

Estratégia Local de Habitação de Mafra



Mafra



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MAFRA

proposta de alteração do Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU, I.P

Índice

Nota introdutória	4
Processo de construção da Estratégia Local de Habitação	5
1 Um olhar sobre Mafra	6
2 Carências habitacionais	22
Análise SWOT	31
3 Estratégia de intervenção	32
4 Programa de ação	38
5 Articulação com os instrumentos	45

Nota introdutória

O presente documento configura a proposta de novo aditamento ao Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P e o Município de Mafra.

A proposta de aditamento ao Acordo de Colaboração decorre, no essencial, da necessidade de ajustamento dos valores de investimento, considerando as candidaturas submetidas pelo Município de Mafra, e já aprovadas pelo IHRU, I.P. e com acordo de comparticipação celebrado, no âmbito do Investimento C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Programa de Recuperação e Resiliência, bem como das candidaturas instruídas e que se encontram para aprovação ou ainda das que o Município possa ainda instruir.

A revisão dos valores do investimento justifica-se pela dinâmica do mercado da habitação e construção nos últimos anos, tendo-se observado um crescimento dos custos na construção e habitação que se têm revelado significativamente mais elevados face ao projetado no âmbito do 1.º aditamento ao Acordo de Colaboração, assinado em novembro de 2022.

De facto, o aumento dos custos da construção e da habitação teve impacto concreto nas intervenções preconizadas no plano de ação da Estratégia Local de Habitação de Mafra e na programação financeira do Acordo de Colaboração, reportado a 2022.

Este contexto teve impactos particularmente relevantes num quadro em que a maioria das soluções habitacionais se traduzem na aquisição de prédios ou frações habitacionais, prontas a habitar ou a reabilitar, ou na construção de novos fogos, que contribuirá para um aumento significativo da oferta de habitação pública no concelho.

Assim, os valores de investimento foram sendo revistos durante o processo de instrução das candidaturas, promovendo-se uma adequação das estimativas orçamentais à realidade do mercado ou, no caso das aquisições o seu valor real, conforme aferido pela escritura, pela consulta ao mercado ou no âmbito do exercício do direito de preferência.

Importa ainda referir que o número de famílias que vivem em condições indignas no território se mantém face diagnóstico das carências

habitacionais que consubstanciou o 1.º Aditamento ao Acordo de Colaboração, assim como as tipologias de soluções habitacionais propostas.

Com a alteração proposta, mantém-se as 390 famílias a serem apoiadas através das soluções habitacionais a promover pelo Município de Mafra, enquanto entidade beneficiária, propondo-se uma alteração do valor de investimento de 50.602.700,00€ para 61.703076,97€.

Neste quadro, o Município de Mafra continua a assumir a política pública de habitação como um instrumento fundamental para garantir o acesso a uma habitação condigna aos seus residentes, apostando na promoção do equilíbrio entre os vários segmentos habitacionais que garanta a qualidade de vida num quadro de forte crescimento populacional.

O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ELH DE MAFRA



Processo interativo e dinâmico

1

**Um olhar
sobre Mafra**



1.1

O posicionamento de Mafra na AML

O concelho de Mafra integra a Área Metropolitana de Lisboa, com o seu o território limitado a norte por Torres Vedras, a noroeste por Sobral de Monte Agraço, a leste por Arruda dos Vinhos, que integram a NUSTIII Oeste, a sul por Sintra e a oeste pelo oceano Atlântico.

Mafra apresenta-se como um concelho jovem, dinâmico e atrativo que se projeta no quadro metropolitano pela qualidade de vida que oferece aos seus residentes e pela crescente atratividade turística associada ao seu rico e diverso património natural, bem como ao importante património histórico com notoriedade nacional e internacional.

Apesar de inserido na AML, Mafra é um território com uma marcada ruralidade, onde as atividades agrícolas têm vindo a ganhar preponderância e os produtos endógenos, como o pão de Mafra, se assumem como importantes elementos identitários.

Entre 2011 e 2021 o concelho de Mafra registou um **aumento populacional de 12,8%** (um ritmo de crescimento superior ao observado na AML e o **segundo concelho com maior crescimento a nível nacional**), atingindo mais de 86 mil residentes, isto é, 3% da população da região.

Esta dinâmica demográfica promoveu o envelhecimento da população residente, reflexo de saldos naturais que, apesar de sucessivamente positivos, foram claramente suplantados pelos saldos migratórios (com destaque para a captação de população estrangeira), tendencialmente associados à captação de residentes das faixas etárias mais elevadas: entre 2011 e 2021 foi a população com 65 anos ou mais que registou o maior crescimento relativo em Mafra (35,6%). Não obstante, **Mafra apresenta-se como o território mais jovem da AML** com 108 idosos (população com 65 anos ou mais) por cada 100 jovens (população dos 0 aos 14 anos) e o sétimo do país.

Pese embora a melhoria das qualificações da população residente nas últimas décadas, o concelho de Mafra continua a evidenciar um *deficit* de qualificações quando comparado com o padrão da AML: 57% da população residente em Mafra não possuía mais do que o ensino básico, de acordo com os dados dos Censos de 2021, face aos 53% registados na AML, sendo importante destacar o diferencial observado nas qualificações mais elevadas (**apenas 19,3% dos residentes possuem o ensino superior** face a 23,0% na AML).

