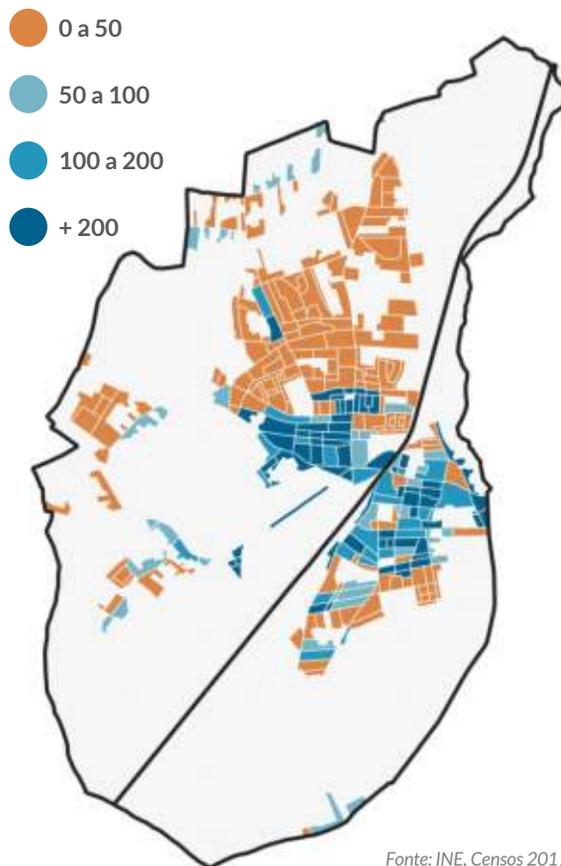
região do Médio Tejo. O concelho foi responsável por cerca de 5% dos edifícios construídos na região entre 2001 e 2011, tendo sido superado, em termos absolutos, pelos concelhos de maior dimensão populacional (Abrantes, Tomar, Torres Novas e Ourém) e ainda por Sertã, Mação e Ferreira do Zêzere.

A dinâmica de construção tem sido mais vincada na freguesia de Nossa Senhora de Fátima, onde se localizam a maioria dos edifícios com construção mais recente. Por outro lado, um quarto dos edifícios construídos até 1960, localizam-se sobretudo nas áreas centrais das freguesias e na área envolvente, tanto a norte como a sul das infraestruturas rodoviárias.

Década de construção do edificado (%)

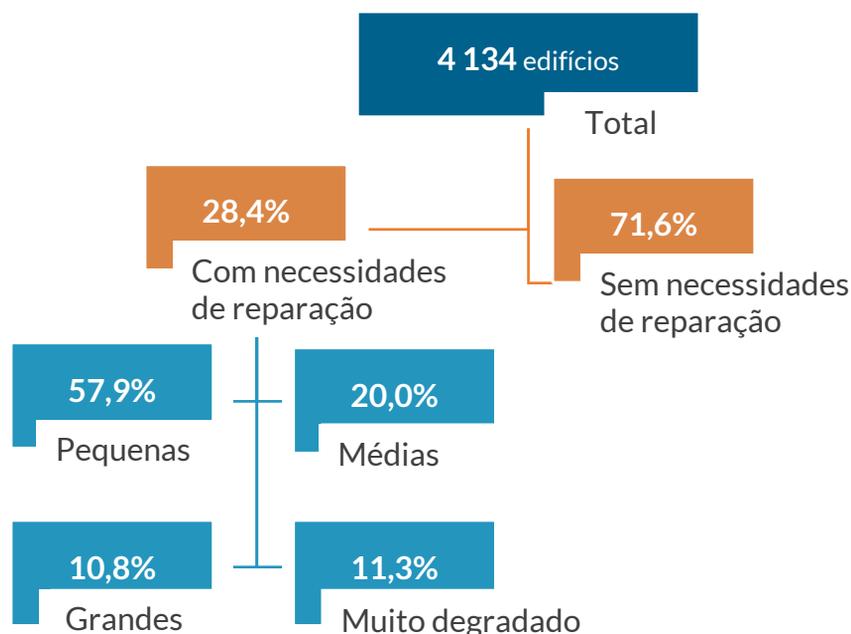


Índice de envelhecimento dos edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

Estado de conservação dos edifícios

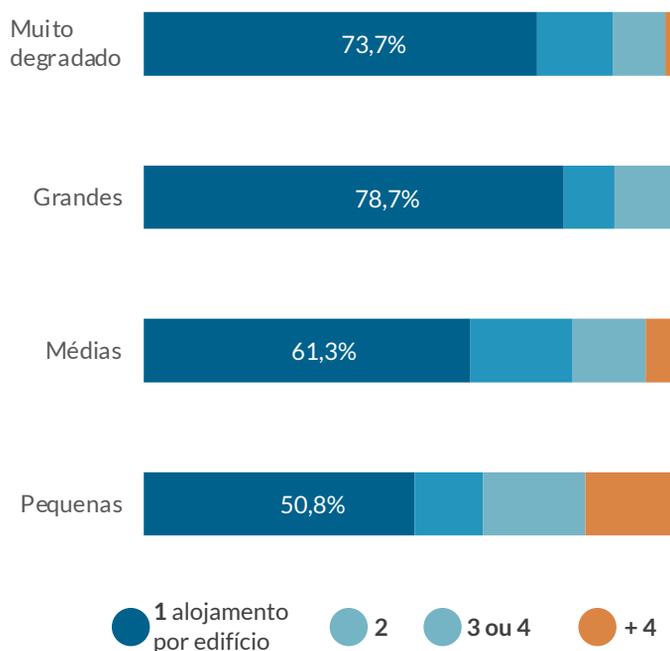


O tecido edificado do Entroncamento apresenta menores necessidades de reparação quando analisado no quadro da região do Médio Tejo, ainda que estas variem de acordo com as tipologias dos edifícios.

Em 2011, menos de 30% dos edifícios do concelho necessitava de algum tipo de reparação, com a maioria a carecerem de pequenas ou médias reparações, enquanto que as grandes reparações (10,8%) e os edifícios muito degradados (11,3%) correspondem a um quinto do total do edificado com necessidade de reparação.

Adicionalmente, a maioria das necessidades de reparações, e principalmente as mais profundas, correspondem a edifícios com um só alojamento.

Edifícios com necessidades de reparação por densidade de alojamentos (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Estado de conservação dos edifícios

A maioria dos edifícios com necessidade de reparação localizam-se nas áreas centrais das freguesias e na área envolvente, tanto a norte como a sul das infraestruturas rodoviárias.

A distribuição espacial dos edifícios com necessidades de reparações acompanha de perto a distribuição espacial do índice de envelhecimento do edificado, corroborando que são os edifícios mais antigos aqueles que mais carecem de reparações.

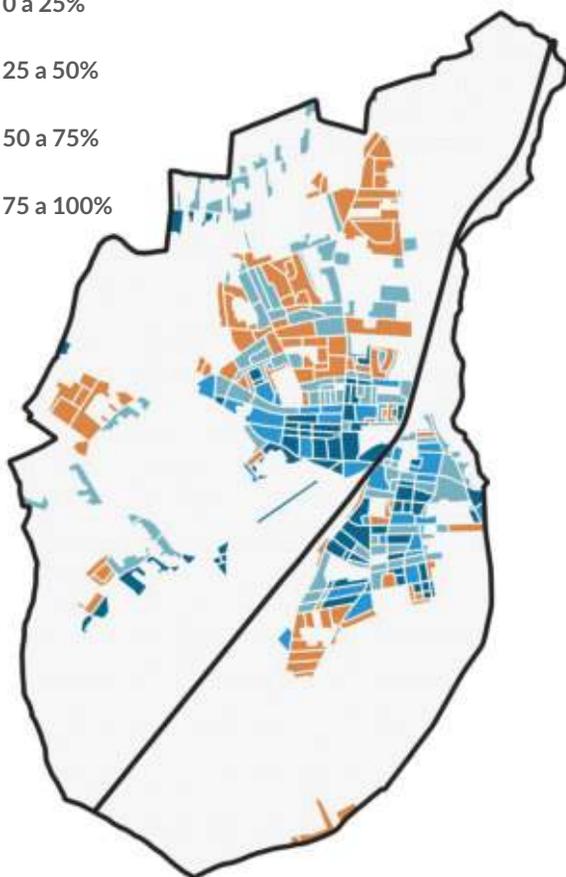
Esta relação é confirmada com a matriz de correlação estatística entre o número de edifícios, identificados pela década de construção, e as necessidades de reparação à subsecção estatística.

Nos edifícios com menos de 40 anos a correlação é negativa enquanto que nos edifícios com mais de 40 anos a correlação é neutra (de 1971 a 1980) e positiva, sobretudo nos edifícios construídos antes de 1960.

O valor apresentado (0,5 numa escala de -1 a 1) e as leituras anteriores mostram que a maioria das necessidades de reparações encontram-se nos edifícios mais antigos e em edifícios com apenas um alojamento (moradias unifamiliares).

Necessidade de reparação do edificado (%)

- 0 a 25%
- 25 a 50%
- 50 a 75%
- 75 a 100%



Correlação estatística entre período de construção dos edifícios e as suas necessidades de reparação

	Necessidades de reparação
antes 1960	0,5
1961 a 1970	0,5
1971 a 1980	0,0
1981 a 1990	-0,1
1991 a 2000	-0,2
2001 a 2011	-0,3

Fonte: INE, Censos 2011

Estado de conservação dos edifícios

A ocupação do espaço urbano, a década de construção dos edifícios, bem como o seu estado de conversão parecem ainda estar correlacionados com as qualificações da população residente.

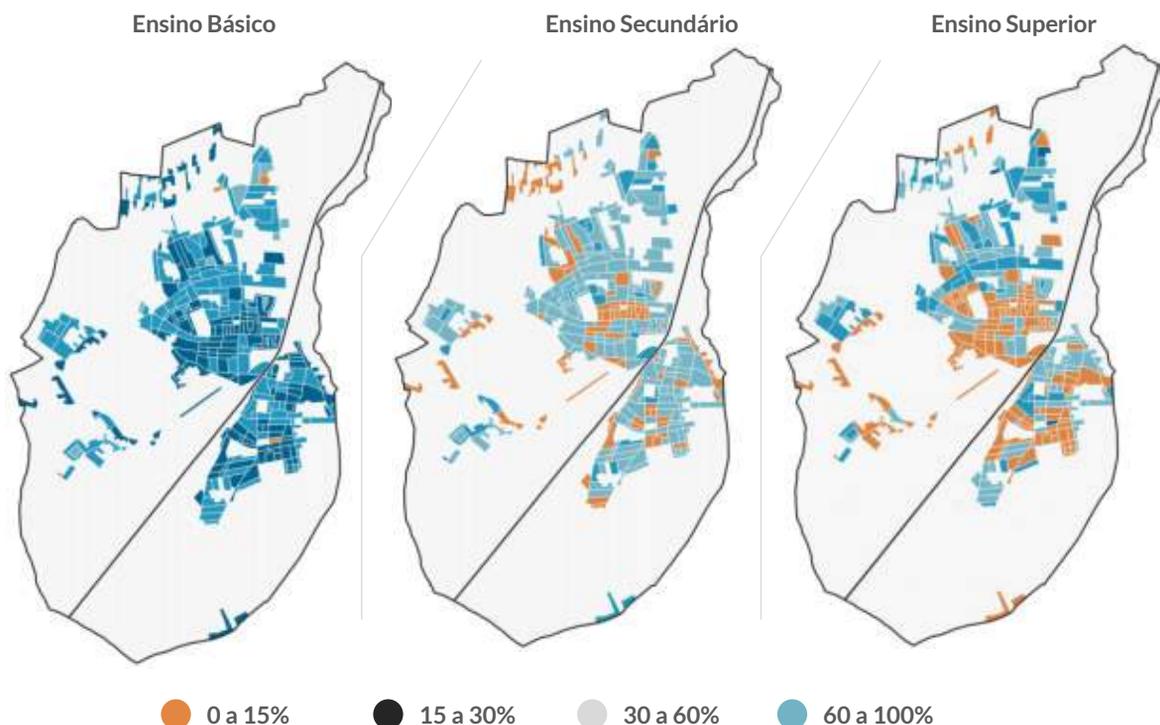
De facto, o espaço urbano mais recente, a norte e este, além de apresentar, à data dos Censos 2011, uma menor proporção de população idosa, acolhia a maior proporção de população com ensino superior. Por outro lado, são as zonas urbanas com construção mais antiga onde se verificam as maiores proporções de população com menores níveis de qualificação.

Além da relação entre a idade da população e as qualificações, existe uma relação significativa entre a população com ensino básico e as necessidades de reparação e antiguidade do edificado. Pelo contrário, as proporções de população com ensino secundário e superior estão sobretudo associadas à existência de edifícios mais recentes e em melhor estado de conservação.

Correlação estatística entre o nível de qualificação da população, período de construção dos edifícios e necessidades de reparação do edificado

	Necessidade de reparação (%)	Edifícios construídos antes de 1960 (%)	Edifícios construídos entre 2001 e 2011 (%)
Ensino Básico (%)	0,2	0,4	-0,4
Ensino Secundário (%)	-0,3	-0,4	0,4
Ensino Superior (%)	-0,3	-0,4	0,4

População por nível de qualificação (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Alojamentos familiares clássicos

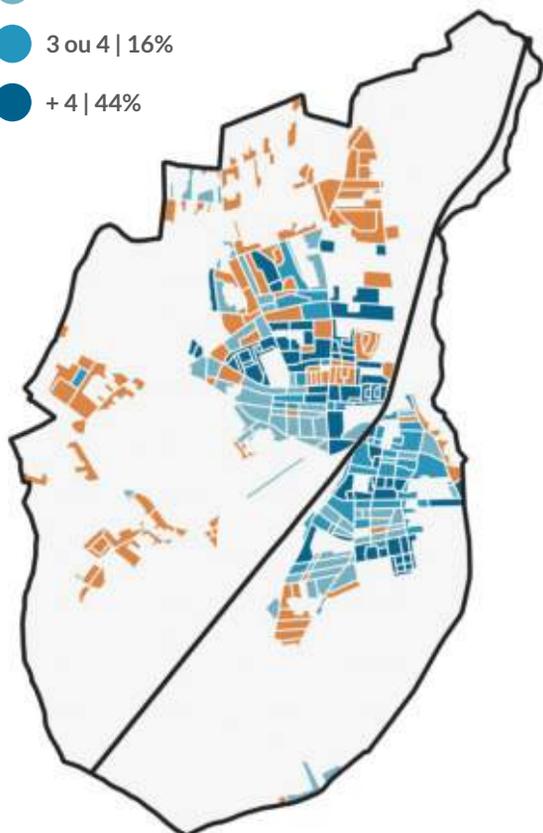
A estrutura de alojamentos familiares do Entroncamento é diversificada, ainda que dois terços dos alojamentos estejam inseridos em edifícios de dois ou mais pisos.

Em 2011, cerca de 30% da população residia em edifícios com apenas um alojamento (moradias unifamiliares) localizando-se a maioria no norte e oeste da freguesia de Nossa Senhora de Fátima. A sul do espaço urbano desta freguesia concentra-se também a maioria dos edifícios com dois alojamentos, onde reside cerca de 10% da população. Os edifícios com mais de três alojamentos (onde reside 60% da população) distribuem-se pelo concelho.

Mais de 75% dos alojamentos do Entroncamento são usados como residência habitual, sendo a sua distribuição pelo território homogénea e transversal à tipologia do edificado, características que sugerem que o território urbano é diverso e atrativo do ponto de vista residencial. O Entroncamento mostra-se como o concelho com maior proporção de alojamentos ocupados como residência habitual na região do Médio Tejo.

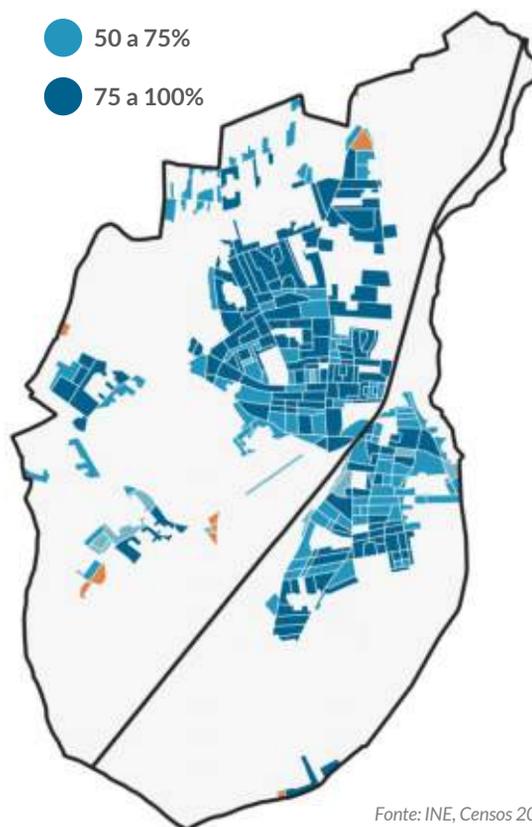
Alojamentos por edifícios e respetiva proporção de população

- 1 alojamento por edifício | 30,4% da população
- 2 | 9,6%
- 3 ou 4 | 16%
- + 4 | 44%