O tecido económico de Mafra conta com mais de 33 600 pessoas ao serviço nos estabelecimentos do concelho. Entre 2011 e 2019 o pessoal ao serviço em Mafra registou um aumento de 18%, um ritmo de criação de emprego que superou o observado na AML (16,3%), destacando-se o crescimento do emprego nas atividades de alojamento e restauração, nas atividades de informação e comunicação, na logística e na agricultura.

Não obstante, o desemprenho do tecido económico de Mafra deverá ser analisado no quadro dos mais recentes impactes da pandemia da Covid-19 no emprego e, em particular, no mercado de trabalho de toda a AML. Com efeito, o desemprego registado apresentou um forte aumento na região face ao período pré-pandemia: as 94 289 pessoas inscritas nos centros de emprego da região a 31 de dezembro de 2021 representavam um aumento de 34% face ao mesmo mês de 2019, com o concelho de Mafra a registar um aumento de 23% no mesmo período.

Foram as pessoas com 55 ou mais anos (24% do desemprego registado), as mulheres (57%) e aqueles que detêm o ensino secundário (41%) os mais afetados

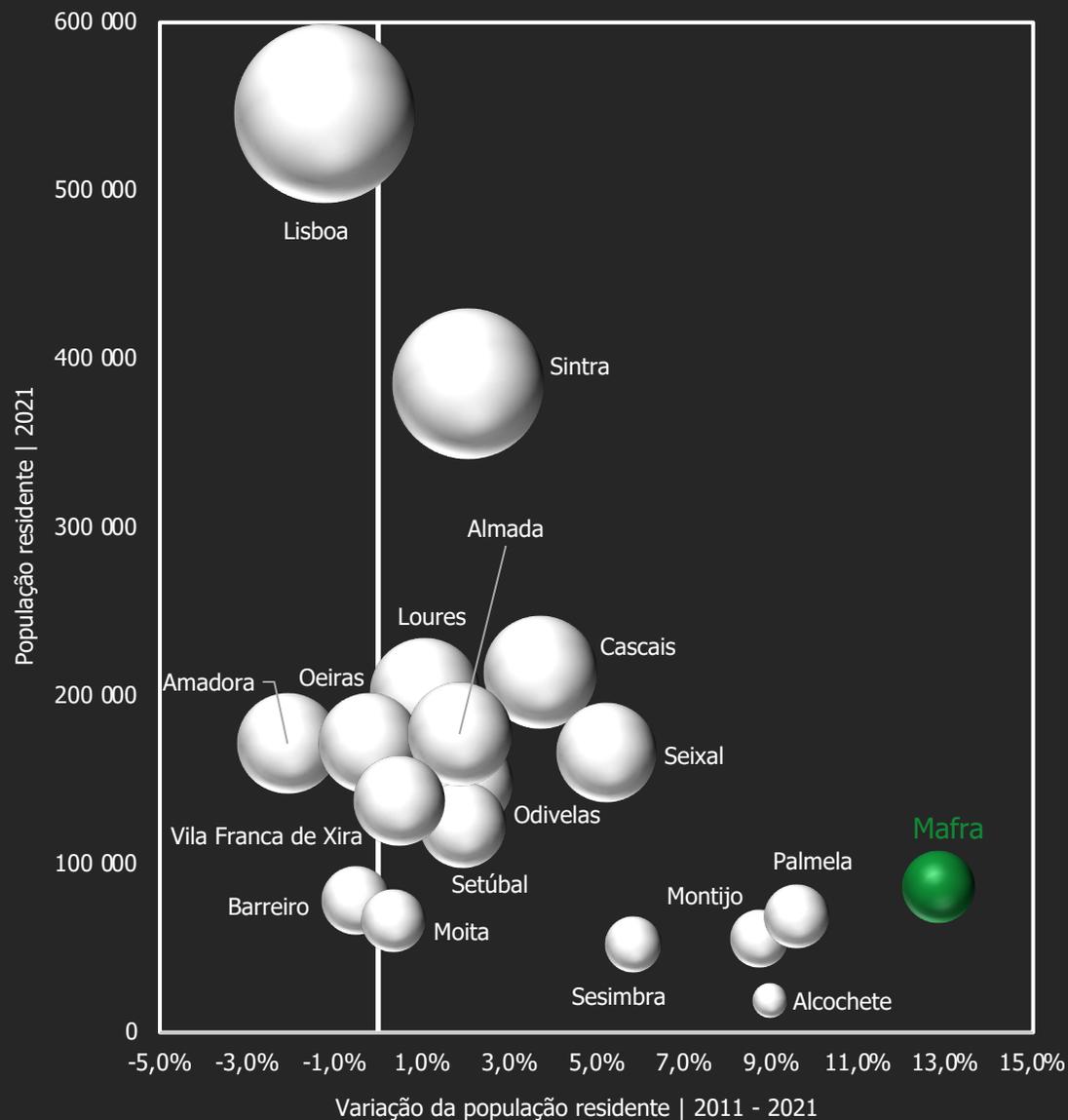
pela deterioração da conjuntura económica durante a pandemia em Mafra, com consequências também na **intensificação do desemprego de longa duração**, que representou em dezembro de 2021 metade do desemprego registado no concelho.

A dificuldade em regressar aos níveis de emprego anteriores à pandemia, sobretudo dos ativos mais vulneráveis do ponto de vista da sua idade mais avançada ou das suas baixas qualificações, mostra-se como um problema que poderá fazer perdurar situações de exclusão social e de ciclos de pobreza que importa interromper num contexto agravado pela situação pandémica e pelo conflito na Ucrânia.