Percentagem de ocupação dos alojamentos

- 18 a 25%
- 25 a 50%
- 50 a 75%
- 75 a 100%



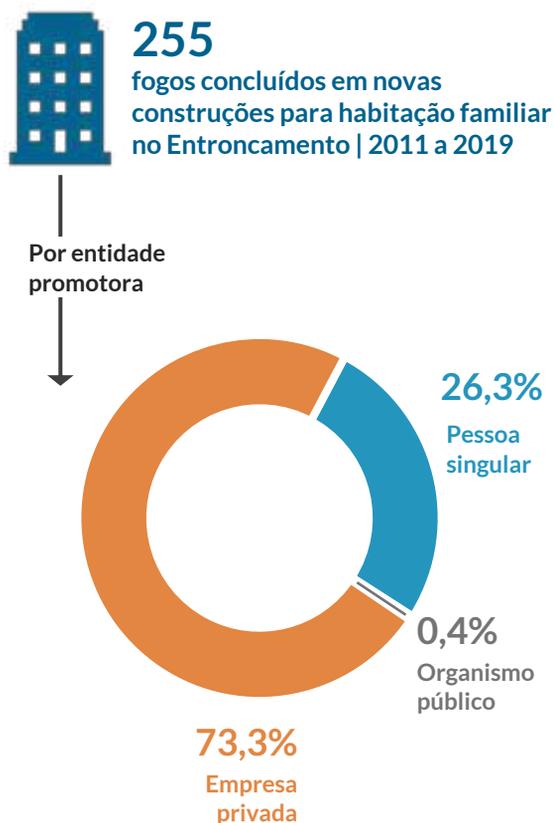
Fonte: INE, Censos 2011

Produção de habitação

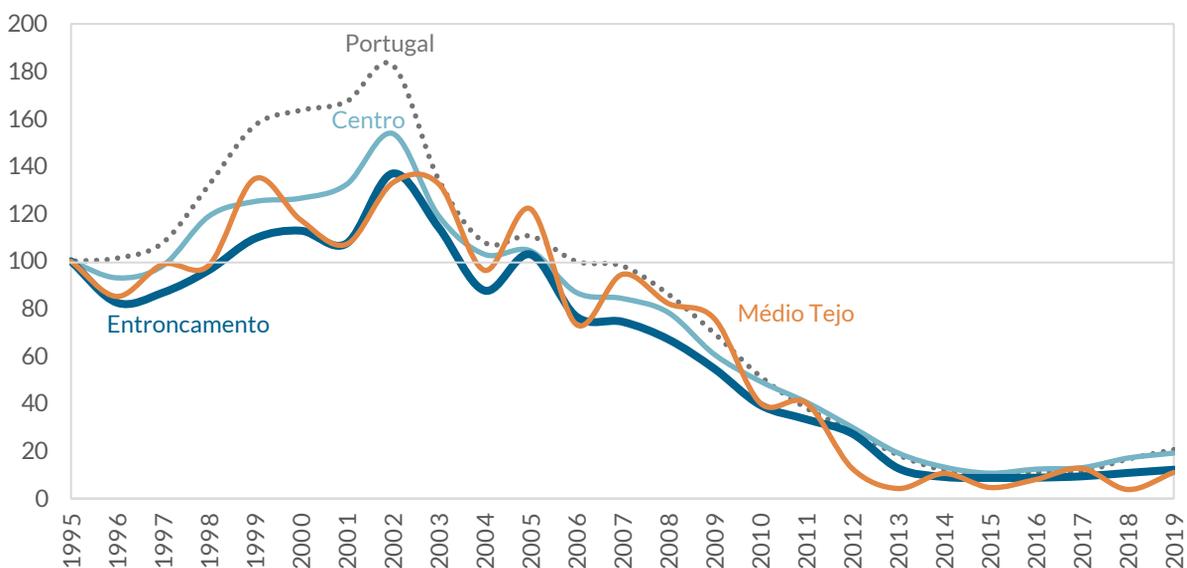
O concelho do Entroncamento evidenciou uma maior resistência à quebra na produção de habitação após o período de ajustamento a que a economia nacional foi submetida. Com efeito, até 2013 o ritmo de produção de habitação no concelho ficou aquém do registado no Médio do Tejo, na região Centro e no país, com algumas exceções pontuais, embora os níveis de produção nesse período tenham sofrido uma quebra substancial face às décadas anteriores em todas as escalas analisadas.

Com a crise no setor da construção, iniciada em 2005, observou-se uma quebra acentuada na produção de habitação por todo o país, que se estendeu ao concelho do Entroncamento, com repercussões ainda mais vincadas na segunda década do século XXI: entre 2011 e 2019 foram concluídos 255 fogos em novas construções para habitação familiar no Entroncamento, ao passo que nos nove anos anteriores foram concluídos mais de 2 mil fogos.

A produção de nova habitação no concelho tem sido promovida pelo setor privado, com particular destaque para as empresas privadas (que representam a maior proporção de todos os concelhos da região e mais de duas vezes superior ao padrão do Médio Tejo), registando-se um contributo residual dos organismos públicos.



Evolução dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar | 1995 = 100



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Produção de habitação

Embora a produção de habitação tenha vindo a registar uma forte contração a partir de 2005 na região do Médio Tejo, é notória a maior resistência do concelho do Entroncamento entre 2011 e 2019 à quebra observada. Com 255 fogos concluídos em novas construções para habitação familiar, o concelho do Entroncamento assume-se como o terceiro concelho do Médio Tejo com o maior volume de nova habitação entre 2011 e 2019, representando cerca de 10% do total de novos fogos na região, superando territórios com maior dimensão populacional como Abrantes e Tomar.

A dinâmica de construção de novas habitações, no período analisado, sugere uma maior atratividade residencial do concelho do Entroncamento no contexto regional, já evidenciada no aumento da

população residente neste período, que adquire contornos importantes no quadro da crise que o país atravessou e da subsequente recuperação económica que o concelho do Entroncamento parece estar a aproveitar, mesmo no contexto mais alargado da sua área de influência.

Por outro lado, a produção de nova habitação mostra um maior peso das tipologias T3 e T4 ou superior face aos concelhos da região do Médio Tejo, com exceção de Vila Nova da Barquinha, e os concelhos integrados na área de influência: mais de 86% dos novos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar entre 2011 e 2019 correspondiam pelo menos à tipologia T3, o que sugere uma importante capacidade do território em fixar ou captar famílias mais numerosas.

Número de fogos concluídos em novas construções para habitação familiar

	Total 2011 - 2019	% T0 ou T1	% T2	% T3	% T4 ou mais
Médio Tejo	2 574	5,9%	17,5%	50,4%	26,1%
Ourém	731	10,3%	19,4%	51,0%	19,3%
Torres Novas	347	4,3%	17,3%	47,8%	30,5%
Entroncamento	255	1,6%	11,8%	47,5%	39,2%
Abrantes	241	3,7%	15,8%	54,4%	26,1%
Sertã	238	2,5%	19,3%	52,9%	25,2%
Tomar	223	6,7%	21,5%	42,6%	29,1%
Vila Nova da Barquinha	145	0,7%	8,3%	65,5%	25,5%
Ferreira do Zêzere	111	8,1%	18,9%	47,7%	25,2%
Alcanena	87	9,2%	25,3%	42,2%	23,0%
Mação	62	9,7%	14,5%	45,2%	30,6%
Sardoal	58	3,4%	15,5%	50,0%	31,0%
Vila de Rei	51	2,0%	17,6%	60,8%	19,6%
Constância	25	8,0%	16,0%	52,0%	24,0%
Leiria	1 724	10,7%	16,2%	56,9%	16,2%
Santarém	478	3,3%	14,9%	50,4%	31,4%
Chamusca	35	14,3%	20,0%	51,4%	14,3%
Golegã	34	8,8%	17,6%	47,1%	26,5%

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Mercado de aquisição de habitação

O concelho do Entroncamento registou, entre 2011 e 2019, mais de 13% dos contratos de compra e venda de prédios urbanos da região do Médio Tejo, posicionando-se como o quinto concelho da região com o maior volume de contratos celebrados neste período, apenas superado pelos concelhos com maior dimensão populacional (Ourém, Abrantes, Tomar e Torres Novas).

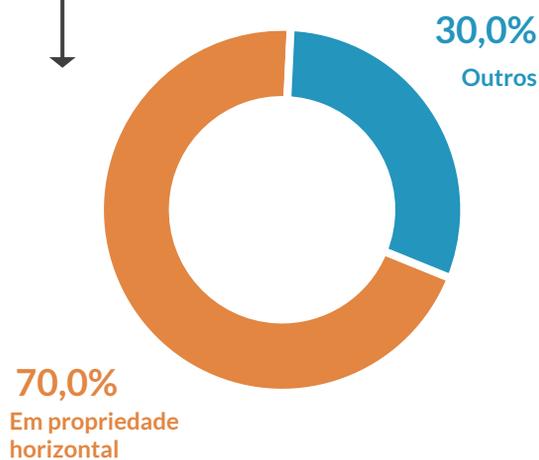
O volume de contratos de compra e venda de prédios urbanos corrobora a atratividade residencial do concelho do Entroncamento observada do lado da oferta (produção de nova habitação), ainda que a recuperação se tenha registado sobretudo a partir de 2018 e, até então, o desempenho do concelho tenha ficado aquém do observado nas restantes escalas territoriais.

Por outro lado, importa notar o volume de contratos de compra e venda de prédios urbanos em propriedade horizontal, cuja proporção é a mais elevada de todos os territórios do Médio Tejo, o que pode indiciar uma maior procura por alojamentos unifamiliares no concelho.

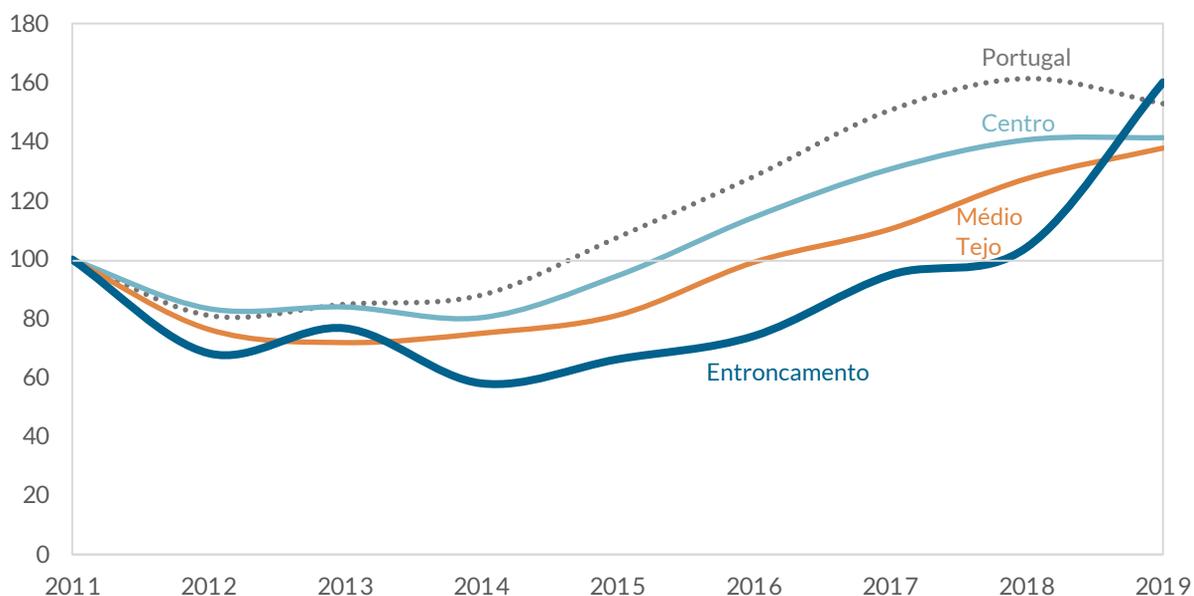


2 751
Contratos de compra e venda de prédios urbanos entre 2011 e 2019

Por tipo de prédio urbano



Evolução dos contratos de compra e venda de prédios urbanos | 2011 = 100



Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis

Mercado de aquisição de habitação

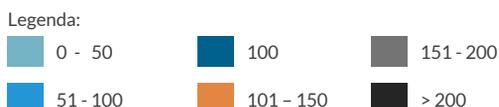
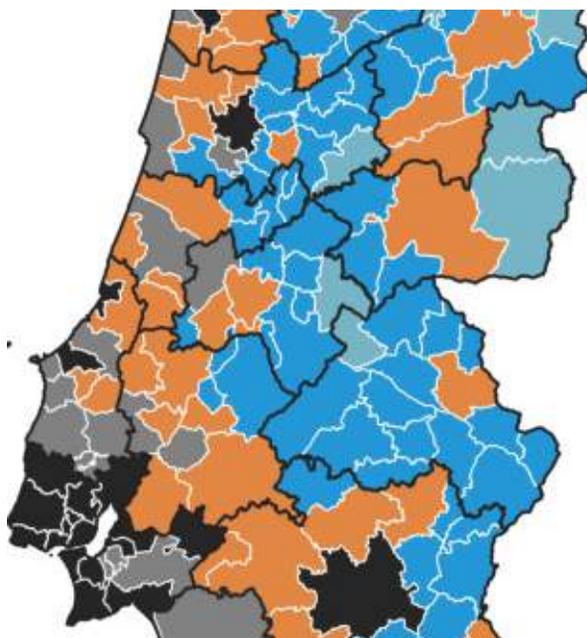
Com 599€/m² no 4.º trimestre de 2020, o concelho do Entroncamento apresenta o quinto valor mediano das vendas de alojamentos familiares mais elevado da região do Médio Tejo, apenas superado pelos concelhos de Ourém, Tomar, Vila Nova da Barquinha e Torres Novas. Observa-se um efeito polarizador da Área Metropolitana de Lisboa e da sua área de influência, mormente nos concelhos de maior proximidade localizados nas regiões do Oeste e da Lezíria do Tejo e nas capitais de distrito, onde a procura parece determinar uma subida sustentada dos valores de aquisição de habitação.

A evolução do valor mediano das vendas no 4.º trimestre de 2020, face ao 4.º trimestre de 2019, mostra, contudo, um crescimento mais acentuado (15%) no concelho do Entroncamento face aos

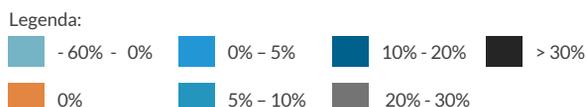
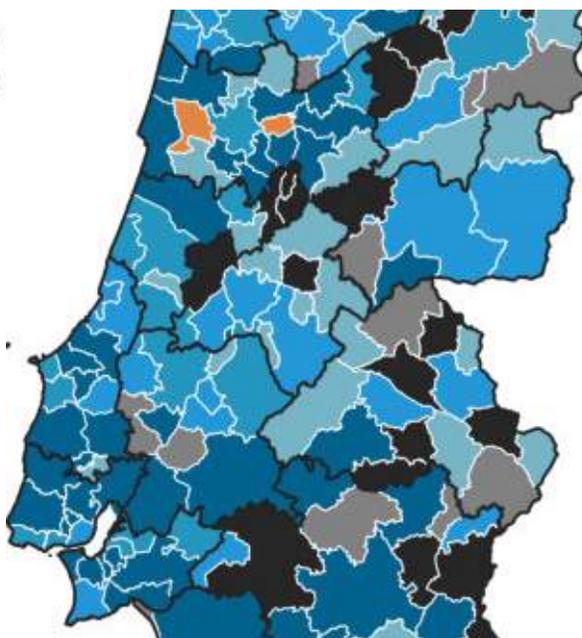
restantes territórios do Médio Tejo, num cenário em que se observam quebras ou ligeiras subidas na maioria dos territórios de proximidade, com exceção de Ourém (33%) e Vila de Rei (83%).

Não obstante a desaceleração ou as quebras observadas entre o 4.º trimestre de 2019 e o 4.º trimestre de 2020, a maioria dos territórios do Médio Tejo e da área de influência registaram um aumento expressivo (superior a 20%) do valor mediano das vendas face ao 4.º trimestre de 2016, com exceção do concelho do Entroncamento, onde o aumento foi apenas de 3% e a variação máxima em cadeia não ultrapassou os 9% no período analisado, sugerindo uma estabilidade dos preços de aquisição de habitação no território.

Índice do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (4.º Trimestre de 2020) Entroncamento = 100



Variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (4.º T de 2019 – 4.º T de 2020)



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

Mercado de arrendamento

Em 2011 a maioria dos alojamentos existentes no concelho do Entroncamento eram ocupados pelos seus proprietários, observando-se que apenas 15% dos alojamentos se encontravam arrendados.

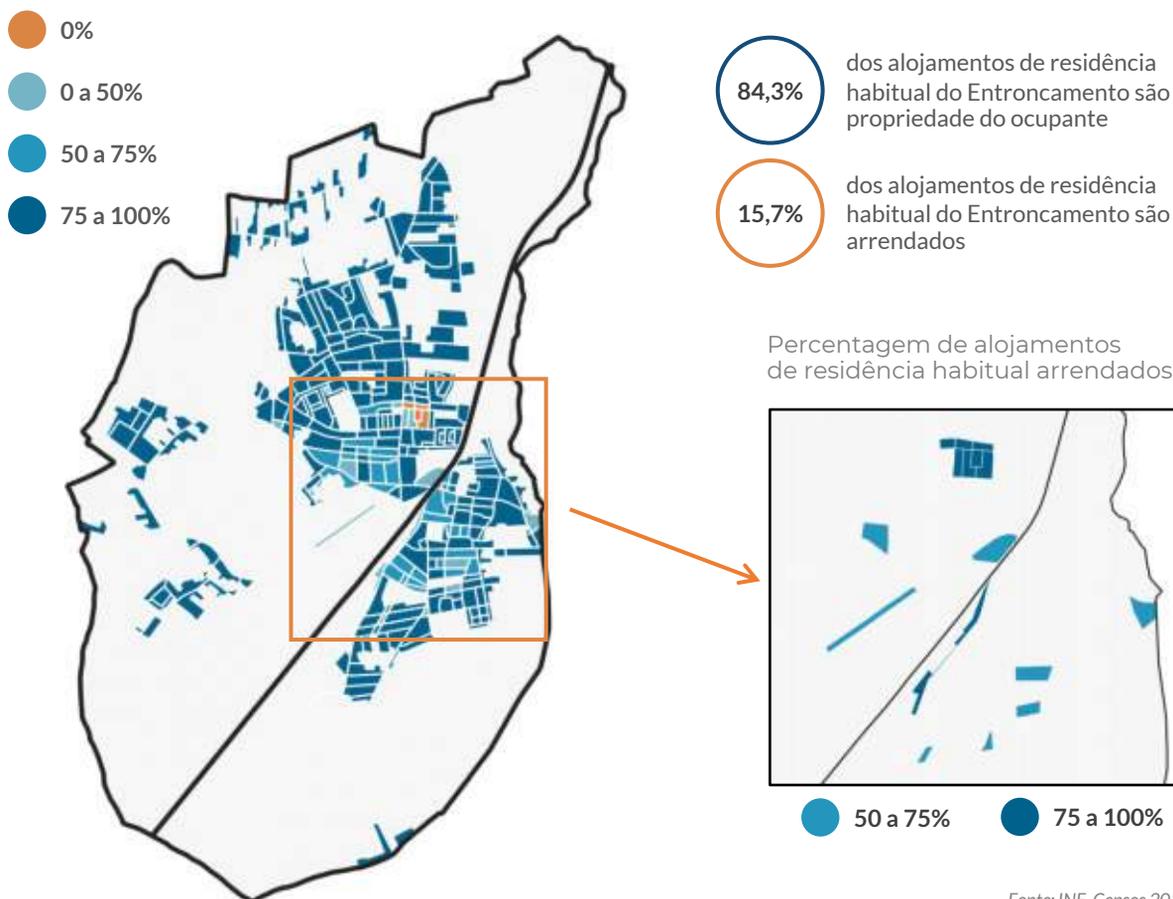
Estas proporções mantiveram-se na maioria das subsecções estatísticas, existindo apenas 11 subsecções onde a proporção de alojamentos arrendados superava os 50%, estando localizadas nas zonas urbanas com construção mais antiga.