As respostas às situações de vulnerabilidade social que existem no território mostram-se mais prementes num quadro em que mais de 40% das pessoas beneficiárias de RSI têm menos de 25 anos e as pessoas beneficiárias de subsídio de desemprego são, na sua maioria, mulheres ou pessoas com idades entre os 30 e 49 anos que podem encontrar maiores dificuldades em regressar ao mercado de trabalho, em particular aqueles que possuem baixas qualificações.

DINÂMICA E DIMENSÃO POPULACIONAL NOS TERRITÓRIOS DA AML

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



POPULAÇÃO RESIDENTE POR CICLOS DE VIDA 2021



[65 ou mais anos]

23,4%

21,6%

17,8%



[25 - 64
anos]

53,2%

53,2%

54,5%



[15 - 24 anos]

10,5%

10,8%

11,4%



[0 - 14
anos]

12,9%

Portugal

14,3%

AML

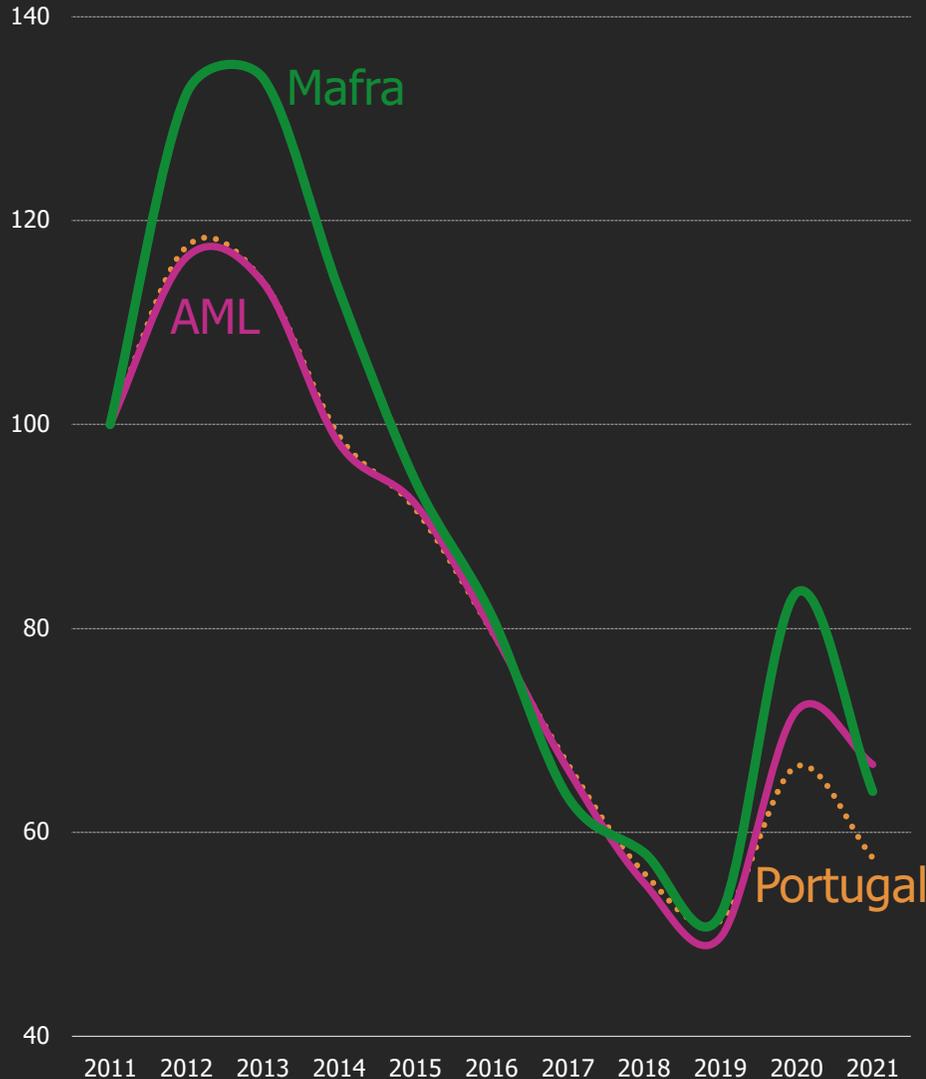
16,4%

Mafra

DESEMPREGO

Fonte: IEFP/MTSSS

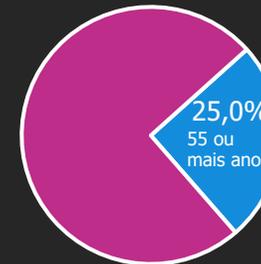
EVOLUÇÃO DO DESEMPREGO REGISTADO NO IEFP | 2011 = 100



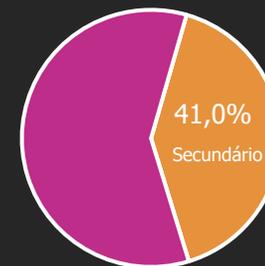
PERFIL DO DESEMPREGO NO CONCELHO DE MAFRA | 2021 (inscritos a 31 de dezembro no IEFP)



Subida do desemprego de longa duração durante a pandemia em linha com o desempenho da AML.

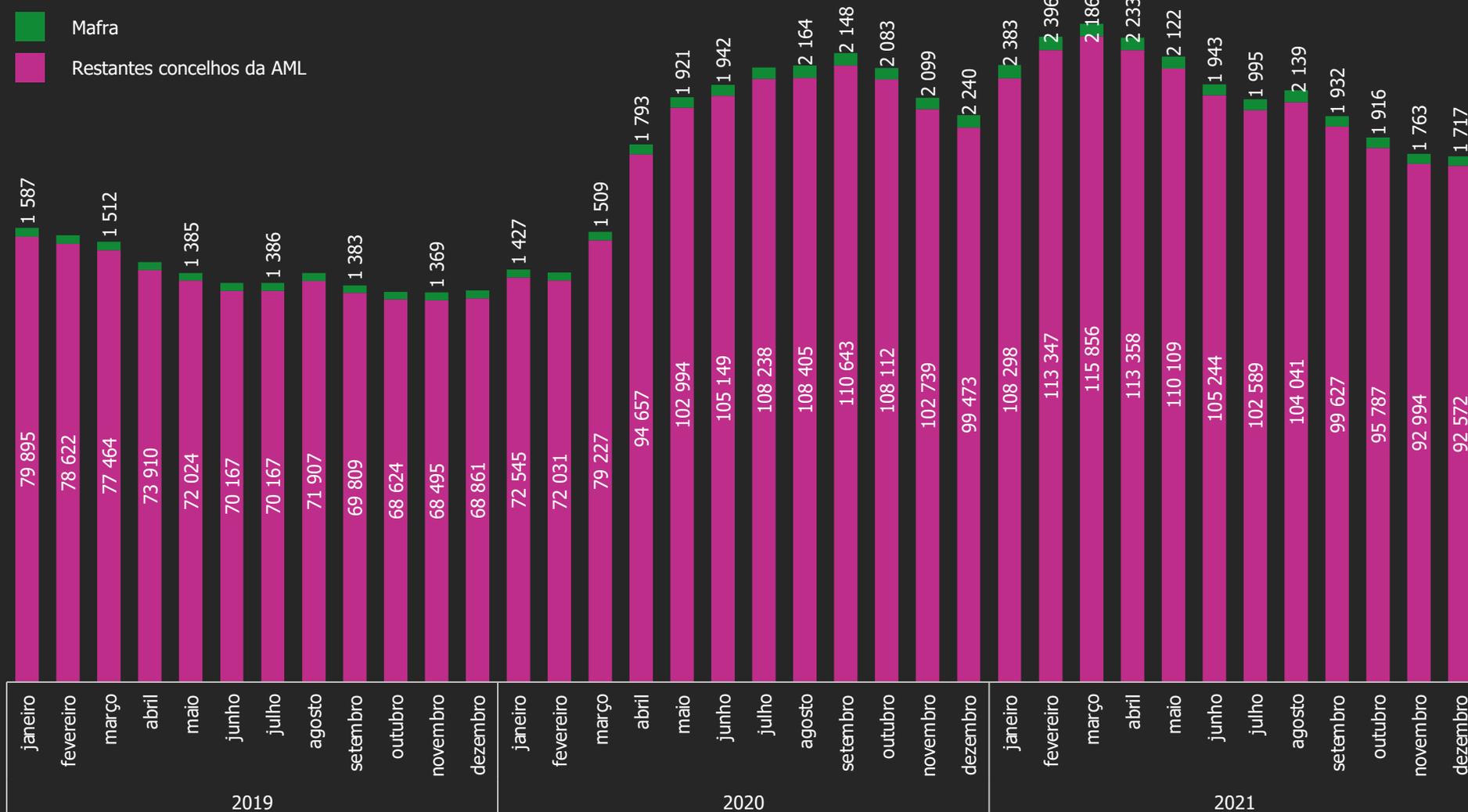


Maiores dificuldades de integração no mercado de trabalho da população com mais de 55 anos.



Maiores dificuldades de integração dos desempregados mais qualificados, em particular daqueles que possuem o Ensino Secundário.

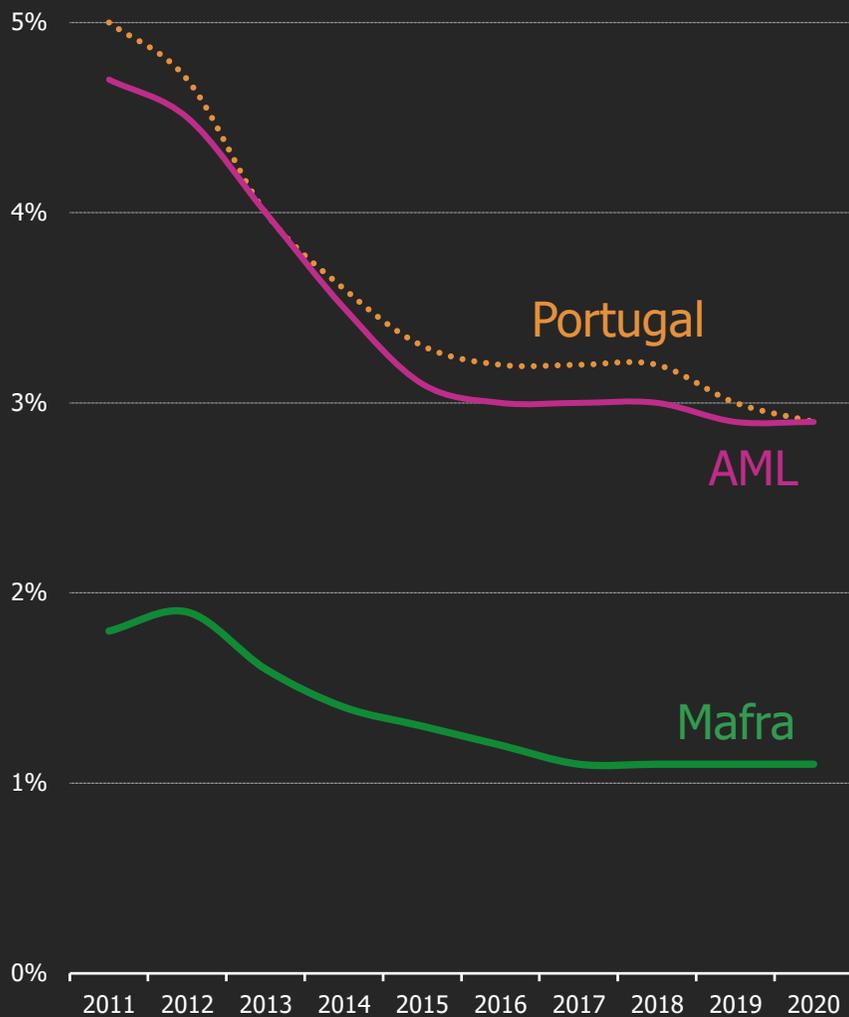
EVOLUÇÃO DO DESEMPREGO REGISTADO NO IEFP ENTRE JANEIRO DE 2019 E DEZEMBRO DE 2021