Perto de dois terços dos contratos de arrendamento em vigor em 2011 foram celebrados na primeira década do século XXI, sendo que mais de metade foram celebrados na segunda metade da década

(entre 2006 e 2011), o que demonstra um elevado dinamismo do mercado de arrendamento no concelho e que não pode ser dissociado da sua atratividade do ponto de vista residencial.

Até 2001, a maioria dos contratos de arrendamento estipulavam um valor inferior a 100 euros, com mais de 42% a terem sido celebrados antes de 1975. No entanto, mais de metade do total contratos ativos em 2011 estipulavam escalões de renda entre 200 e 400 euros, o que é explicado em parte pelo crescimento dos contratos de arrendamento celebrados após 2001.

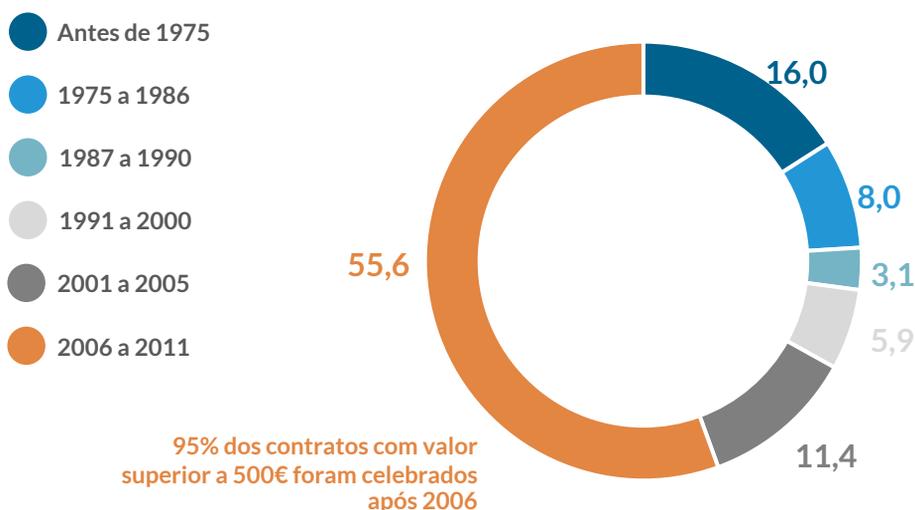
Percentagem de alojamentos de residência habitual com proprietário ocupante



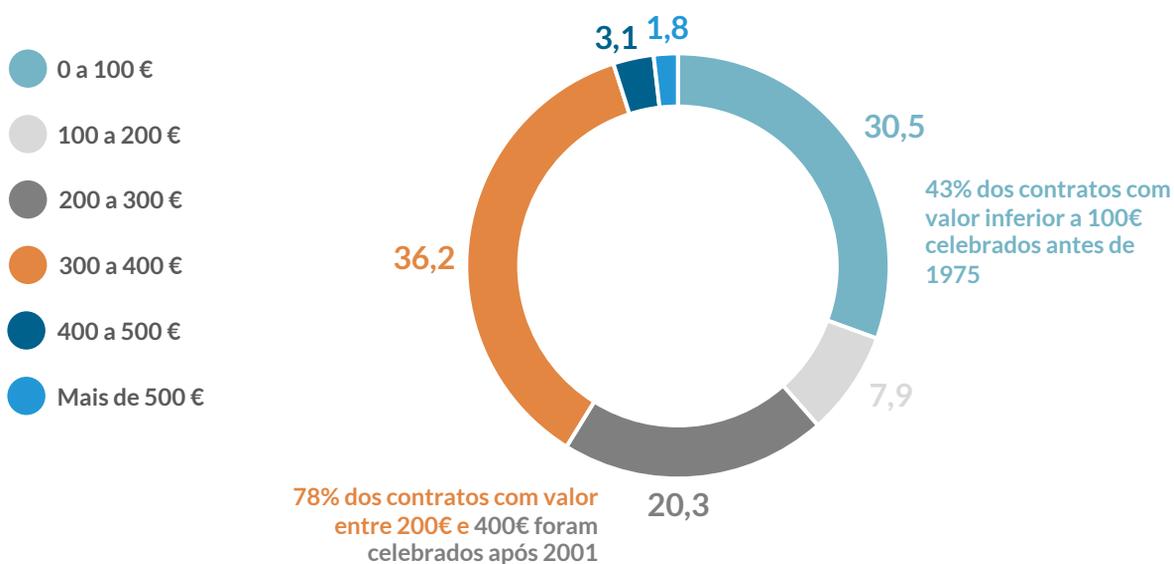
Fonte: INE, Censos 2011

Mercado de arrendamento

Contratos de arrendamento por época de celebração (%)



Contratos de arrendamento celebrados por escalão do valor mensal (%)



Fonte: INE, Censos 2011

Mercado de arrendamento

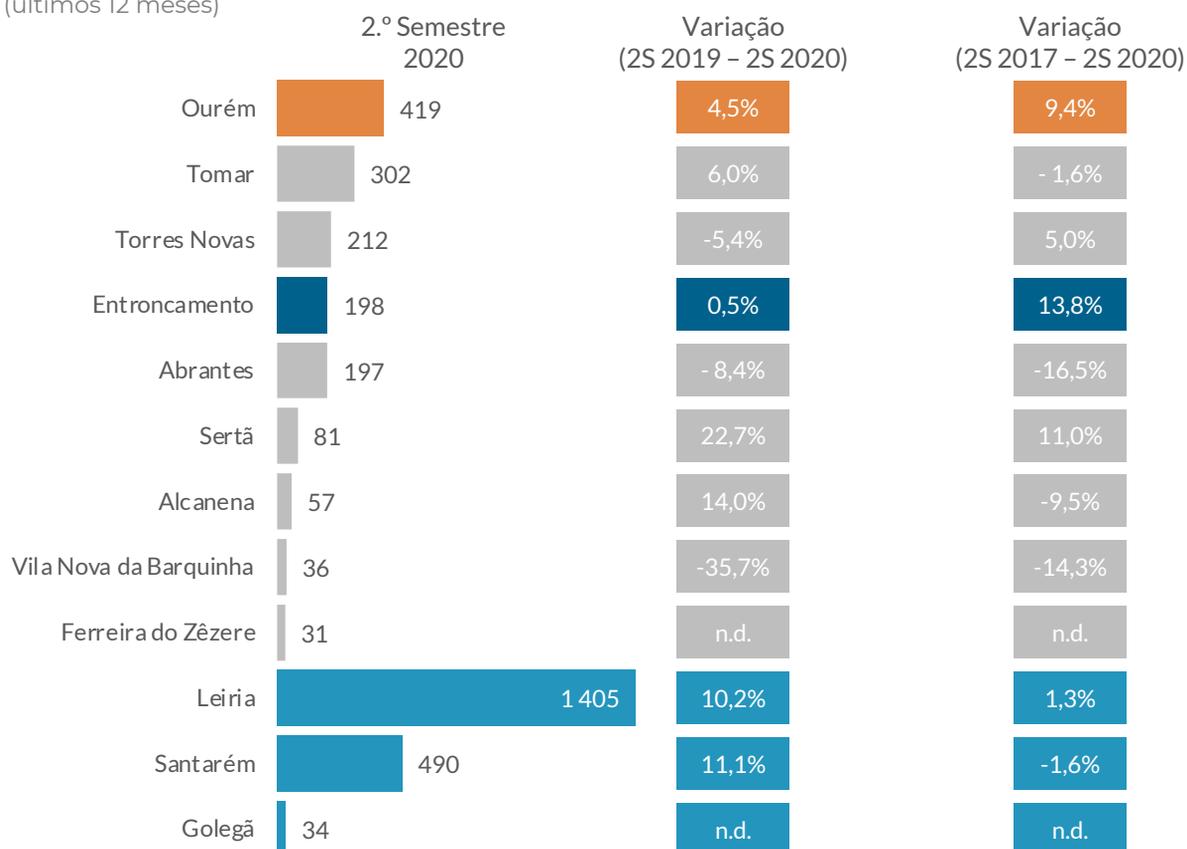
A dinâmica do mercado de arrendamento no concelho do Entroncamento, observada à data dos Censos 2011, é confirmada pelos dados mais recentes das estatísticas de rendas da habitação a nível local. De facto, o Entroncamento foi o quarto concelho do Médio Tejo com o maior volume de novos contratos de arrendamento celebrados no segundo semestre de 2020, tendo sido responsável por mais de 12% dos novos contratos da região.

Não obstante, foram os concelhos com maior dimensão populacional que registaram o maior volume de novos contratos de arrendamento: cinco concelhos (Ourém, Tomar, Torres Novas, Entroncamento e Abrantes) concentraram mais de 80% dos contratos celebrados no ano de 2020 na região do Médio Tejo.

Contudo, a evolução do mercado de arrendamento mostra comportamentos diferenciados nos territórios. Os concelhos do Entroncamento, Ourém e Sertã foram os únicos que registaram um crescimento dos novos contratos face a 2019 e a 2017. Em Torres Novas e Abrantes observou-se uma quebra face a 2019 e em Tomar e Alcanena uma redução de novos contratos face a 2017. O concelho de Vila Nova da Barquinha foi o único a registar quebras nos dois períodos analisados.

Importa registar a recuperação recente do mercado de arrendamento em Leiria e Santarém, localizados na área de influência do Entroncamento, que em conjunto registaram um volume de novos contratos de arrendamento superior ao registado em toda a região do Médio Tejo.

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no segundo semestre de 2020 (últimos 12 meses)



Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Mercado de arrendamento

O valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento no concelho do Entroncamento parece confirmar a atratividade residencial do território no contexto do Médio Tejo, num cenário onde se observam mercados de arrendamento muito pouco dinâmicos nos territórios do interior.

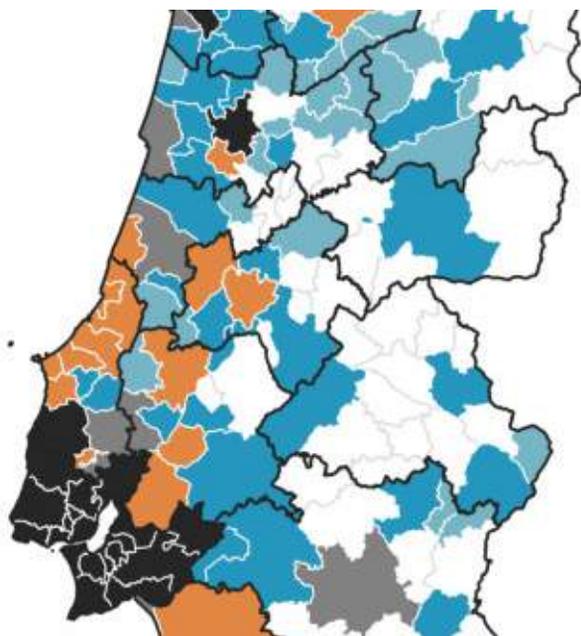
O valor mediano de 3,89€/m² associado às rendas dos novos contratos de arrendamento que se registaram no segundo semestre de 2020, colocam o Entroncamento como o terceiro concelho com as rendas mais elevadas na região do Médio Tejo, superado apenas por Tomar (6% acima do valor para o Entroncamento) e Ourém (3%).

A evolução das rendas no Entroncamento desde 2017 confirma o dinamismo e atratividade residencial do território do ponto de vista do mercado de arrendamento: as rendas aumentaram cerca de 16% face ao mesmo período de 2019 e cresceram mais de 27% face a 2017, os maiores aumentos nos concelhos do Médio Tejo e da área de influência.

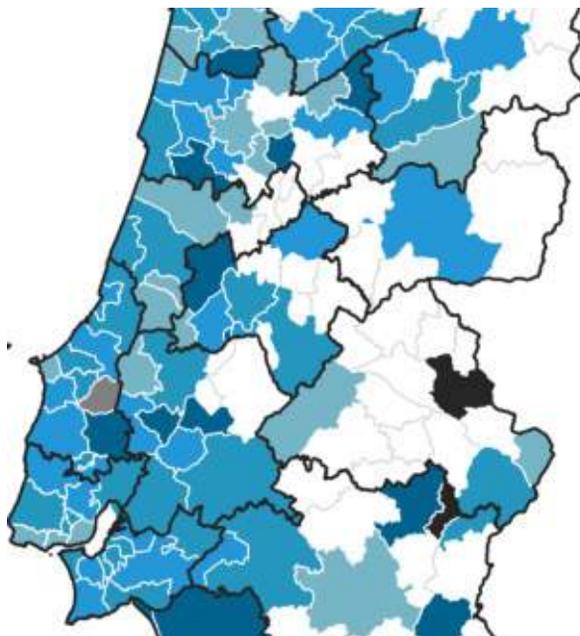
Com efeito, a atratividade do mercado de arrendamento concelhio pode ser comprovada também pelos diferenciais significativamente menores das rendas no Entroncamento para os concelhos mais populosos face aos diferenciais observados no valor das vendas.

Índice do valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento (2.º Semestre de 2020) Entroncamento = 100

Variação homóloga do valor mediano das rendas (2.º S de 2019 – 2.º S de 2020)



Legenda:



Legenda:



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

Rendimento declarado dos agregados fiscais

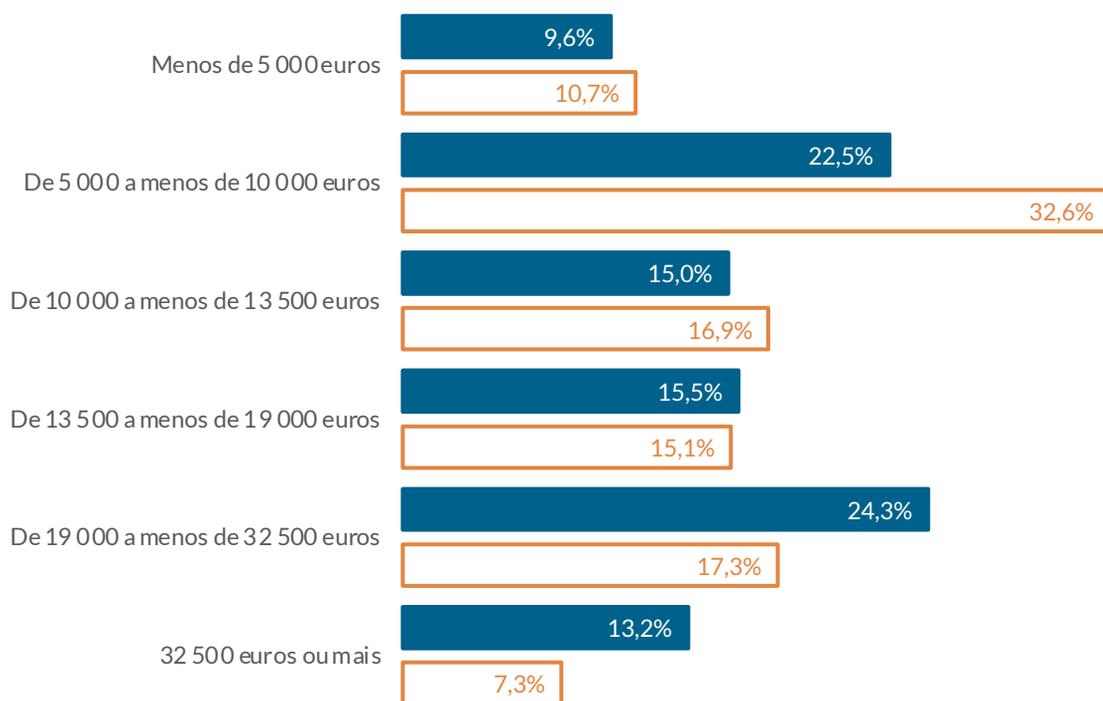
A procura sustentada que tem sido dirigida ao concelho do Entroncamento no que diz respeito ao mercado de arrendamento e que se tem traduzido num aumento do valor mediano das rendas dos novos contratos, poderá colocar desafios às famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade no acesso à habitação.

O concelho do Entroncamento apresenta o valor mediano mais elevado do rendimento bruto declarado deduzido do IRS por agregado fiscal, não só dos concelhos que integram a região do Médio Tejo, mas também daqueles que se encontram na

sua área de influência (Leiria, Santarém, Golegã e Chamusca), da região Centro e do país.

Contudo, cerca de metade dos agregados com domicílio fiscal no Entroncamento, isto é, mais de 4 680 declararam rendimentos anuais inferiores a 13 500€, uma proporção que, apesar de menor face a todos os territórios analisados poderá colocar desafios às respostas sociais do concelho, que poderão ser acentuados pela crise sanitária provocada pela pandemia da Covid-19 e pelas suas repercussões no tecido económico e social.

Agregados fiscais (em %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado | 2018



Agregados fiscais		
Entroncamento	9 948	14 365 €
Médio Tejo	114 608	11 139 €

Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal | 2018

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

Acesso ao mercado de arrendamento

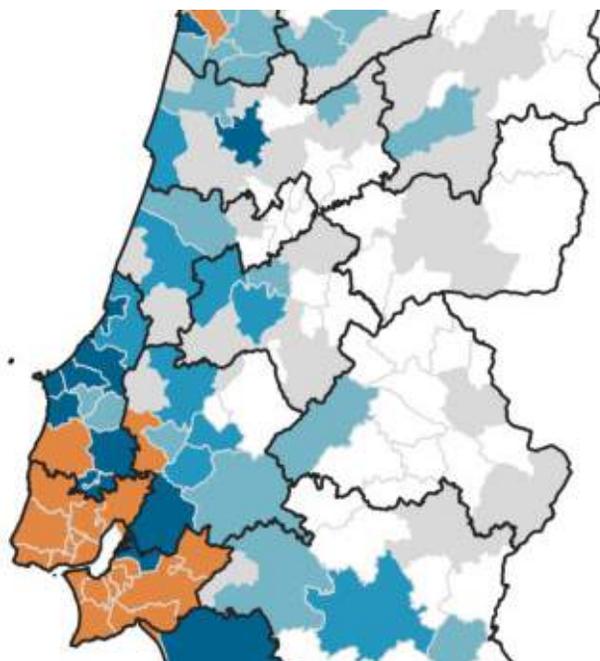
A leitura cruzada do valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento com os rendimentos medianos declarados dos agregados fiscais, não obstante o desfasamento temporal provocado pela disponibilidade dos referidos indicadores, permite constatar as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento, traduzidas em taxas de esforço superiores a 35%, sobretudo nos concelhos da AML e do litoral, bem como em alguns concelhos do interior (Tomar e Ourém).