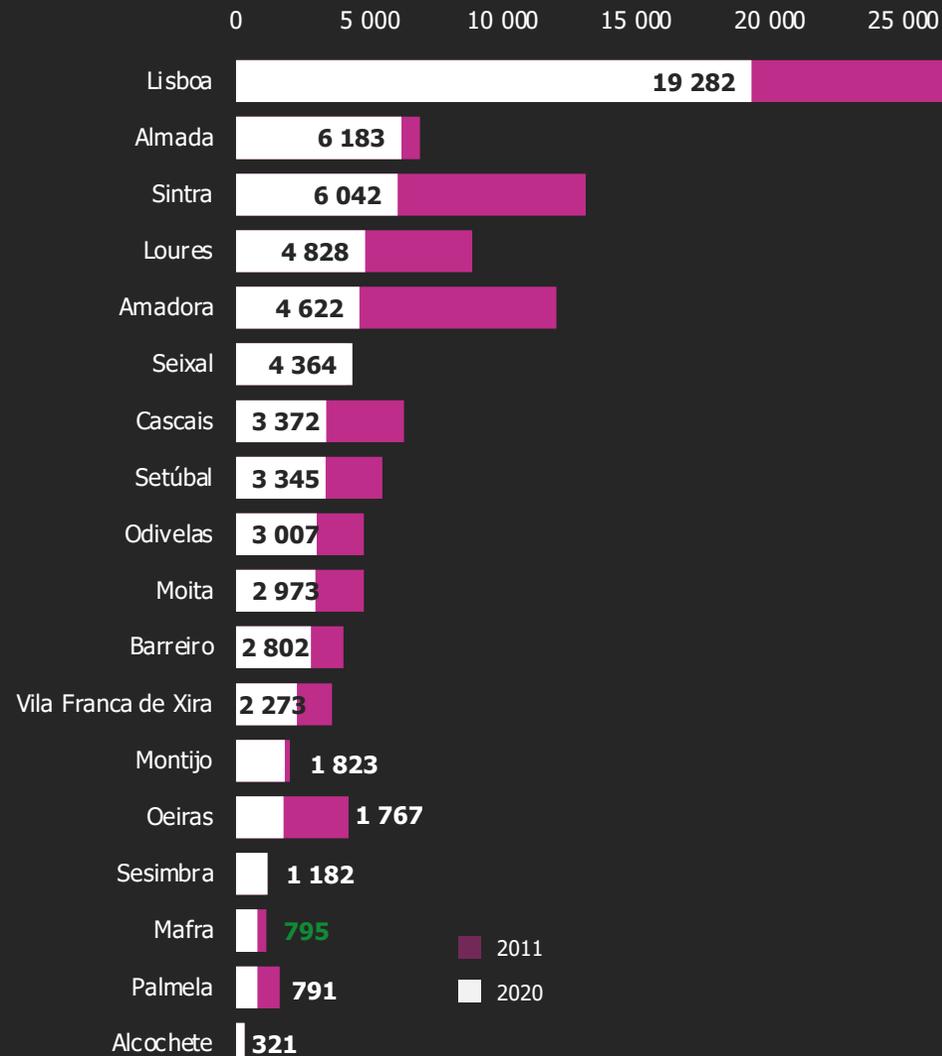
RENDIMENTO SOCIAL DE INSERÇÃO

Fonte: II/MTSSS

BENEFICIÁRIOS DE RSI EM % DA POPULAÇÃO RESIDENTE



TOTAL DE BENEFICIÁRIOS DE RSI



1.2

Leitura do posicionamento e dinâmica da habitação

A atratividade do concelho de Mafra, traduzida num aumento expressivo da população residente, produziu efeitos no setor da habitação, uma vez que o crescimento relativo do número de famílias superou, desde 1991, os aumentos registados nos alojamentos familiares clássicos.

Embora se observe um stock em excesso de 11 670 alojamentos familiares face ao número de famílias residentes em Mafra, os dados censitários mostram que mais de 9 300 alojamentos estão alocados a segunda residência, contabilizando-se cerca de 5 mil alojamentos vagos, que podem ser mobilizados no quadro da alteração da ELH.