A taxa de esforço para uma família com rendimento mediano que queira arrendar um apartamento mediano (T2 com 95 m²), residente no concelho do Entroncamento situa-se nos 30%, estando ainda dentro dos limiares para que os encargos com a

renda não represente uma sobrecarga incomportável para o orçamento familiar.

Contudo, atendendo à trajetória de crescimento do valor das rendas no Entroncamento e ao menor ritmo de crescimento dos rendimentos, a dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento concelhio poderão aumentar, em particular nas famílias mais numerosas e com menores rendimentos. Os valores das rendas no Entroncamento podem, também, condicionar a captação de novos residentes, sobretudo de concelhos da região e da área de influência: só em seis concelhos, os rendimentos auferidos pelas famílias permitem arrendar uma habitação com uma taxa de esforço inferior a 40% no Entroncamento.

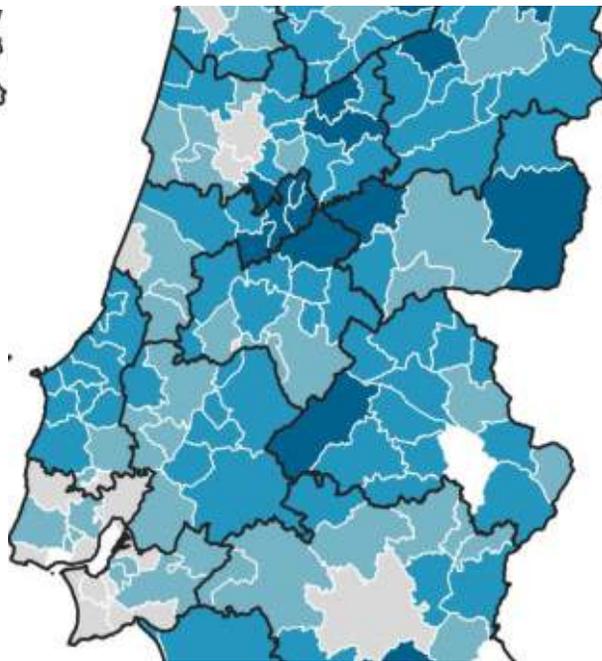
Taxa de esforço das famílias no acesso a uma habitação com 95 m² localizada no concelho de residência



Nota:

A taxa de esforço é calculada em função do peso do valor anual das rendas para uma habitação com 95 m² (utilizando o valor mediano €/m² para o 2.º semestre de 2020) no valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (dados INE referentes a 2018).

Taxa de esforço das famílias portuguesas no acesso a uma habitação com 95 m² localizada no Entroncamento



Legenda:



Fonte: cálculos Terrisirga

Bairros ferroviários

Com a construção de quilómetros e quilómetros de vias, o caminho de ferro foi o grande empregador da segunda metade do século XXI, dando origem a uma nova classe profissional: o ferroviário. Foram os territórios charneira da rede ferroviária que concentraram a maioria dos trabalhadores, muitos deles camponeses e artesãos deslocados das suas terras de origem.

À semelhança do que se fazia no estrangeiro, mormente em Inglaterra e França, foram construídas casas para os trabalhadores ferroviários, decalcando-se alguns modelos daqueles países. Surgem assim os bairros ferroviários, em particular, no Entroncamento e no Barreiro.

Os bairros ferroviários do Entroncamento correspondem a zonas habitacionais construídas no século XIX para os funcionários dos caminhos de ferro.

Bairro da Estação

Situado na área imediata à estação de caminho de ferro, o Bairro da Estação apresenta 25 habitações que se destinavam ao pessoal afeto à estação, incluindo os dos escritórios. A sua data de construção remonta, de acordo com testemunhos orais, ao início do século XX.

As habitações são constituídas por dois pisos (r/c e primeiro andar), com dois compartimentos por piso e um pequeno quintal.

Em termos arquitetónicos verifica-se uma interessante perspetiva de chaminés recortadas e rendilhadas e de janelas encimadas por beirados à portuguesa ou de pequenos alpendres.

O bairro encontra-se na esfera da Infraestruturas de Portugal, I.P.

Os Bairros Ferroviários constituem um acervo patrimonial com uma inegável importância para o desenvolvimento do Entroncamento. São espaços estruturantes da identidade e memória do concelho e elementos decisivos para a projeção da cidade.

O Município do Entroncamento reconhece a necessidade de promover o ressurgimento dos Bairros Ferroviários, num quadro de aposta numa valorização diferenciada que contribua para melhorar a atratividade do território. Nesse sentido, foi dado o primeiro passo com a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana que integra estes bairros.



Imagem: <https://lifecooler.com/artigos/descobrir-o-entroncamento/21362/>

Fonte: primeira revisão do PDM do Entroncamento | Estudos Setoriais de Caracterização (2018), Câmara Municipal do Entroncamento

Bairros ferroviários

Bairro do Boneco

O Bairro dos Reformados, conhecido como Bairro do Boneco, remonta ao ano de 1920. Apresenta uma geometria de um pátio retangular, à semelhança das populares vilas operárias e conta com 18 habitações, divididas por dois blocos em banda. A Norte, um bloco constituído por dois pisos, independentes, e a Sul, casas de apenas um piso acima do solo.

O Edifício constituído por dois pisos apresenta um conjunto de 12 fogos, distribuídos pelos pisos, sendo cada um constituído por 4 células de iguais dimensões, comunicantes entre si, e um quarto de banho exterior, totalizando uma área por fogo aproximada de 53m². Cada fogo dispõe ainda de um pequeno espaço exterior, quintal, de acesso independente.

Apresenta, atualmente, um aspeto degradado.



Bairro Vila Verde

O Bairro Vila Verde foi inaugurado em 1919 com 20 moradias, 10 das quais geminadas formando cinco grupos, e 10 isoladas. Em 1930 foram acrescentados três grupos de duas casas e seis isoladas, assim como dormitórios para funcionários solteiros da Via e Obras, totalizando 32 habitações.

As casas deste bairro são simples, com alpendres à entrada, gradeamentos rústicos, um pequeno jardim e quintal nas traseiras, que geralmente se destinava a horta. Com exceção do dormitório, as habitações não se destinavam a operários, tendo sido habitadas por chefes de estação e pessoal dos escritórios.

O Bairro Vila Verde é propriedade da Infraestruturas de Portugal, I.P, estando identificado no Decreto-Lei n.º 82/2020, que regula a realização do inventário do património do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de estabilização Económica e Social.



Fonte: primeira revisão do PDM do Entroncamento | Estudos Setoriais de Caracterização (2018), Câmara Municipal do Entroncamento

Bairros Ferroviários

Bairro Camões

O Bairro Camões localiza-se junto à EN3, no limite do concelho do Entroncamento com Torres Novas. O bairro data de 1926, apresentando as seguintes características: fechado sobre si mesmo, com ruas internas e numa posição de isolamento face à povoação e não acessível, exibindo as condições dos modernos condomínios fechados.

O Bairro Camões é constituído por 32 habitações, quatro isoladas e 14 grupos de duas casas, correspondendo ao padrão de cidade-jardim, um modelo das empresas ferroviárias da época.

No Bairro Camões existia uma escola privativa onde era ministrado o ensino primário por professores pagos pela C.P, frequentada por crianças aparentadas ou não com trabalhadores.

Ao promover a construção de habitações e equipamentos sociais, integrados no padrão da cidade-jardim, a C.P seguia um modelo das empresas francesas ferroviárias da época, que também já estava a ser implantado na Inglaterra. Luís da Cunha e Cottinelli Telmo foram os responsáveis pela estrutura urbana e pelo edifício escolar adjacente.

O Município do Entroncamento está a promover a requalificação urbana do espaço público do bairro. As habitações estão, também, a ser reabilitadas pelos sócios da cooperativa de habitação que as adquiriram.



Fonte: primeira revisão do PDM do Entroncamento | Estudos Setoriais de Caracterização (2018), Câmara Municipal do Entroncamento

Reabilitação Urbana

A estratégia de promoção da qualidade de vida e desenvolvimento do Entroncamento pretende construir um ambiente urbano ancorado no desígnio “UMA CIDADE PARA AS PESSOAS”. São múltiplos os pilares de intervenção que contribuem para a prossecução deste desígnio, mas importa salientar o papel do urbanismo e, em particular, da reabilitação urbana enquanto ferramenta fundamental para alavancar o desenvolvimento sustentável e inclusivo do território.

Com a delimitação de áreas de intervenção programada, em novembro de 2015, o Município do Entroncamento criou as condições de base para o reforço da aposta na reabilitação do tecido edificado privado, induzido pelo quadro de incentivos e benefícios fiscais subjacente à delimitação de cinco Áreas de reabilitação Urbanas (ARU), que se traduz:

- Na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- Na isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT);
- Na dedução/tributação/retenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares/Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRS/IRC);
- Na taxa reduzida de 6% de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

As ARU constituíram-se, ainda, como instrumentos decisivos para a operacionalização da estratégia desenhada no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Entroncamento, em particular para a construção do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), bem como para o acesso aos instrumentos de financiamento, mormente o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Regeneração e Revitalização Urbanas.

ARU 1 – Bairros Ferroviários

Abrange as áreas delimitadas das duas freguesias do Entroncamento e demarca uma área de 15,37 ha, que agrega o que resta dos eixos viários e o núcleo central edificado que estiveram na origem da 1.ª fase da Cidade do Entroncamento.

No edificado destacam-se os bairros sociais ferroviários, que marcaram a génese da forma de “fazer” cidade, dando força às novas tendências da época, como a “Cidadejardim” ou “Cidade-verde”. No que diz respeito aos eixos viários encontramos, a Norte, as Ruas Ferreira Mesquita e Almirante Reis (Estrada para Torres Novas). A sul, a Rua Latino Coelho (Rua da Estação) ou “Rua Principal” que “abraçavam” o emaranhado de Linhas e edifícios que constituíam a “Estação do Entroncamento”.

A ARU 1 integra os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que constituem o Património Histórico da Cidade e o Património Histórico da Ferrovia em Portugal, que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, designadamente os que se localizam no Bairro Camões, Bairro Vila Verde, Bairro Social Ferroviário, Bairro do Boneco, Edifícios da Rua Latino Coelho e os Edifícios pertencentes à Fundação do Museu Nacional Ferroviário;
- Promover a Estruturação Urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico privado por iniciativa dos proprietários, ou público, na zona dos quarteirões definidos pela Rua Almirante Reis, Rua Elias Garcia e Rua Pedro Alvares Cabral; e
- Concretizar projetos no espaço público, visando a melhoria das condições de mobilidade, nomeadamente a utilização de modos suaves de deslocação e eliminação de barreiras arquitetónicas e a eficiência energética.

ARU 2 – Centro da Cidade (Rua Latino Coelho/Vaginhas/Rua 5 de Outubro)

Localiza-se na Freguesia de S. João Batista e demarca uma área de 24,3 ha.

A ARU 2 teve por base a definição da Cidade no período 1930-1955 onde os eixos – Rua Latino Coelho ou “Rua Principal” e Rua 5 de Outubro desde a passagem de nível em direção a Vila Nova da Barquinha, formaram a estrutura de acessibilidade à nova “Centralidade” que foi criada com o Largo José Duarte Coelho.

Reabilitação Urbana

A incorporação na Cidade da zona do Largo das Vaginhas, que constitui o núcleo habitacional mais antigo onde existe a Capela datada do século XVII, da zona do Hospital da Misericórdia e do núcleo industrial e habitacional que se constituíram ao longo da estrada para Vila Nova da Barquinha, contribuíram para completar a zona de intervenção.

O núcleo definido a Norte do Largo José Duarte Coelho, constituído pelo Quartel dos Bombeiros, Praça Marechal Carmona e algum edificado mais antigo e degradado que contorna as Ruas Jacinto Marques Agostinho e 31 de Janeiro até ao limite do Concelho, por se entender que constituíram, à época, a “charneira” com as futuras áreas de expansão também foram incluídos na ARU 2 – Centro da Cidade.

Constituem-se como objetivos específicos da ARU 2:

- Assegurar a requalificação e reabilitação dos edifícios que constituem o património arquitetónico e funcional da Cidade que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Promover a Estruturação Urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou dos proprietários na zona dos quarteirões definidos na ARU;
- Concretizar projetos no espaço público, visando a melhoria das condições de mobilidade, nomeadamente a utilização de modos suaves de deslocação e eliminação de barreiras arquitetónicas e a eficiência energética.

ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais/Zona Industrial Desativada

Situa-se na Freguesia de N.ª S.ª de Fátima e demarca uma área de 16,33 ha.

A Sul e de Nascente para Poente, a Rua Conselheiro Albino dos Reis e a Rua das Gouveias até à Rua Baden Powell, assim como um eixo que aglutina espaços ajardinados desde a Praça anexa à Rua Artur Duarte até ao Largo da Fraternidade a Poente.

A Norte, a antiga Zona Industrial cujo eixo é a Estrada da Barroca, no troço desde a Rua Sá Carneiro até à Rua da Cascalheira, que liga pela Rua Costa Machado e Rua Eça de Queiroz ao Bairro Frederico Ulrich e deste pelas Ruas Alexandre Herculano e Rua General Humberto Delgado até ao Bairro social Municipal.

Constituem-se como objetivos específicos da ARU 3:

- Assegurar a requalificação e reabilitação dos edifícios que constituem o património arquitetónico e funcional do Município na vertente social que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, de onde se destacam o Bairro Frederico Ulrich e o Bairro Social Municipal da Rua General Humberto Delgado;
- Promover a reestruturação urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou privada na zona industrial desativada e envolvente definida na ARU 3.

ARU 4 – Área Central – São João Batista

Localiza-se na Freguesia de São João Batista e demarca uma área de 52,41 ha.

A Sul Estrada Municipal 1179, Cemitério Municipal e Rua José Saramago, de Nascente com a Rua Brito Capelo e Urbanização da Coferpor, a Poente com Instalações Ferroviárias e Rua D. Afonso Henriques, a Norte com a Rua Batalhão Sapadores de Caminhos de Ferro e Praça da República.

Constituem-se como objetivos específicos da ARU 4:

- Reabilitação de um conjunto de edifícios interfuncional (Centro de Formação da CP) edifício construído na década de 60, considerado um equipamento estruturante.
- Promover a reestruturação urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou privada na envolvente definida na ARU 4.

Reabilitação Urbana

ARU 5 – Área Central – Nossa Senhora de Fátima

Localiza-se na Freguesia de Nossa Senhora de Fátima e demarca uma área de 36,97 ha.

A Sul com instalações Militares e Rua Elias Garcia, de Nascente com a Rua 1.º de maio, Rua Eng. Henrique Gomes da Silva e Rua D. Carlos, a Poente com o cruzamento da Rua Elias Garcia com os Foros da Lameira e a Norte, Rua General Humberto Delgado e a Rua Dr. Artur Proença Duarte.

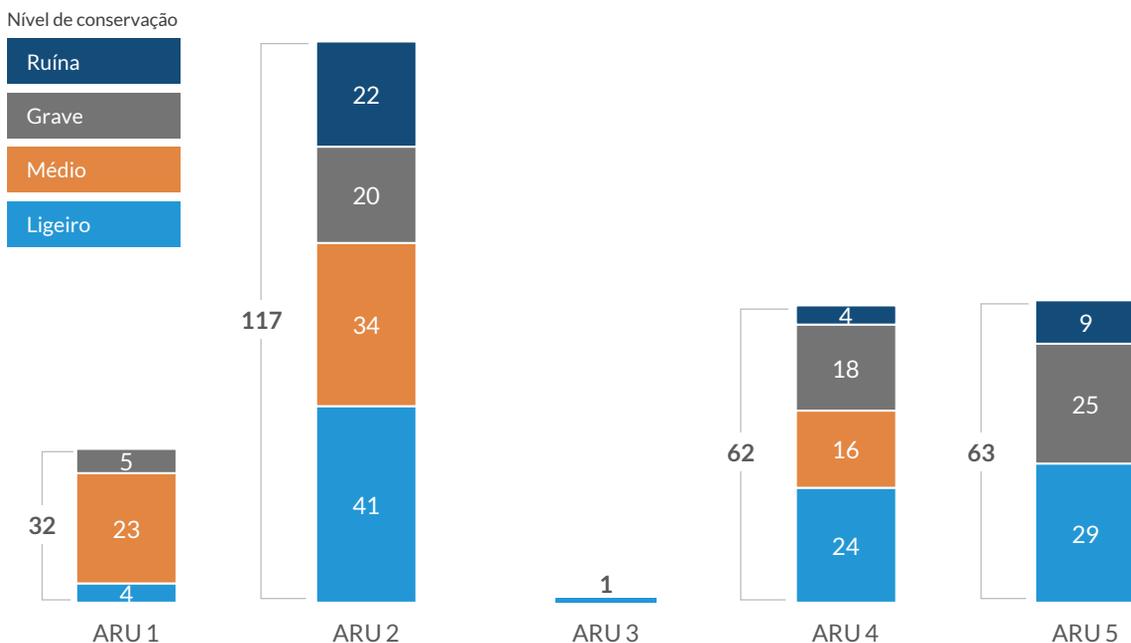
Constituem-se como objetivos específicos da ARU 5:

- Assegurar a requalificação e reabilitação dos edifícios que constituem o património arquitetónico e funcional do Município na vertente social e económica que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, de onde se destacam a zona do “Alto da Sobreira”, bem como, a Rua Elias, em quase toda a sua extensão;
- Promover a reestruturação urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou privada na envolvente definida na ARU 5.