Não obstante, Mafra assistiu, no último período censitário, a um crescimento de cerca de 5% dos alojamentos familiares clássicos, o segundo maior crescimento relativo dos concelhos que integram a AML (apenas superado por Palmela) e o 3.º em termos absolutos (só os concelhos do Seixal e Odivelas apresentaram um crescimento mais elevado).

Na última década registou-se um aumento de mais de 2 mil alojamentos familiares clássicos em Mafra, transversal a todas as freguesias do concelho, mas com ritmos diferenciados. Observa-se um forte crescimento nas freguesias da fachada

atlântica (Carvoeira, Santo Isidoro e mais moderado na freguesia de Encarnação), um crescimento moderado nas freguesias do eixo central (UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, Mafra, Ericeira e UF de Malveira e São Miguel de Alcainça) e um baixo crescimento nas UF de Igreja Nova e Cheleiros, de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário e Azueira e Sobral da Abelheira.

A dinâmica da habitação tem acompanhado, ainda que a um ritmo inferior, o crescimento populacional de Mafra, observando-se uma concentração da habitação no eixo central do território, onde a função residencial é mais vincada. Nas freguesias do eixo central (Mafra, UF de Malveira e São Miguel de Alcainça e UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés) localizam-se mais de 40% dos alojamentos familiares do concelho, sendo que mais de quatro quintos estão alocados a residência habitual.

Nas freguesias da fachada atlântica, pese embora se tenha registado uma redução dos alojamentos de residência secundária, o seu peso ainda é elevado face ao concelho e à AML, sobretudo na freguesia da Ericeira que concentra mais de metade do total dos alojamentos de segunda residência do concelho.

A atratividade das freguesias da fachada atlântica no mercado da segunda residência permite explicar o posicionamento de Mafra na região: Mafra constitui-se como o segundo território da AML (depois de Sesimbra) onde o peso da segunda residência é mais elevado, não obstante ter registado o maior aumento relativo dos alojamentos de residência habitual da AML.

Os concelhos de Vila Franca de Xira, Amadora, Oeiras, Odivelas, Loures, Sintra, Barreiro, Seixal, Setúbal e Alcochete são os territórios onde o peso da primeira habitação é mais elevado (superior a 80%), tendo-se observado uma forte quebra dos alojamentos de residência secundária e de alojamentos vagos entre 2011 e 2021, o que sugere uma transferência para residência habitual e pode explicar o reforço da vocação residencial destes territórios.

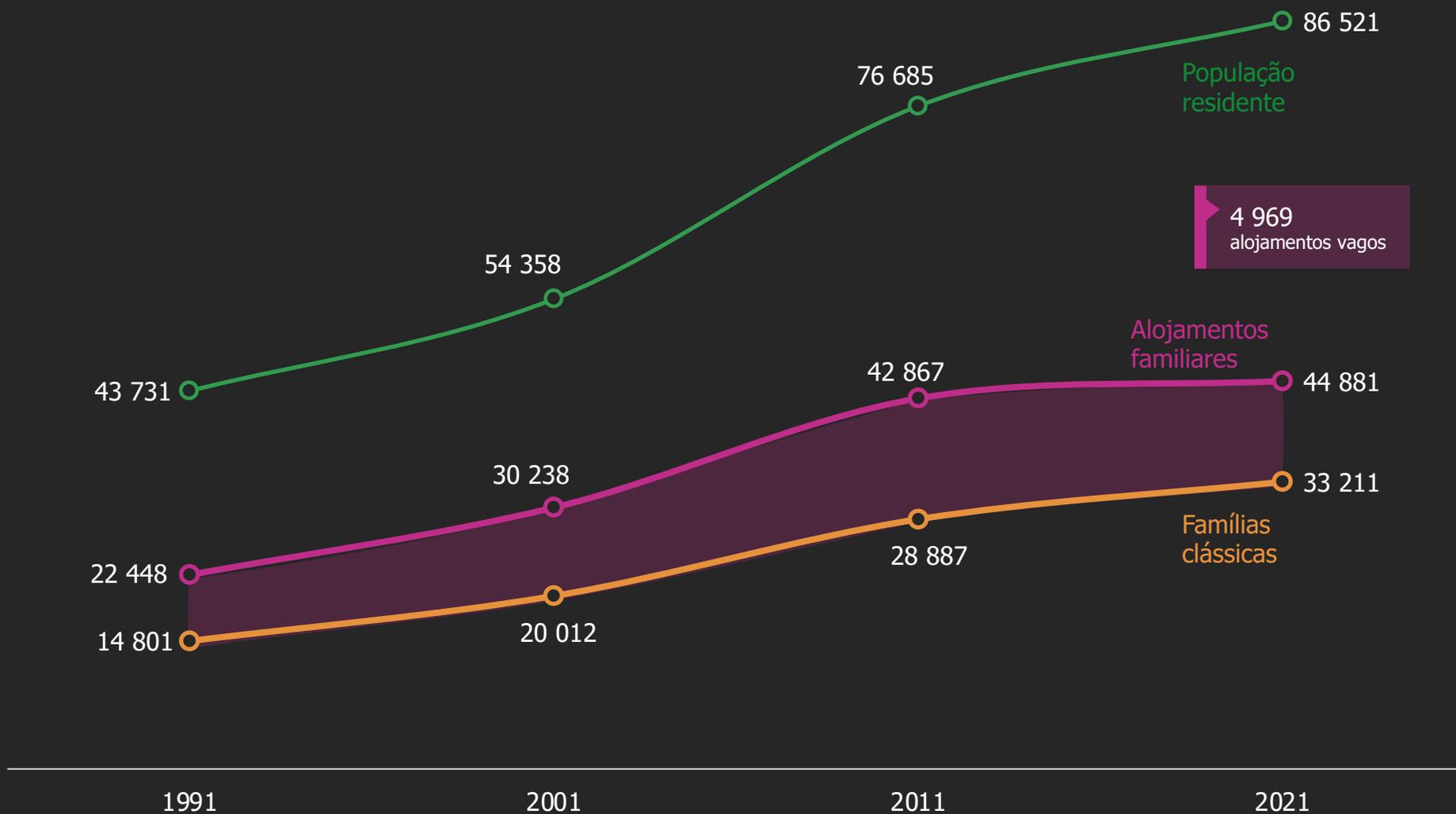
De facto, a procura por habitação na AML tem contribuído para um aumento assinalável dos preços de aquisição de habitação em todos os concelhos: a AML registou um aumento de 38% do valor mediano das vendas de alojamentos familiares clássicos entre 2016 e 2020, com o concelho de Mafra a observar um aumento superior a 60% (12.º mais elevado da região).