Os serviços da Divisão de Gestão Urbanística e Obras realizaram um levantamento com avaliação do estado de conservação das habitações particulares, através da observação analítica das fachadas a partir das ruas, definindo-se quatro níveis de conservação (ligeiro, médio, grave e ruína). Das 275 habitações particulares avaliadas observa-se que mais de um terço, isto é, 103 habitações apresentam um estado de conservação grave ou em ruína e mais de um quarto apresentam um estado de conservação considerado médio. A ARU 2 concentra mais de 40% das habitações particulares avaliadas, sendo importante destacar o número de habitações em ruína (63% do total do levantamento).

Neste cenário, os incentivos e benefícios fiscais preconizados nas ARU e os múltiplos instrumentos de apoio no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação adquirem uma importância decisiva para a mobilização dos privados para a reabilitação urbana, que pode produzir efeitos não só no que diz respeito ao aumento da oferta de habitações mais adequadas às exigências das famílias, mas também na melhoria do ambiente urbano.

Habitações particulares por nível de conservação nas ARUs



Fonte: Câmara Municipal do Entroncamento

Áreas de Reabilitação Urbana



ARU 5

Área Central - Nossa Sra. de Fátima



ARU 3

Bairros Sociais



ARU 2

Centro da Cidade



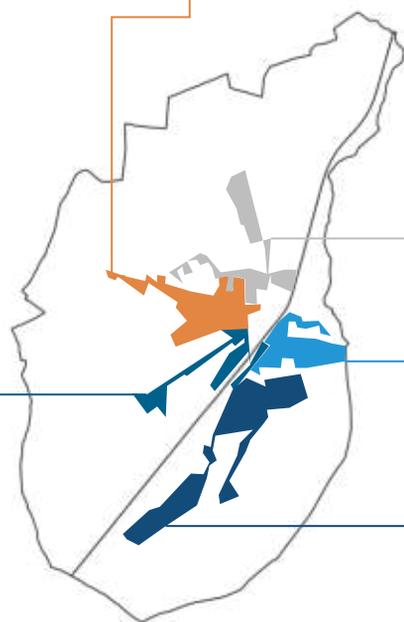
ARU 1

Bairros Ferroviários



ARU 4

Área Central - São João Baptista



Fonte: Câmara Municipal do Entroncamento



03

Carências Habitacionais



Habitação municipal

Bairro Frederico Ulrich

O Bairro Frederico Ulrich, localiza-se na freguesia de Nossa Senhora de Fátima, foi construído em 1952 e é composto maioritariamente por habitações de tipologia T3 (86% do total de habitações). As 102 habitações apresentam áreas bastante reduzidas para as exigências atuais (os T2 possuem 30 m², os T3 44 m² e os T4 49,5 m²), observando-se, ainda, sinais evidentes de degradação. Alguns arruamentos são muito estreitos, com escassa funcionalidade, ainda que recorrendo a restrições para o trânsito automóvel.

Na atualidade, encontram-se a residir no bairro **86 famílias compostas por 232 elementos**, em regime de renda apoiada, com rendas que variam entre 1,35€ e 79,12€. Mais de metade dos agregados residentes neste bairro correspondem a famílias unipessoais (24%) ou famílias com dois elementos (30%). As famílias numerosas representam mais de 13% do total.

Considerando o estado de degradação das habitações, que não garantem as condições de habitabilidade necessárias, observa-se que as

86 famílias que vivem no Bairro Frederico Ulrich se encontram numa situação de insalubridade e insegurança.

Nos últimos anos, ao quadro de degradação das habitações veio acrescer a difícil convivência entre famílias, aqui reinstaladas após a demolição de barracas, fazendo associar este facto a um crescente sentimento de insegurança, num contexto caracterizado por diversos casos de carência económica e fragilidade social.

Considerando a idade do conjunto edificado e o estado de degradação das habitações, será fundamental promover uma intervenção global e articulada para as famílias que vivem neste bairro.

Neste contexto, é importante criar um quadro urbanístico minimamente compatível com as exigências da vida atual e, ao mesmo tempo, indutor de um melhor relacionamento entre famílias com padrões culturais diferentes, hoje muito difícil e conflitual.

102
habitações

T2	9
T3	88*
T4	5

86
habitações ocupadas

Famílias 1 elemento	21
Famílias 2 elementos	26
Famílias 3 elementos	17
Famílias 4 elementos	11
Famílias 5 elementos	8
Famílias 6 elementos	4

Áreas das
habitações

T2	30,0 m ²
T3	44,0 m ²
T4	49,5 m ²

* uma habitação cedida ao Núcleo de Andebol

Fonte: Câmara Municipal do Entroncamento

Habitação municipal

Habitação Social

Rua General Humberto Delgado

Na Rua General Humberto Delgado localizam-se quatro edifícios de habitação social (Edifícios G, H e I em banda e Edifício J), compostos por quatro andares, sendo que cada piso possui quatro frações, para um total de 64 habitações. A construção dos Edifícios G e H remonta a 1989 e os Edifícios I e J foram construídos em 1999.

As habitações distribuem-se de forma igual pelas tipologias T2 (com cerca de 50m²) e T3 (cerca de 66 m²). Residem atualmente nestes blocos 64 famílias, compostas por 103 elementos, das quais mais de metade corresponde a famílias unipessoais. Estas famílias vivem em regime de renda apoiada, com as rendas que variam entre 4,63€ e 87,15€.

No âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas, o Município do Entroncamento promoveu a reabilitação das zonas comuns e partes exteriores dos edifícios, o que contribuiu para uma melhoria da eficiência a nível térmico, através da adoção de medidas e materiais adequados.

Pretende-se, ainda, no âmbito do PAICD proceder à requalificação dos logradouros com o objetivo de instalar 26 hortas municipais.

Não obstante as intervenções realizadas, subsistem necessidades de intervenção, mormente no interior das habitações, que consubstanciam **situações de insalubridade e insegurança**.



Fonte: Câmara Municipal do Entroncamento

Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

A construção do diagnóstico global das carências habitacionais do concelho do Entroncamento é a realizada a três níveis:

- o primeiro nível integra as famílias que vivem em condições indignas nas habitações sociais do município;
- o segundo nível resulta do levantamento das famílias que vivem em condições indignas, apurado através do concurso realizado entre 21 de janeiro e 4 de março para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado;
- o terceiro nível relacionado com a identificação de famílias com habitação própria e permanente que vivem em condições indignas.

No que diz respeito às famílias que vivem em condições indignas nas habitações sociais do município identificaram-se a seguintes situações:

- o **86 famílias**, compostas por 232 pessoas, que residem no Bairro Frederico Ulrich em situação de **insalubridade e insegurança**;
- o **64 famílias**, compostas por 102 pessoas, que residem nas habitações de interesse social dos edifícios localizados na Rua General Humberto Delgado em situação de **insalubridade e insegurança**.

No âmbito do concurso para atribuição de habitação em regime de arrendamento, o Município do Entroncamento identificou **34 famílias sem habitação própria e permanente**, compostas por 110 pessoas, que vivem em condições indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada e para as quais se pretende garantir uma solução habitacional através do 1.º Direito:

- o **20 famílias**, compostas por 70 pessoas, que vivem em situação de **precariedade**;
- o **4 famílias**, compostas por 11 pessoas, que vivem em situação de **insalubridade e insegurança**;
- o **8 famílias**, compostas por 25 pessoas, que vivem em situação de **sobrelotação**;

- o **2 famílias**, compostas por 4 pessoas, que vivem em situação de **inadequação**.

Paralelamente, o Município identificou **36 famílias**, constituídas por 80 pessoas, **com habitação própria e permanente** que vivem em **situação de insalubridade e insegurança**, para as quais se prevê o seu enquadramento no Programa 1.º Direito enquanto Beneficiários Diretos.

O diagnóstico das carências habitacionais do Município do Entroncamento traduz uma realidade que, por múltiplas vicissitudes, será mutável. De facto, os efeitos induzidos pela atual situação pandémica no tecido económico e social poderão fazer emergir novas situações de vulnerabilidade social, sobretudo no que diz respeito a um aumento das famílias com dificuldades de acesso a uma habitação adequada e a preços comportáveis.

Partindo deste contexto desafiante, importa que o Município do Entroncamento desenvolva mecanismos sólidos de diagnóstico, ancorados no conhecimento e na articulação entre diferentes entidades, que permitam antecipar a evolução das necessidades habitacionais futuras para melhor definir e implementar as respetivas soluções.

Considerando a oferta atual de habitação de interesse social no Município do Entroncamento e as carências habitacionais identificadas, em particular as associadas às famílias que concorreram à atribuição de habitação em regime de arrendamento, observa-se um deficit que deverá ser corrigido através da implementação de soluções habitacionais que permitam aumentar a oferta de habitação social no concelho.

Por outro lado, ao desafio de aumento da oferta de habitação social associa-se a necessidade de desenvolver uma nova solução habitacional para as famílias que residem no Bairro Frederico Ulrich, cujas habitações, construídas em 1952, já não oferecem as adequadas condições de habitabilidade.

Quadro de referência das carências habitacionais

Habitação pública

Rua General Humberto Delgado

64

famílias que vivem em situação de insalubridade e insegurança

102

peessoas que compõem as 64 famílias

Reabilitação de fogos municipais no âmbito do 1.º Direito

Bairro Frederico Ulrich

86

famílias que vivem em situação de insalubridade e insegurança

232

peessoas que integram as 86 famílias

Resposta às famílias que vivem no Bairro Frederico Ulrich e aos pedidos de habitação com base nas soluções do 1.º Direito

- Subarrendamento
- Construção
- Aquisição de frações dispersas
- Aquisição + reabilitação de frações dispersas
- Aquisição de terrenos + construção

Pedidos de habitação

34

famílias sem habitação própria e permanente que vivem em condições indignas:

- 20 famílias em precariedade;
- 4 famílias em insalubridade e insegurança;
- 8 famílias em sobrelotação;
- 2 famílias em desadequação.

110

peessoas que compõem as 34 famílias

Beneficiários Diretos

36

famílias com habitação própria e permanente

80

peessoas que compõem as 36 famílias

Reabilitação de habitação própria e permanente no âmbito do 1.º Direito

Procura por habitação

A projeção da procura por habitação no concelho do Entroncamento estrutura-se a partir de uma leitura articulada das tendências demográficas que se observam no território, bem como do desempenho do mercado local de habitação ao longo dos últimos anos.

O Entroncamento tem registado um aumento sustentado da população residente ao longo das últimas décadas, que é confirmado pelos dados dos Censos e corroborado, mais recentemente, pelos dados das estimativas da população residente.

De facto, a capacidade de atração de população ocorre num cenário em que se registam perdas populacionais na região do Médio Tejo. Pese embora se tenha observado uma erosão nos ganhos de população por via dos saldos migratórios no período de crise, a realidade é que o concelho do Entroncamento mostrou uma forte recuperação a partir de 2014, apresentando saldos migratórios superiores aos restantes concelhos da região.

Por outro lado, a atratividade residencial do concelho tem contribuído para uma população residente tendencialmente mais jovem e qualificada e com níveis mais elevados de rendimento face ao padrão regional. A vocação residencial do território é também confirmada pelos movimentos pendulares associados ao emprego, com cerca de 4 800 residentes que, em 2011, se deslocavam diariamente por motivos laborais para outros territórios.

O mercado local de habitação tem vindo a responder ao aumento da população residente. Na ótica da produção de novas habitações, o concelho do Entroncamento foi o terceiro território do Médio Tejo com maior volume de produção entre 2011 e 2019, observando-se um grande dinamismo do mercado de aquisição, com destaque para a transação de alojamentos unifamiliares.

Não obstante o dinamismo do mercado de aquisição, observa-se uma estabilização do valor mediano das vendas dos alojamentos familiares, posicionando, não obstante, o Entroncamento como o quinto concelho da região onde é mais caro adquirir casa.

Também o mercado local de arrendamento tem produzido uma resposta ao aumento da população: o concelho do Entroncamento registou o quarto maior volume de novos contratos de arrendamento no segundo semestre de 2020, observando-se um crescimento desde o segundo semestre de 2017, apesar da desaceleração observada no último período analisado.

A evolução do valor mediano das rendas acompanha o dinamismo dos novos contratos de arrendamento, colocando o Entroncamento entre os três concelhos com as rendas mais elevadas da região.

A análise da dinâmica demográfica recente e da reposta do mercado local de habitação permite antever os efeitos potenciais que algumas tendências que se vêm consolidando do lado da procura podem colocar ao território, não só no plano mais concreto da habitação, mas também no plano mais alargado da atratividade global do território:

- Intensificação da pressão urbanística, determinada pela capacidade de atração de população, com efeitos na oferta de habitações no mercado de arrendamento e de aquisição;
- Aumento das dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento, que se poderão acentuar num cenário de agravamento da crise económica e social pós-pandemia, sobretudo por parte das famílias com rendimentos intermédios, com destaque para os jovens que pretendem viver no concelho;
- Papel preponderante da reabilitação urbana na resposta ao aumento da população residente, quer por via de intervenções públicas dirigidas à reabilitação de edificado ou à qualificação do espaço público, quer pelo estímulo à reabilitação do edificado privado com necessidades de reparação;
- Concorrência de outros concelhos pela fixação de população, em particular dos território do interior, através de medidas de incentivo à instalação de jovens famílias ou da resposta imobiliária de outros concelhos da região.

Quadro de referência da procura por habitação

Evolução e tendências na procura por habitação

Oferta potencial de habitação

Mercado de arrendamento

198

Novos contratos de arrendamento (2020)

3,89€

Valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento (2.º semestre de 2020)

- Dinamismo do mercado de arrendamento confirma atratividade residencial do concelho do Entroncamento
- Pressões urbanísticas, determinadas pela atração de novos residentes, exigem resposta no quadro da reabilitação urbana para aumentar o stock de habitações no mercado de arrendamento
- Efeitos da Pandemia da Covid-19 sobre o tecido socioeconómico poderão aumentar as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento

Mercado de aquisição

2 751

Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2011 a 2019)

599€

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (4.º trimestre 2020)

- Potenciais efeitos da crise económica no aumento do incumprimento no pagamento de hipotecas
- Pressões urbanísticas, determinadas pela atração de novos residentes, exigem resposta no quadro da reabilitação urbana para criar uma bolsa de habitações no mercado de aquisição
- Quebra na procura por habitação no mercado de aquisição por via da crise económica

1 530

alojamentos vagos
(Censos 2011)

255

fogos concluídos em novas construções para habitação familiar entre 2011 e 2019

Análise SWOT



FORÇAS

Posicionamento geográfico

localização central e acessibilidades

Capacidade de atração populacional

perfil de população tendencialmente mais jovem, qualificado e com nível de rendimento mais elevado

Dinamismo do mercado de habitação

aumento dos contratos de compra e venda e dos novos contratos de arrendamento

Identidade ferroviária

setor ferroviário e cultura ferroviária como elementos fundamentais para a projeção e desenvolvimento do território



FRAQUEZAS

Famílias que vivem em condições indignas

habitação social com necessidades de intervenção e existência de situações que exigem novas soluções habitacionais

Persistência de situações de vulnerabilidade

desemprego jovem e de indivíduos com baixas qualificações

Pressão urbanística

crescimento da procura por equipamentos públicos e serviços sociais e aumento da pressão sobre as redes e infraestruturas públicas

Degradação do tecido urbano

existência de edifícios em mau estado de conservação, sobretudo nas áreas urbanas da cidade com construção mais antiga



OPORTUNIDADES

Programas de financiamento

Instrumentos e Programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), Programa de Recuperação e Resiliência e Quadro Financeiro Plurianual 2021 - 2027

Crescente preocupação com a sustentabilidade

valorização das intervenções públicas que promovam soluções sustentáveis ou a adoção e internalização de práticas ambientalmente sustentáveis



AMEAÇAS

Territórios da área de influência

medidas de incentivo à atração ou fixação de população, sobretudo da população jovem, por parte dos territórios de proximidade

Incertezas no desempenho da economia

efeitos sobre o tecido socioeconómico da pandemia da Covid-19 e incerteza em torno do Brexit

Alterações climáticas

deterioração do património natural com impactes na valorização económica, nos sistemas de produção, no turismo e na qualidade de vida



04

**Estratégia
de Intervenção**

Enquadramento estratégico

O desenho da Estratégia Local de Habitação do Entroncamento parte de uma leitura cruzada dos elementos abordados no diagnóstico prospetivo, que permitiram construir o quadro das carências habitacionais e da projeção da procura por habitação, com as opções estratégicas vertidas nos documentos de ordenamento e planeamento, designadamente o Plano Diretor Municipal do Entroncamento e o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

O **Plano Diretor Municipal (PDM) do Entroncamento**, que se encontra em revisão, pelo que poderá sofrer alterações em função do posicionamento das entidades e do período de discussão pública, estabelece cinco eixos estratégicos de desenvolvimento:

Eixo 1: Consolidar a cidade residencial – requalificação urbana e oferta de equipamentos e serviços

Pretende concretizar um conjunto de intervenções que consolidem as diversas funções do centro urbano e aumentem a qualidade da vivência urbana do concelho do Entroncamento, contrariando o risco de suburbanização e potencializando a sua capacidade de atração populacional.

O Eixo 1 define os seguintes objetivos setoriais:

1. Consolidar o posicionamento da cidade do Entroncamento como cidade estruturante do Médio Tejo;
2. Continuar o processo de regeneração urbana, dando resposta às dinâmicas de “recentramento” que se desenham no território, através da dinamização da articulação funcional entre as diversas áreas funcionais da cidade;
3. Promover a requalificação dos bairros (particularmente os ferroviários);
4. Desenvolver soluções para uma melhor integração do núcleo/complexo ferroviário no tecido urbano;
5. Prosseguir a requalificação e o reordenamento do núcleo urbano;
6. Controlar e concentrar junto ao núcleo urbano a procura por habitação.

Eixo 2: Desenvolver e consolidar a competitividade económica do concelho

Dirigido à promoção do desenvolvimento, diversificação e consolidação da estrutura do concelho, através da maior terciarização e de

diversificação produtiva, paralelamente à afirmação do concelho no que respeita ao empreendedorismo e tecido empresarial e à oferta de serviços às empresas e às famílias.

Definem-se, neste eixo, os seguintes objetivos específicos:

1. Aproveitar o posicionamento da cidade do Entroncamento como *hub* regional ferroviário;
2. Investir em infraestruturas de suporte à atividade terciária e promover o investimento ao nível da competitividade imaterial do setor;
3. Promover a criação de pequenas e médias empresas, de modo a estimular uma base económica sustentada e promover o desenvolvimento de setores inovadores e especializados associados à atividade ferroviária;
4. Consolidar a oferta de áreas dedicadas à instalação empresarial/industrial;
5. Afirmar e promover a imagem do concelho como área de acolhimento empresarial;
6. Diversificar a base económica local, designadamente apostando na promoção, dignificação e especialização do comércio, dos serviços e da restauração, bem como, de alguma atividade turística.

Eixo 3: Preservar e valorizar o ambiente

Orientado para a prossecução de um conjunto de objetivos que visam um desenvolvimento sustentável, em particular a articulação equilibrada entre o crescimento urbano e o usufruto dos espaços verdes, num quadro de salvaguarda e preservação dos recursos e dos valores ambientais.

Neste eixo preconiza-se:

1. A adaptação para a escala municipal das normas orientadoras definidas pela Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) do PROTOVT;
2. Dar continuidade ao projeto de requalificação do Parque do Bonito;
3. Criação e requalificação de espaços verdes de menor dimensão na cidade;
4. Relocalização da ETAR do Entroncamento, permitindo o seu adequado dimensionamento;
5. Manter e preservar as áreas de utilização agrícola no sul do concelho;
6. Promover modos alternativos e sustentáveis de transporte privilegiando o comboio face ao automóvel e fomentando a utilização de ciclovias.

Enquadramento estratégico

Eixo 4: Reforçar a mobilidade municipal e as acessibilidades

Este eixo assume os seguintes objetivos:

1. Manter e reforçar a posição do Entroncamento enquanto nó ferroviário, através de várias ações que integram os projetos a desenvolver de forma independente e autónoma pela REFER;
2. Reforçar a acessibilidade regional interconcelhia e em simultâneo a ligação entre as zonas norte e sul do concelho através da construção de uma via estruturante para a cidade;
3. Melhorar a acessibilidade a Torres Novas através do reforço da rede viária interurbana que pressupõe a construção de uma infraestrutura viária de interligação do espaço industrial e logístico do concelho do Entroncamento e da zona industrial de Riachos – Torres Novas, e consequente ligação destas áreas industriais ao IC3;
4. Conferir melhores condições de acessibilidade e circulação aos utentes da rede viária concelhia e possibilitar uma ligação adequada entre o Entroncamento e Torres Novas;
5. Promover uma maior articulação entre os operadores ferroviário e rodoviário, criando/melhorando interfaces multimodais.
6. Melhorar a circulação viária interna através de ações de requalificação e conservação da rede de estradas e caminhos municipais;
7. Fomentar Modos Alternativos de Transportes no concelho, continuando com os projetos de construção e manutenção de infraestruturas de circulação pedonal e cicláveis.

Eixo 5: Aumentar a eficiência da governação

Identifica a necessidade de prosseguir uma agenda persistente de descentralização de competências, de acordo com o princípio da subsidiariedade, e de simplificação e flexibilização de procedimentos no âmbito das tarefas de planeamento e gestão territorial, sem prejuízo da adequada salvaguarda do interesse público e facilitando a vida aos cidadãos e às empresas.

Reconhece ainda como fundamental o prosseguimento de uma ação sistemática de atualização, formação e capacitação científica e técnica dos agentes do ordenamento e do desenvolvimento do território.

No Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Entroncamento foram plasmadas as opções estratégicas e as ações prioritárias a implementar pelo município no âmbito do Programa Operacional Regional do Centro (Centro 2020).

A definição da estratégia do PEDU do Entroncamento combinou a conservação e valorização do património histórico, cultural e tecnológico do território, ancorado nas atividades ferroviárias, com a capacidade de atração de novos residentes que tem contribuído para a concentração de população jovem qualificada e com rendimentos superiores à média nacional.

O PEDU definiu quatro grandes eixos estratégicos de intervenção que estruturaram as ações prioritárias:

Eixo 1: Consolidar uma Cidade para as pessoas

Orientado para fechar o ciclo do dormitório e abrir o ciclo do espaço urbano atrativo, usando a capacidade de atração populacional como argumento para uma reorientação progressiva em qualidade do modelo de vida oferecido, melhorando as condições de vida do público-alvo jovem e qualificado.

Assume como objetivo promover e regenerar a estrutura urbana, no sentido de a modernizar ordenar e tornar mais funcional e compatível com as exigências associadas à melhoria da qualidade de vida e do bem-estar social.

Eixo 2: Promover o “Desenvolvimento económico, emprego e inovação”

Assume a “Cidade Ferroviária” como marca distintiva e transversal a ser potenciada, promovendo também ao nível dos negócios uma identidade própria que diferencie e valorize o Município do Entroncamento.

Preconiza o comboio como motor da cultura, do emprego e da integração na região de Lisboa, projetando o património de um passado ferroviário em novas e modernas formas de empreendedorismo que sustentem a afirmação cultural do território e a renovação do seu tecido empresarial.

Enquadramento estratégico

Eixo 3: Promover a coesão social e a cidadania

Reconhece a importância em dar continuidade ao trabalho articulado com as instituições com competências na área social, promovendo um rastreio constante de situações de carência.

Identifica investimentos especialmente dirigidos para a inclusão social ativa, desenvolvimento local e social, melhoria do acesso a serviços e para a igualdade de oportunidades e combate às discriminações.

Eixo 4: Cidade Sustentável e Inteligente

Assume a mobilidade urbana sustentável como uma questão fundamental na construção de um modelo de desenvolvimento urbano que enquadre os atuais desafios económicos, sociais e ambientais.

As medidas e ações preconizadas pretendem contribuir, de forma eficiente e sustentada, para a melhoria da qualidade do ambiente urbano.

O PEDU do Entroncamento é operacionalizado através de três planos: o **Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)**, o **Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)** e o **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)**, que integram objetivos específicos e um conjunto de ações dirigidas à concretização desses objetivos.

No âmbito do **PARU** encontram-se em execução ou foram concluídas as seguintes intervenções: Requalificação dos espaços verdes (concluída); Reabilitação do Mercado Municipal (concluída); Reabilitação do Cineteatro e Edifício Contíguo (concluída); Requalificação Urbana no Espaço Público do Bairro Camões (em execução); Requalificação dos Espaços Públicos - Áreas de Reabilitação Urbana 1 e 3 (em execução).

No que diz respeito ao **PAICD** encontra-se em execução a Requalificação Urbana no Espaço Público, Equipamento e Edificado nos Bairros Sociais - ARU3, tendo sido concluída a Requalificação do Bairro Municipal da Rua General Humberto Delgado.

No quadro do **PMUS** foi concluída a Ciclovia da Freguesia de Nossa Senhora de Fátima e Freguesia de São João Baptista, encontrando-se em fase de processo concursal a Promoção da Acessibilidade Inclusiva na Cidade do Entroncamento.

Para além dos investimentos referidos, importa assinalar um conjunto de ações que, pese embora estejam previstas e programadas no PEDU não foram alvo de contratualização, mantendo-se, todavia, a sua pertinência para o desenvolvimento do concelho.

O referencial de intervenção da ELH do Entroncamento é construído num quadro de alinhamento com as opções estratégicas inscritas no PDM, de articulação com os objetivos do PEDU e da política de reabilitação urbana consubstanciada nas ARU, reconhecendo, não obstante, as transformações induzidas pelo atual contexto pandémico que colocarão desafios, não só no plano mais específico da habitação, mas também no plano mais alargado do desenvolvimento do território, nomeadamente:

1. O primeiro desafio que emerge da necessidade em **dar uma resposta às carências habitacionais das famílias que vivem em condições indignas no concelho e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada;**
2. O segundo desafio induzido pela importância de **responder ao aumento de população residente, num quadro de melhoria da atratividade residencial;**
3. O terceiro desafio estruturado pela ambição de **valorizar o património identitário do Entroncamento.**

A superação destes desafios deverá ser alavancada pelo aproveitamento das oportunidades que, no essencial, se centram na operacionalização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), bem como dos financiamentos disponíveis no Portugal 2020 ou dos que possam ser mobilizados no contexto do Programa de Recuperação e Resiliência ou do Quadro Financeiro Plurianual para 2021 - 2027.

Desafios, oportunidades e visão para a ELH

Desafios

Desafio
1

Dar resposta às carências habitacionais das famílias que vivem em condições indignas no concelho

Resposta social específica, no quadro da habitação, alavancada pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Desafio
2

Responder ao aumento de população residente, num quadro de melhoria da atratividade residencial

Intervenções com abrangência alargada, dinamizadas pelos programas e instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação ou pelo Quadro Financeiro Plurianual 2021 - 2027

Desafio
3

Valorizar o património identitário do Entroncamento

Intervenções dirigidas a ativos específicos com potencial de valorização alargado, impulsionadas pelo Portugal 2020, Programa de Recuperação e Resiliência e Quadro Financeiro Plurianual 2021 - 2027

Visão ELH Entroncamento 2026

Um território qualificado e infraestruturado, social e culturalmente coeso, ambientalmente equilibrado e eficiente, competitivo e atrativo, que valoriza a sua identidade e promove o bem-estar e a qualidade de vida da população residente

Objetivos estratégicos

A definição da visão para Entroncamento estrutura-se a partir dos desafios e oportunidades, projetando o futuro desejável para o Município no horizonte temporal da ELH (2021 – 2026), partilhado pelos principais *stakeholders* do território, procurando estabelecer um claro alinhamento com as opções estratégicas do PDM do Entroncamento.

Consubstancia uma visão que reconhece a multiplicidade de dimensões que se interpenetram e reforçam mutuamente no sentido de garantir uma resposta social no âmbito da habitação às famílias que vivem em condições no concelho, assegurar o acesso à habitação no mercado de arrendamento a preços acessíveis às famílias com rendimentos intermédios, bem como reforçar a aposta na qualificação do espaço público e equipamentos e a reabilitação do tecido edificado para melhoria da atratividade global do território.

Por outro lado, representa uma Visão orientada não só para a promoção de práticas ambientalmente sustentáveis, com particular destaque para a implementação de medidas de melhoria da eficiência energética, mas também para a melhoria das acessibilidades a equipamentos, ao espaço público e nas habitações.

A prossecução da Visão da ELH do Entroncamento depende, em grande medida, da mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação, destacando-se o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação para alavancar a resposta às carências habitacionais identificadas no diagnóstico. Adicionalmente, os desafios associados à melhoria da atratividade do território nas suas várias dimensões (residencial, económica, turística e lazer, cultural, educativa e ambiental) podem ser superados no quadro da mobilização dos financiamentos do Portugal 2020, do Programa de Recuperação e Resiliência e do Quadro Financeiro Plurianual 2021 – 2027.

A visão da ELH do Entroncamento para o horizonte de 2026 é materializada por três Objetivos Estratégicos que, por sua vez, se desdobram, em

Objetivos Operacionais, que enquadram as tipologias de ações a implementar.

A formulação dos Objetivos Estratégicos procurou estabelecer orientações de atuação, de acordo com a sua abrangência temática, sendo possível identificar três orientações distintas entre si:

- 1. Orientação específica**, materializada no **Objetivo Estratégico 1 – Assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis** que se dirige à promoção de soluções habitacionais para as famílias que vivem em condições indignas. Preconiza a resolução das carências habitacionais das famílias que vivem em habitações municipais, das famílias que instruíram pedidos de habitação, bem como das famílias com habitação própria e permanente.
- 2. Orientação alargada**, estruturada a partir do **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade global do Entroncamento** que compreende o conjunto de intervenções destinadas a responder ao aumento da população residente e a valorizar a identidade do concelho. Centra-se na qualificação do espaço público e dos equipamentos, na reabilitação do edificado (público e privado), na dinamização do mercado de arrendamento e na diversificação da base económica local.
- 3. Orientação transversal e de suporte**, estimulada pelo **Objetivo Estratégico 3 – Implementar uma governação integrada da Estratégia Local de Habitação** que se foca na capacitação institucional e no desenvolvimento de um modelo de comunicação da Nova Geração de Políticas de Habitação, incluindo a monitorização, avaliação e comunicação dos resultados da implementação da ELH, promovendo o aproveitamento da base de conhecimento das estruturas técnicas e dos processos existentes.

Referencial estratégico de intervenção

Desafios

Dar resposta às carências habitacionais das famílias que vivem em condições indignas no concelho

Valorizar o património identitário do Entroncamento

Responder ao aumento de população residente, num quadro de melhoria da atratividade residencial

Entroncamento 2026

Um território qualificado e infraestruturado, social e culturalmente coeso, ambientalmente equilibrado e eficiente, competitivo e atrativo, que valoriza a sua identidade e promove o bem-estar e a qualidade de vida da população residente

Objetivo estratégico 1

| orientação específica |

Assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis

- Reabilitação da habitação social
- Resposta aos pedidos de habitação, com alargamento da oferta
- Apoio a famílias com habitação própria e permanente

1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Implementar uma governação integrada da ELH

- Capacitação institucional
- Comunicação dos resultados

Objetivo estratégico 2

| orientação alargada |

Melhorar a atratividade global do Entroncamento

- Melhoria da imagem urbana
- Reabilitação e/ou reconversão do património identitário
- Diversificação da base económica local

Outros instrumentos da NGPH, PRR e Quadro Financeiro Plurianual (2021 – 2027)

Objetivo estratégico 3

| orientação transversal e de suporte |

Objetivo Estratégico 1

Assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis

Objetivo Operacional 1.1

Melhorar as condições de habitabilidade das famílias que vivem em habitações municipais

Objetivo Operacional 1.2

Aumentar a oferta de habitação pública para dar resposta às carências habitacionais do concelho

Objetivo Operacional 1.3

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

O **Objetivo Estratégico 1 – Assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis** – emerge da necessidade do Município do Entroncamento desenhar e implementar medidas de apoio ao acesso à habitação que permitam resolver as carências habitacionais e melhorar a capacidade de resposta aos desafios que a crise económica e social, induzida pela pandemia da Covid-19, colocará ao território no plano mais específico da habitação.

Este objetivo é concretizado através de três Objetivos Operacionais direcionados para necessidades específicas:

O **Objetivo Operacional 1.1 – Melhorar as condições de habitabilidade das famílias que vivem em habitações municipais** – dirige-se à correção de problemas relacionados com o estado de conservação do edificado propriedade do Município, com recurso a financiamento do 1.º Direito. As intervenções que se preconizam, e que estão alinhadas com as opções estratégicas da ARU desenvolvida para os bairros sociais, pretendem garantir condições dignas de habitabilidade às famílias que vivem nas habitações municipais localizadas na Rua General Humberto Delgado.

O **Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar a oferta de habitação pública para dar resposta às carências habitacionais do concelho** – dirige-se à promoção pública de habitação, prevendo-se a construção de habitações para garantir uma solução de realojamento adequada às famílias que residem atualmente no Bairro Frederico Ulrich, bem como uma resposta às situações de carência habitacional identificadas nos pedidos de habitação, com recurso a financiamento no âmbito do 1.º Direito.

Com o **Objetivo Operacional 1.3 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito** – pretende-se garantir um acompanhamento técnico de proximidade, que facilite a instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos. O papel dos serviços técnicos do Município será decisivo para que as famílias que possuem habitação própria e permanente e vivem em condições indignas possam aceder ao 1.º Direito.

Objetivo Estratégico 2

Melhorar a atratividade global do Entroncamento

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.2

Promover a reabilitação e/ou reconversão do património ferroviário

Objetivo Operacional 2.3

Estimular a reabilitação do edificado privado

O **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade global do Entroncamento** – parte do reconhecimento dos desafios que o Entroncamento enfrenta no que diz respeito ao robustecimento dos múltiplos elementos de atratividade que contribuam para a melhoria do bem-estar e da qualidade de vida da população residente.

A concretização do Objetivo Estratégico 2 depende, em larga medida, de uma articulação efetiva entre o Município do Entroncamento, enquanto ator instrumental na promoção do investimento público dirigido à melhoria do ambiente urbano e dos seus efeitos positivos na mobilização dos privados para a projeção de um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir. Definem-se três objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua materialização.

O **Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público** – sustenta-se, sobretudo, na mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação, integrando os investimentos programados pelo Município do Entroncamento que não foram alvo de contratualização no PEDU, numa lógica de articulação com os objetivos vertidos nas Áreas de Reabilitação Urbana. Pretende-se promover um quadro articulado e alargado de atuação que contribua para dinamizar o mercado de habitação, garantindo o acesso às famílias com rendimentos intermédios, em particular aos jovens, bem como à qualificação do ambiente urbano por via de investimentos no espaço público e nos equipamentos.

O **Objetivo Operacional 2.2 – Promover a reabilitação e/ou reconversão do património ferroviário** – orientado para a defesa do património identitário do Entroncamento, mas num quadro de valorização criativa que contribua para desenvolver e sustentar um conjunto de atividades inovadoras que permitam diversificar a base económica e criar emprego qualificado no território. Dirige-se à reabilitação dos bairros ferroviários com três orientações específicas: aumentar a oferta de habitação no mercado de arrendamento acessível, disponibilizar espaços de coworking e serviços partilhados e qualificar a oferta cultural do território.

O **Objetivo Operacional 2.3 – Estimular a reabilitação do edificado privado** – foca-se na operacionalização dos instrumentos dirigidos à reabilitação urbana, designadamente as ARU delimitadas para o território, em articulação com os instrumentos e programas da NGPH. Pretende-se reforçar a aposta, encetada no PARU, de reabilitação do edificado privado que se encontra degradado, aumentando, dessa forma, os espaços disponíveis para a instalação de novos negócios e de dinamização do mercado de habitação, na lógica de aquisição ou arrendamento.

Objetivo Estratégico 3

Implementar uma governação integrada da ELH

Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

Objetivo Operacional 3.2

Desenvolver um modelo de comunicação da ELH

O **Objetivo Estratégico 3 – Implementar uma governação integrada da ELH** – resulta da necessidade do Município do Entroncamento se preparar para a mobilização e operacionalização dos instrumentos e programas de financiamento, não só no que diz respeito à Nova Geração de Políticas de Habitação, mas também das oportunidades de financiamento que poderão ser aproveitadas no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência e do Quadro Financeiro Plurianual 2021 - 2027. O **Objetivo Estratégico 3** contempla dois objetivos operacionais que se dirigem a duas lógicas de intervenção diferenciadas.

O *Objetivo Operacional 3.1 – Capacitar o município para a implementação da NGPH* – centra-se na estruturação de processos e procedimentos, num quadro de articulação entre as estruturas técnicas do Município. Parte da base de conhecimento e das estruturas criadas no âmbito do PEDU, nomeadamente da intervenção do Município do Entroncamento enquanto Autoridade Urbana, prevendo-se, todavia, um alargando do escopo de atuação que vai para além da implementação das intervenções enquadradas no 1.º Direito.

O desenvolvimento de uma base de dados, atualizada de forma periódica e envolvendo múltiplos *stakeholders*, será determinante para a produção de conhecimento sobre a realidade do território em matéria de carências habitacionais, bem como para a implementação de respostas adequadas.

Importará, ainda, estruturar um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da ELH, que se constituirá como um suporte fundamental para a identificação de possíveis desvios face às metas programadas e para a adoção de medidas que permitam corrigir esses desvios, privilegiando-se a cooperação entre os diferentes *stakeholders* para concretizar a visão assumida para a ELH do Entroncamento.

O *Objetivo Operacional 3.2 – Desenvolver um modelo de comunicação da ELH* – consubstancia a necessidade de comunicar os resultados da implementação da ELH, bem como divulgar os principais mecanismos de apoio no âmbito da reabilitação urbana e do acesso ao mercado de arrendamento. Pretende-se aproveitar as plataformas já existentes no sítio do Município do Entroncamento na *internet*, promovendo a sua atualização periódica para acompanhar as principais alterações aos diferentes programas.



05

Plano de Ação



Plano de Ação

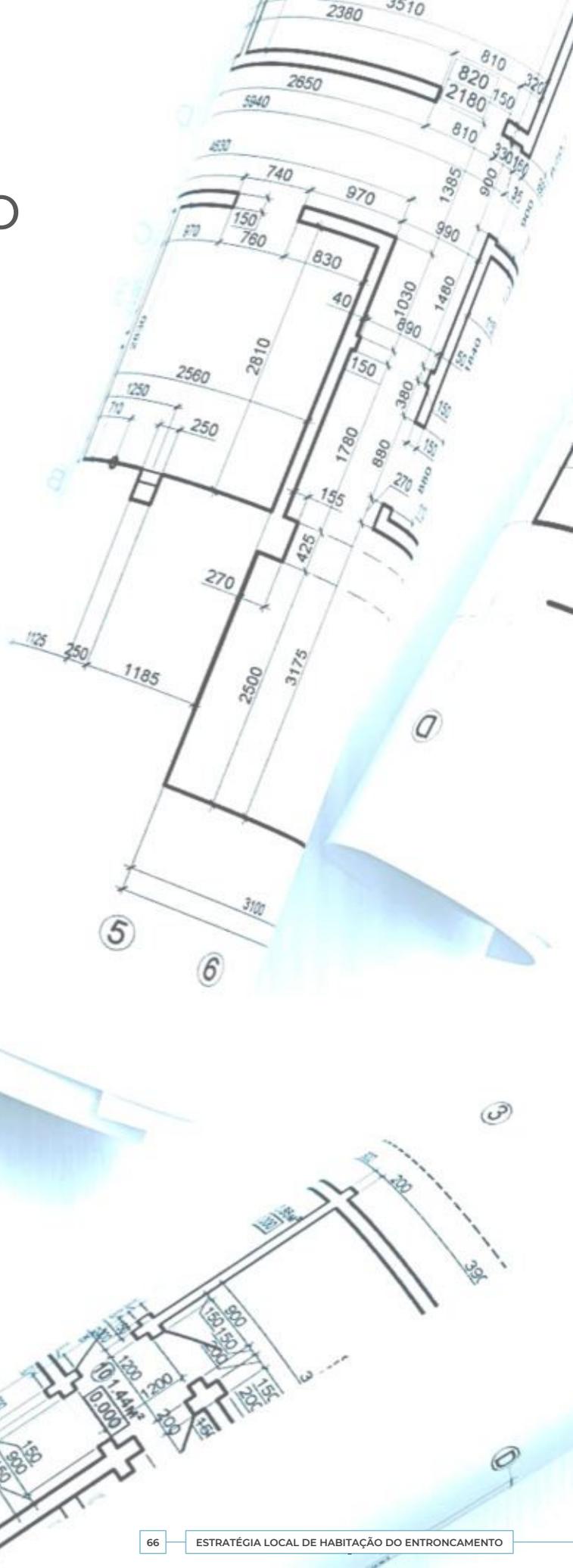
O Plano de de Ação da Estratégia Local de Habitação do Entroncamento é constituído por um conjunto de ações que visam concretizar os Objetivos Estratégicos definidos, contribuindo, dessa forma, para a prossecução da Visão formulada para o horizonte de 2021 – 2026.

A abrangência temática dos investimentos que se pretendem realizar, designadamente as intervenções a candidatar ao 1.º Direito, as intervenções com financiamento no âmbito dos restantes programas da Nova Geração de Políticas de Habitação, bem como as intervenções previstas no PEDU do Entroncamento que não foram contratualizadas ou outras intervenções, determinam a necessidade de consolidação do modelo de governação da ELH, ancorada no aproveitamento da experiência acumulada e na capacitação das estruturas técnicas do Município, para dar respostas aos desafios de execução durante o prazo de vigência da ELH.

De facto, a capacidade de mobilização dos programas e instrumentos de financiamento, não só dos que se dirigem à habitação, mas também das oportunidades que venham a emergir no âmbito do próximo Quadro Financeiro Plurianual 2021 – 2027 ou do Plano de Recuperação e Resiliência mostra-se como um fator crítico para o sucesso da implementação da ELH.

Por outro lado, o Plano de Ação reconhece, numa lógica transversal, que as medidas a implementar devem estar alinhadas com as preocupações e exigências atuais de promoção da sustentabilidade quer nas intervenções públicas, quer nas intervenções a implementar pelos privados.

Desta forma, pretende-se, nas intervenções públicas que constituem o Plano de Ação, garantir a implementação de medidas de eficiência energética e de melhoria das acessibilidades. Espera-se que estas intervenções possam ter um efeito demonstrador juntos dos privados, que poderá ser potenciado pelo acesso a financiamento em condições mais favoráveis para intervenções que promovam a sustentabilidade.



Ações a candidatar ao 1.º Direito

Ação 1.1.1

Reabilitação dos fogos de habitação municipal localizados na Rua General Humberto Delgado

Reabilitação de 64 habitações (32 de tipologia T1 e 32 de tipologia T2), visando garantir as condições dignas de habitabilidade às 64 famílias que nelas residem.

Pretende-se, com esta medida, implementar soluções que promovam a melhoria da eficiência energética, bem como garantir a melhoria das acessibilidades.

Esta medida tem associado um investimento (estimado) de **960 000,00€**, a candidatar a financiamento ao 1.º Direito no âmbito do Acordo de Colaboração.

A presente ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.1 - Melhorar as condições de habitabilidade das famílias que vivem em habitações municipais.

Ação 1.2.1

Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

Construção de 120 habitações destinadas ao realojamento das 86 famílias que vivem no Bairro Frederico Ulrich, bem como ao realojamento das 34 famílias que realizaram pedidos de habitação. Pretende-se construir 7 habitações de tipologia T1, 15 de tipologia T2, 83 de tipologia T3, 10 de tipologia T4 e 5 de tipologia T5.

O alargamento da oferta de habitação municipal permitirá, também, uma gestão do stock de habitação municipal de modo a resolver situações de sobrelotação.

Serão implementadas soluções que garantam níveis elevados de eficiência energética do edificado e serão asseguradas as condições de acessibilidade no termos da legislação em vigor.

Esta ação tem associado um investimento (estimado) de **11 161 800,00€**, a candidatar a financiamento ao 1.º Direito no âmbito do Acordo de Colaboração.

A presente ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.2 - Aumentar a oferta de habitação pública para dar resposta às carências habitacionais do concelho.

Ação 1.3.1

Apoio aos beneficiários diretos na instrução das candidaturas ao 1.º Direito

Apoio técnico a 36 Beneficiários Diretos na instrução de candidaturas ao 1.º Direito para a reabilitação de habitações próprias e permanentes.

Pretende-se comunicar às famílias identificadas, dentro do prazo estabelecido no n.º 4 do artigo 59.º do Aditamento ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, a aprovação da ELH e a sua condição de beneficiários diretos.

Estima-se a reabilitação de 18 habitações próprias e permanentes em 2022 e 18 habitações em 2023.

A presente ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.3 - Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito.

Programação física das soluções habitacionais

Origem	Condição habitacional indigna	N.º de famílias	Solução habitacional	Prioridade	N.º de fogos	Tipologia da habitação					Programação dos fogos					
						T1	T2	T3	T4	T5	2022	2023	2024	2025	2026	
Bairro Frederico Ulrich	Insalubridade e insegurança	86	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1	86		5	76	5		28	28	30			
Habitação Social - Rua General Humberto Delgado	Insalubridade e insegurança	64	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	2	4	32	32						32	32		
Pedidos de habitação	Precariedade	20	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1	20	5	4	3	4	4	8	8	4			
	Insalubridade e insegurança	4			4	1	1	2		2	2					
	Sobrelocação	8			8	1	3	2	1	1	4	2	2			
	Inadequação	2			2		2				2					
Total		184			184	39	47	83	10	5	44	40	68	32		

Programação financeira das soluções habitacionais

Origem	Condição habitacional indigna	Solução habitacional	Programação financeira				
			2022	2023	2024	2025	2026
Bairro Frederico Ulrich	Insalubridade e insegurança	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2 604 420,00€	2 604 420,00€	2 790 450,00€		
Habitação Social - Rua General Humberto Delgado	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)			480 000,00€	480 000,00€	
Pedidos de habitação	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	744 120,00€	744 120,00€	372 060,00€		
	Insalubridade e insegurança		186 030,00€	186 030,00€			
	Sobrelocação		372 060,00€	186 030,00€	186 030,00€		
	Inadequação		186 030,00€				
Total			4 092 660,00€	3 720 600,00€	3 828 540,00€	480 000,00€	
Investimento total 1.º Direito			12 121 800,00€				

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.1

Ação 2.1.1

ARU 2 – Requalificação da Praça Marechal Carmona

Um espaço "desqualificado" em termos urbanos sendo a sua plataforma utilizada para estacionamento automóvel. Teve uma existência como "Mercado do Gado" e está confinada a uma acessibilidade "menor" pelo Largo José Duarte Coelho. Confronta com a Rua Jacinto Marques Agostinho, mas não lhe tem acesso e o edificado que a delimita está em mau estado e necessita reabilitação. Prevê-se intervenção viária e funcional que crie novas valências em termos de acesso e usufruto deste espaço público (iluminação, pavimentos, redes enterradas, sinalética, equipamentos).

Investimento estimado: 450 000,00€

Ação 2.1.2

ARU 2 – Requalificação do edifício do Quartel dos Bombeiros

Trata-se de um edifício datado de 1975/76, com zona de intervenção aproximadamente de 300 m² por necessidade de melhoria da qualidade do ambiente e otimização energética. Assim, é necessária uma intervenção para substituição da cobertura em amianto e aplicação de materiais que privilegiem o conforto energético.

Investimento estimado: 150 000,00€

Ação 2.1.3

Regeneração Urbana – Nova Centralidade

Com esta regeneração urbana pretende-se requalificar uma área com cerca de 5.290,00 m², localizada entre as ruas Ferreira de Mesquita e Elias Garcia, com vista à criação de uma praça pública central, com um equipamento público e uma plataforma para estacionamento automóvel (implantação semi-enterrada, para libertar espaço público na praça), zonas de estadia, com espaços verdes e generosas áreas de sombreamento, por meio de adequada arborização, iluminação pública, mobiliário urbano entre outras infraestruturas.

A intervenção terá ainda em consideração a valorização e enquadramento urbanístico do edifício de entrada no Museu Nacional Ferroviário, bem como o bairro do Boneco e bairro da Vila Verde, ambos Bairros Ferroviários ícones da História do Concelho do Entroncamento.

Investimento estimado: 4 400 000,00€

Ação 2.1.4

ARU 3 – Reabilitação da Escola das Tílias

Este edificado, caracterizado como património escolar, ganhará uma nova vida com novas características de carácter expositivo e com espaços multifuncionais para workshops, *coworking* e conferências.

A reabilitação do edifício pretende revitalizar algumas compartimentações interiores, de forma a adaptar a antiga escola para os padrões e necessidades atuais das novas funções, melhorando a salubridade, segurança e estética geral do edifício.

Investimento estimado: 450 000,00€

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.1

Ação 2.1.5

ARU 5 – Requalificação urbana do Largo 24 de Novembro e zona envolvente

A intervenção no Largo 24 de Novembro e zona envolvente pretende, através da reestruturação da área, melhorar a qualidade do espaço público e infraestruturas urbanas. O Largo, dada a sua antiguidade, apresenta um desenho e materiais/equipamentos não adaptados às necessidades atuais e já degradados. Também as áreas verdes carecem de renovação.

A Rua Dr. Fanhais, que tem ligação à zona de estacionamento adjacente ao largo, através de um estrangulamento viário originado por construções devolutas existentes no seu enfiamento, passará a beneficiar de um traçado retilíneo e seguro, permitindo escoar em segurança o trânsito naquela área.

Investimento estimado: 500 000,00€

Ação 2.1.6

ARU 3 – Requalificação da rua da "Barroca"

Pretende-se a requalificação funcional da via que serve a zona "Industrial" desativada, de forma a garantir a consecução na requalificação do edificado que a confronta. Os trabalhos preveem a alteração do perfil transversal, interseção giratória, pavimentos, equipamentos, sinalética e iluminação.

Investimento estimado: 750 000,00€

Ação 2.1.7

ARU 4 – Reabilitação urbana do quarteirão definido pelas ruas Abílio César Afonso e Rua Tenente Coronel Alfredo Pereira da Conceição

A intervenção proposta prevê a renovação dos sistemas de infraestruturas urbanas que, dada a sua antiguidade, estão a atingir o fim da sua vida útil.

A melhoria da qualidade ambiental proporcionada pela intervenção será também uma base importante para a promoção e incentivo a intervenções de reabilitação do edificado devoluto e degradado da zona.

Investimento estimado: 1 500 000,00€

Ação 2.1.8

ARU 3 – Preservação do património edificado e requalificação dos edifícios da zona industrial desativada ou inadequada

Estas vias configuram-se como uma das entradas/saídas da cidade e estão desqualificadas em termos viários e paisagísticos. Pretende-se executar trabalhos de reorganização do espaço pedonal e de circulação automóvel, pavimentações, redes, equipamentos, sinalética e arborização. Prevê-se uma área de intervenção de aproximadamente 3 900 m².

Investimento estimado: 662 500,00€

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.1

Ação 2.1.9

ARU 5 – Reabilitação urbana do espaço público do Bairro da Liberdade

O Bairro da Liberdade, datado de 1955, é caracterizado por casas geminadas, com elementos da arquitetura tradicional portuguesa, e um espaço fronteiro público desenhado, composto por elementos vegetais, que lhe dão características únicas, constituindo um património identitário do Entroncamento.

A reabilitação deste espaço público, atualmente um pouco descaracterizado por intervenções pontuais que têm eliminado/alterado o espaço verde, permitirá repor a imagem do bairro original, melhorar a qualidade urbana, incentivando a conservação e reabilitação do edificado existente.

Investimento estimado: 750 000,00€

Ação 2.1.10

ARU 4 – Reabilitação do Jardim Afonso Serrão Lopes

O Jardim Afonso Serrão Lopes, estrutura verde densamente arborizada na freguesia de S. João Batista, é um pequeno pulmão daquela freguesia, área de fruição e lazer da população.

As melhorias a introduzir no jardim compreendem a reposição de pavimentos degradados, conferindo condições de segurança na sua utilização, a renovação do mobiliário urbano e redesenho de algumas zonas “residuais”. Com a intervenção proposta será potencializada a utilização desta zona verde pela população, melhorando a imagem e ambiente urbano da cidade.

Investimento estimado: 500 000,00€

Ação 2.1.11

Reabilitação da zona envolvente ao Hospital São João Batista

A entrada nascente da cidade encontra-se atualmente desqualificada em termos paisagísticos e viários. A falta de continuidade nos acessos pedonais, os imóveis devolutos em avançado estado de degradação e os acessos mal definidos e de fraca visibilidade ao Parque de Campismo e ao Hospital, conferem alguma falta de segurança e imagem caótica a esta zona.

A reorganização dos espaços pedonais e de circulação automóvel, a pavimentação e arborização irão conferir uma imagem mais digna e atrativa a este acesso à cidade.

Investimento estimado: 750 000,00€

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.2

Ação 2.2.1

Bairro “Vila Verde”

Pretende-se a requalificação do Bairro Ferroviário “Vila Verde”, visando garantir uma bolsa de habitações para arrendamento no segmento acessível a famílias com rendimentos intermédios, em particular para jovens.

As 40 habitações (32 moradias e 8 frações) do Bairro “Vila Verde”, localizadas na Rua Ferreira Mesquita e propriedade da Infraestruturas de Portugal, I.P, encontram-se referenciadas no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de Outubro, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

O Município do Entroncamento pretende assumir a gestão e promoção da reabilitação destas habitações, com recurso ao Programa Reabilitar para Arrendar ou outro instrumento de financiamento, garantindo, dessa forma, uma nova oferta pública de habitação para arrendamento acessível.

Investimento previsto: 3 000 000,00€

Ação 2.2.2

Bairro do Boneco

O Município do Entroncamento pretende criar no Bairro do Boneco o Centro de Documentação Nacional Ferroviário, o Núcleo Museológico e Centro de Ciência Viva, convergindo assim um Bairro Residencial que não cumpre na atualidade os requisitos à boa habitabilidade e salubridade para um Bairro Cultural adequado que compreende a reabilitação e valorização do conjunto edificado que constituem uma referência e um património histórico da cidade.

A reconversão do Bairro do Boneco constitui-se como uma intervenção estruturante para a qualificação cultural e a valorização da identidade do Entroncamento, contribuindo de forma decisiva para a melhoria da atratividade do global do território.

Investimento estimado: 1 700 000,00€



Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.2

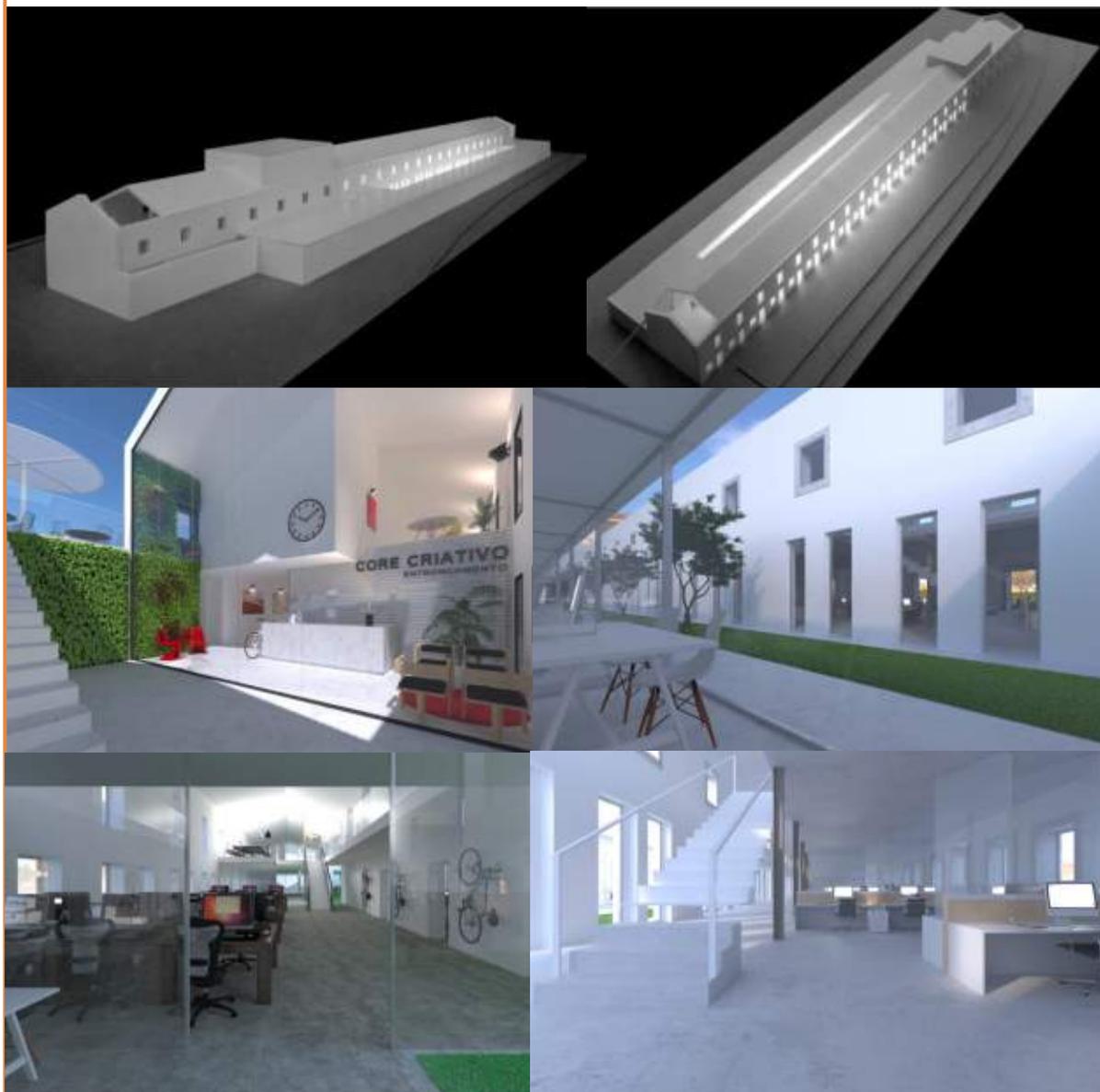
Ação 2.2.4

Bairro da Estação – Rua Latino Coelho

A reconversão do Bairro da Estação, localizado na Rua Latino Coelho, permitindo criar o Core Criativo do Entroncamento orientado para acolher espaços de *coworking* e serviços partilhados. Pretende devolver à cidade um conjunto edificado que se encontra degradado e que não oferece, no que diz respeito às tipologias das habitações existentes e às suas áreas, as condições de habitabilidade que são procuradas na atualidade.

A criação do Core Criativo do Entroncamento terá um papel fundamental na diversificação do tecido económico do concelho, esperando-se que seja capaz de atrair população jovem qualificada que fixará a sua residência no concelho.

Investimento previsto: 1 200 000,00€



Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.2

Ação 2.2.2

Escola Universitária do Entroncamento (EUE)

Esta proposta tem como objetivo a promoção de um projeto de desenvolvimento regional, a localizar no Entroncamento, que possa oferecer aos jovens, jovens adultos, à população e empresas condições que propiciem o desenvolvimento local e com isso a necessidade de profissionais qualificados. O projeto em causa passa pela criação de um futuro cluster tecnológico e do conhecimento na área dos Transportes e Logística como polo agregador do desenvolvimento local e regional. Para além de outras ações que sustentam este nosso projeto, ele tem como pilares base (i) a criação de uma incubadora de novas tecnologias 4.0 associadas àquelas áreas, (ii) a criação de um centro tecnológico e de inovação nas áreas dos transportes e logística e (iii) a criação de um estabelecimento de ensino superior de natureza universitária.

A EUE ficará situada no edifício H do Campus Académico que tem 6 edifícios principais com cerca de 90.000m² de área, dotada de auditório, sala de conferências, pavilhão desportivo, refeitório, campos de jogos, pavilhão laboratorial, edifícios de sala de aula e uma residência para estudantes com 210 quartos individuais. A escola universitária terá uma forte ligação a países da lusofonia com destaque para Angola, Cabo Verde e Brasil, o que justifica de forma natural a criação de uma residência de Estudantes, para além dos estudantes nacionais. A maioria do edificado carecem de obras de reabilitação, uma vez que são edifícios com muito anos, sem grande manutenção nem utilização. Este projeto não só irá contribuir para uma oferta de ensino superior no Concelho, como irá servir para reabilitar uma área urbana da Cidade com um forte potencial.

Investimento previsto: 2 500 000,00€

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 2.3

Ação 2.3.1

Reabilitação de edificado privado

A presente ação sustenta-se na necessidade de promover a reabilitação do tecido edificado privado, pretendendo-se que o Município do Entroncamento assuma um papel central na divulgação e mobilização dos diferentes instrumentos, designadamente as ARU e os programas da Nova Geração de Políticas de Habitação. Pretende-se criar as condições que facilitem um conjunto de intervenções de reabilitação, com especial enfoque nas habitações particulares com necessidades de reparação ou em ruína, identificadas no levantamento desenvolvido pelos serviços do Município.

A divulgação dos programas de financiamento dirigidos à reabilitação urbana junto dos privados, designadamente o Programa Reabilitar para Arrendar, o Programa Casa Eficiente, o Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, o IFRRU 2020, entre outros, será fundamental para a mobilização de investimento privado que, através da reabilitação do tecido edificado com necessidades de intervenção e num quadro de articulação com as exigências atuais no âmbito da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental, garantam uma bolsa de habitações no mercado de arrendamento a preços acessíveis para as famílias com rendimentos intermédios.

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 3.1

Ação 3.1.1

Capacitação das estruturas técnicas do Município

Realização de sessões de capacitação, com periodicidade a determinar em função das alterações no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação e/ou à criação de novos programas e instrumentos de apoio.

Pretende-se, com esta medida, robustecer o modelo de governação da ELH tirando partido do conhecimento e experiência acumulada pelas estruturas técnicas no âmbito das atribuições e competências do Município do Entroncamento enquanto Autoridade Urbana na implementação o PEDU.

Ação 3.1.2

Desenvolvimento do sistema de indicadores

Estruturação do sistema de indicadores que servem de base para a monitorização e avaliação da implementação da ELH do Entroncamento.

Os indicadores e metas constituem-se como elementos fundamentais para a elaboração dos relatórios de avaliação da ELH.

Medidas que concretizam o Objetivo Operacional 3.2

Ação 3.2.1

Comunicação dos resultados da implementação da ELH

Criação de um microsite no sítio na internet do Município do Entroncamento dedicado à Estratégia Local de Habitação, prevendo-se uma atualização periódica com notícias relevantes sobre a implementação das medidas que integram o Plano de Ação.

Ação 3.2.2

Realização de sessões anuais de comunicação dos resultados da ELH e esclarecimento sobre a NGPH

Realização de sessões com periodicidade anual para a apresentação do relatório de avaliação da Estratégia Local de Habitação e divulgação e esclarecimento sobre os instrumentos e programas de apoio aos privados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação ou de outros que venham a ser criados durante o horizonte da ELH.



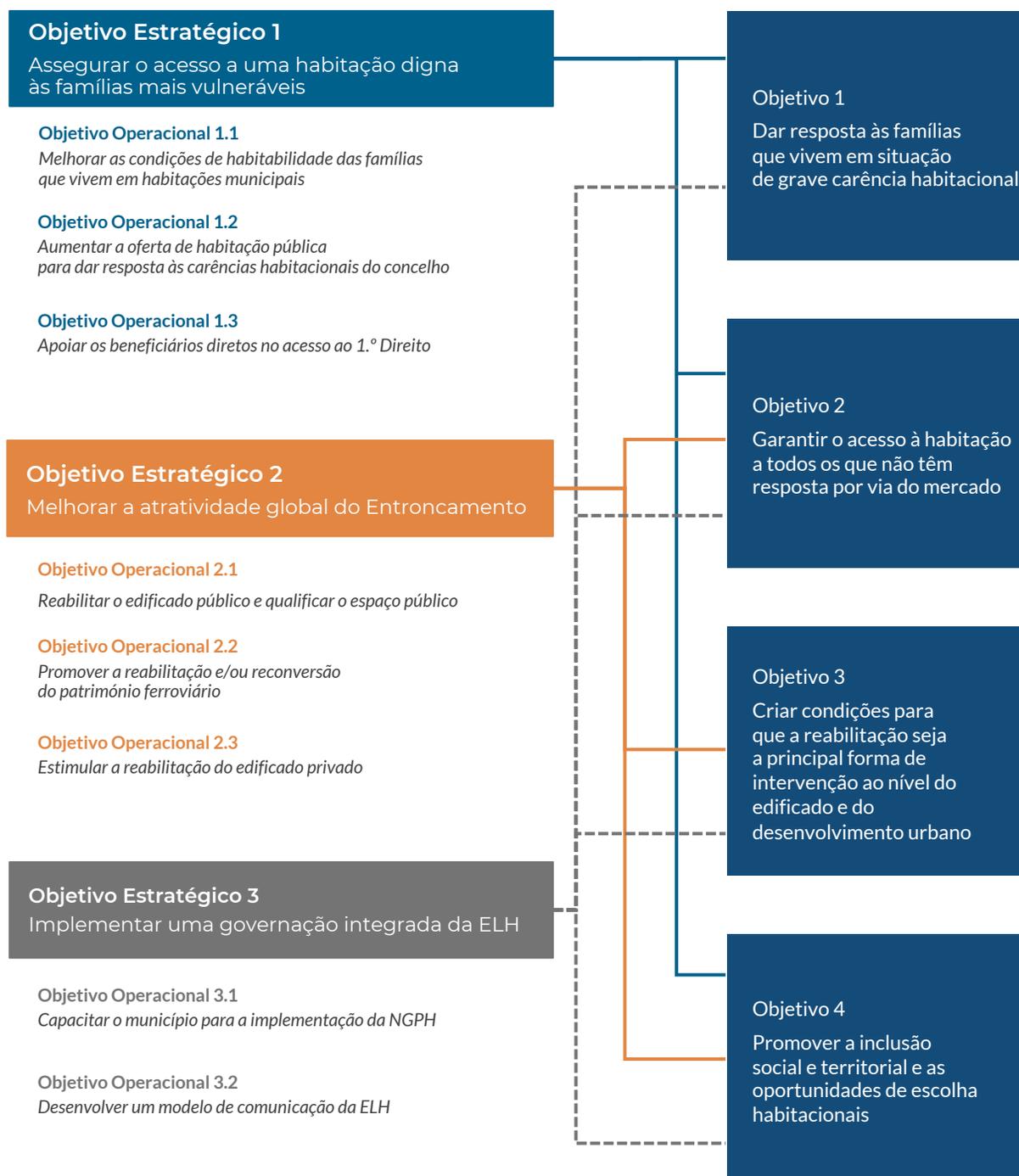
06

Articulação com os Instrumentos

Alinhamento com os objetivos da NGPH

ELH do Entroncamento

NGPH



Alinhamento com os Princípios do 1.º Direito

PESSOAS

Princípio da acessibilidade habitacional

Garantido através das soluções habitacionais integradas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2.

Princípio da integração social

Garantido pelas soluções habitacionais previstas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2, que privilegiam a ocupação do perímetro urbano consolidado.

Princípio da participação

Garantido pelo envolvimento das associações do terceiro setor e beneficiários diretos na definição das soluções habitacionais.

Princípio da estabilidade

Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município do Entroncamento e as associações locais no desenho das soluções habitacionais.

Princípio das acessibilidades

Garantido pelas intervenções preconizadas que pretendem promover soluções que garantam a acessibilidade a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas no acesso e interior da habitação.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover, que conduzam a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência e uso das mesmas.

PLANEAMENTO E HABITAÇÃO

Princípio do planeamento estratégico local

Garantido pelo processo de construção da ELH que procurou um alinhamento com os instrumentos de planeamento à escala local, designadamente o PEDU e o Plano Diretor Municipal do Entroncamento.

Princípio da reabilitação do edificado

Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas no Objetivo Estratégico 1 (reabilitação de fogos de habitação social e pelos Beneficiários Diretos) e Objetivo Estratégico 2 (estímulo à reabilitação de edifícios privados e reabilitação de habitações no Bairro Vila Verde para arrendamento acessível por parte do Município).

Princípio do incentivo ao arrendamento

Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada, bem como as soluções de arrendamento acessível para famílias com rendimentos intermédios.

Princípio da perequação

Garantido pelas pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas a promover.

Princípio da equidade

Garantido pela justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido aos diferentes atores (públicos e privados).

Princípio da cooperação

Garantido pelas soluções habitacionais a adotar, que preveem um envolvimento de vários atores no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.

The background features several large, abstract geometric shapes. A prominent teal shape starts from the top left and extends diagonally towards the center. Another teal shape is a thick arc on the right side. Orange shapes include a diagonal bar at the top right and a curved shape at the bottom left.

07

**Monitorização
e Avaliação**

Monitorização, avaliação e comunicação da ELH

A concretização da visão formulada para a ELH do Entroncamento pressupõe a consolidação e robustecimento do modelo de gestão e organização implementado no PEDU, previsto no Objetivo Estratégico 3. É sobre este modelo que se desenvolverão os mecanismos, procedimentos e processos que permitam monitorizar, avaliar e comunicar os resultados da implementação da Estratégia Local de Habitação no horizonte de 2021 - 2026.

O **processo de monitorização** integra os mecanismos de acompanhamento da evolução das carências habitacionais e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na implementação da ELH.

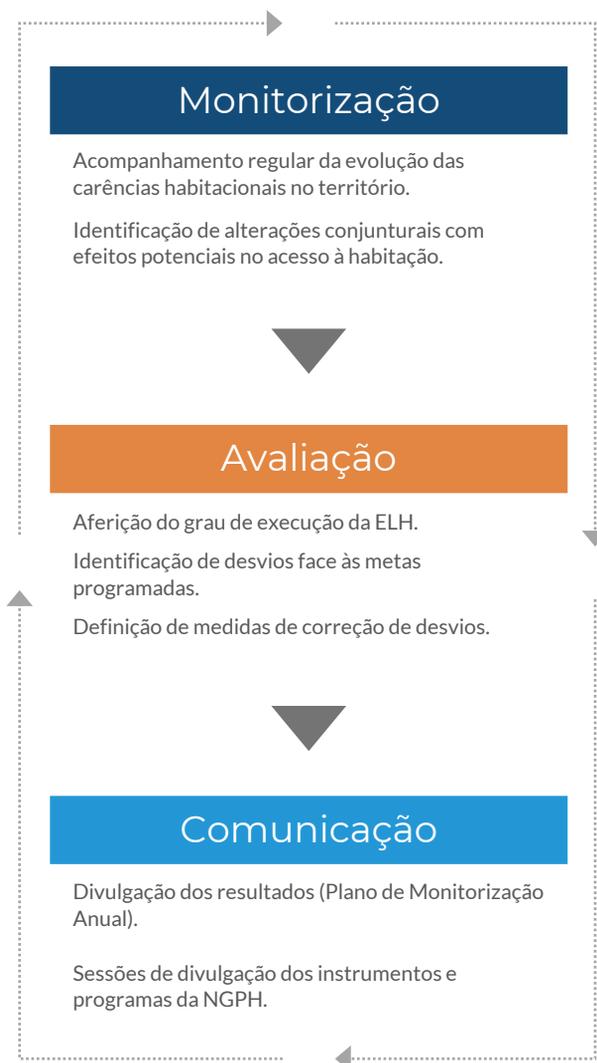
O **processo de avaliação** contempla os mecanismos que permitem avaliar o grau de execução da ELH, no que diz respeito à materialização das ações programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos.

O Plano de Monitorização Anual constitui-se como o principal output do processo de avaliação, configurando um requisito obrigatório no âmbito da execução do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, conforme o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

O Plano de Monitorização Anual deverá ter como base a matriz de indicadores e das correspondentes metas, que permitirá avaliar o contributo das ações para a prossecução dos objetivos estabelecidos na ELH. Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais.

O Plano de Monitorização Anual deverá, ainda, assumir um papel fundamental no suporte à decisão, em particular no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

O **processo de comunicação** dos resultados tem como principal suporte o Plano de Monitorização Anual. Os resultados da implementação da ELH serão divulgados no sítio do Município do Entroncamento e serão desenvolvidas, com periodicidade anual, sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH.



Metas e indicadores da ELH do Entroncamento

Objetivo estratégico 1 | Assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis

Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Famílias que vivem em condições indignas (n.º)	220	136	0
Fogos de habitação social reabilitados (n.º)	0	0	64
Novos fogos de habitação social (n.º)	0	40	120
Beneficiários diretos apoiados (n.º)	0	36	36

Objetivo estratégico 2 | Melhorar a atratividade do ambiente urbano do Entroncamento

Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Edifícios públicos construídos ou reabilitados em área urbana (n.º)	0	9	17
Espaço público reabilitado (n.º)	0	7	20
Edifícios privados reabilitados (n.º)	0	125	275
Novos contratos de arrendamento em regime de renda acessível (n.º)	0	20	60

Objetivo estratégico 3 | Implementar uma governação integrada da ELH

Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Planos de Monitorização Anual elaborados (n.º)	0	3	6
Sessões de divulgação dos programas e instrumentos da NGPH (n.º)	0	3	6