As freguesias de Carvoeira e Ericeira mostram, no quadro interno, um crescimento significativo dos preços da habitação (mais de 50% entre 2016 e 2020), constituindo-se como a 35.ª e 37.ª freguesias das 118 da AML com o valor mediano das vendas por m² mais elevado. A evolução dos preços da habitação nas freguesias do eixo central (Mafra, UF de Malveira e São Miguel de Alcainça e UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés) mostram também uma crescente atratividade residencial, observando-se um aumento superior a 37% entre 2016 e 2020.

O crescimento demográfico que o concelho de Mafra tem vindo a registar nas últimas décadas e, em particular o elevado ritmo de crescimento do número de famílias face ao aumento da oferta de alojamentos prontos a habitar, tem contribuído para a escalada dos preços no mercado de aquisição, mas também no mercado arrendamento que importa analisar no quadro de um território inserido na AML que se mostra atrativo no fator preço e que ajuda a explicar a agudização dos problemas de acesso a uma habitação condigna por parte das famílias, em particular daquelas com rendimentos mais baixos.

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, DOS AGREGADOS FAMILIARES E DOS ALOJAMENTOS NO CONCELHO DE MAFRA

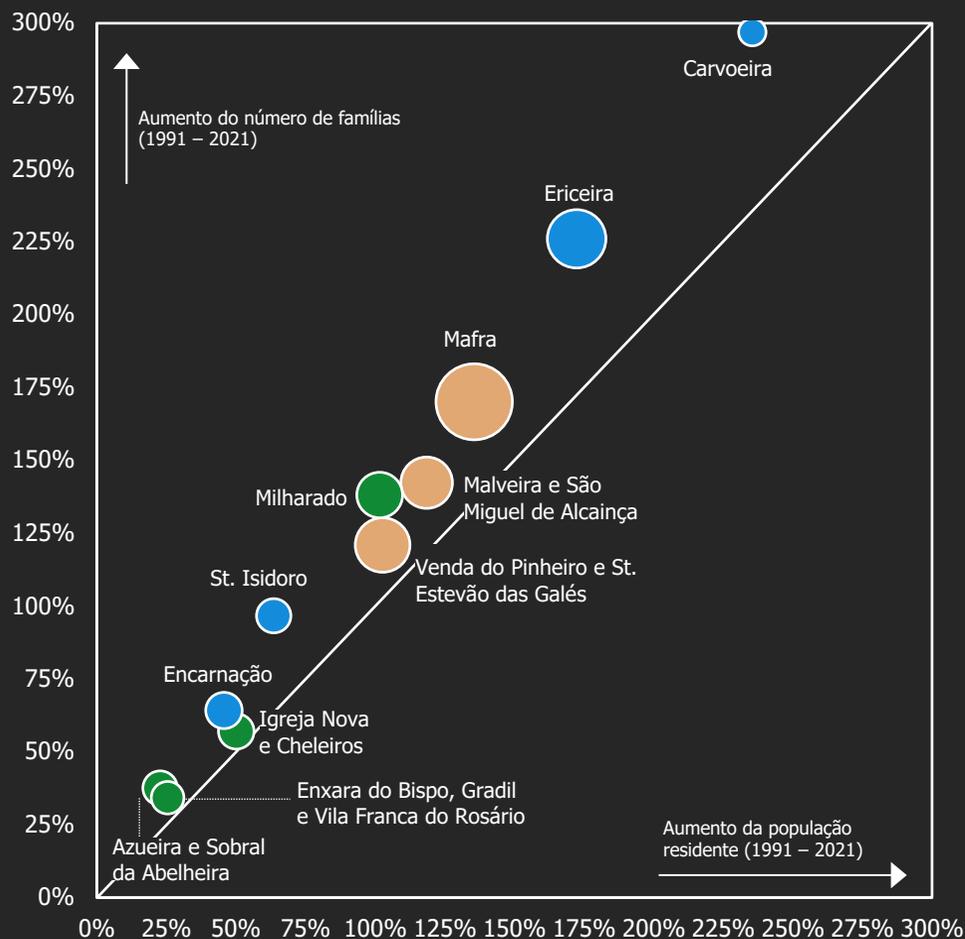
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021



EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, DOS AGREGADOS FAMILIARES E DOS ALOJAMENTOS NAS FREGUESIAS

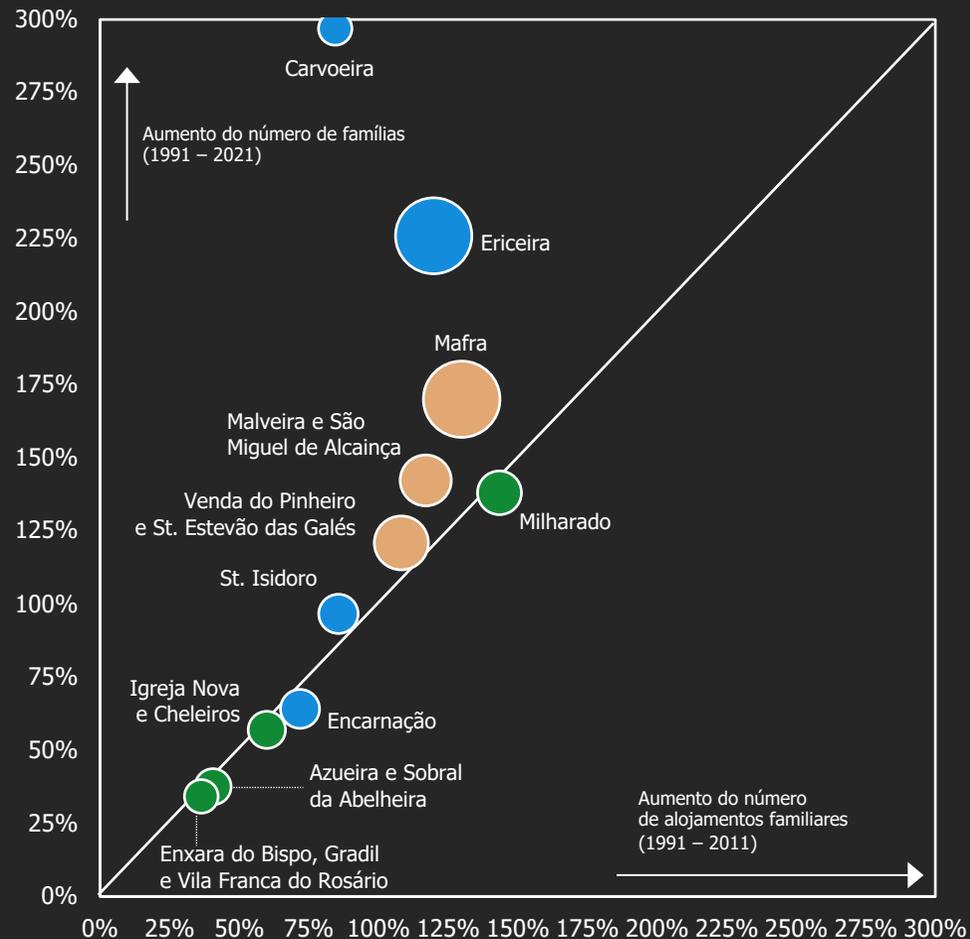
Fonte: INE, Censos, 1991 e 2021

FAMÍLIAS VS. POPULAÇÃO RESIDENTE



O tamanho da bola representa proporcionalmente a população residente em cada freguesia

FAMÍLIAS VS. ALOJAMENTOS FAMILIARES

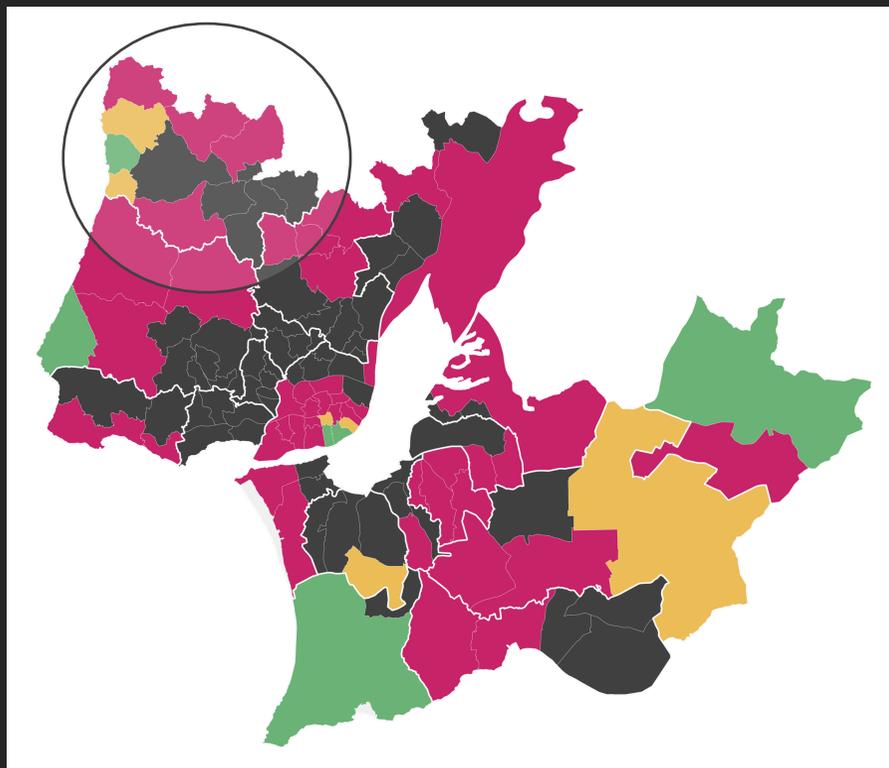


O tamanho da bola representa proporcionalmente os alojamentos familiares em cada freguesia

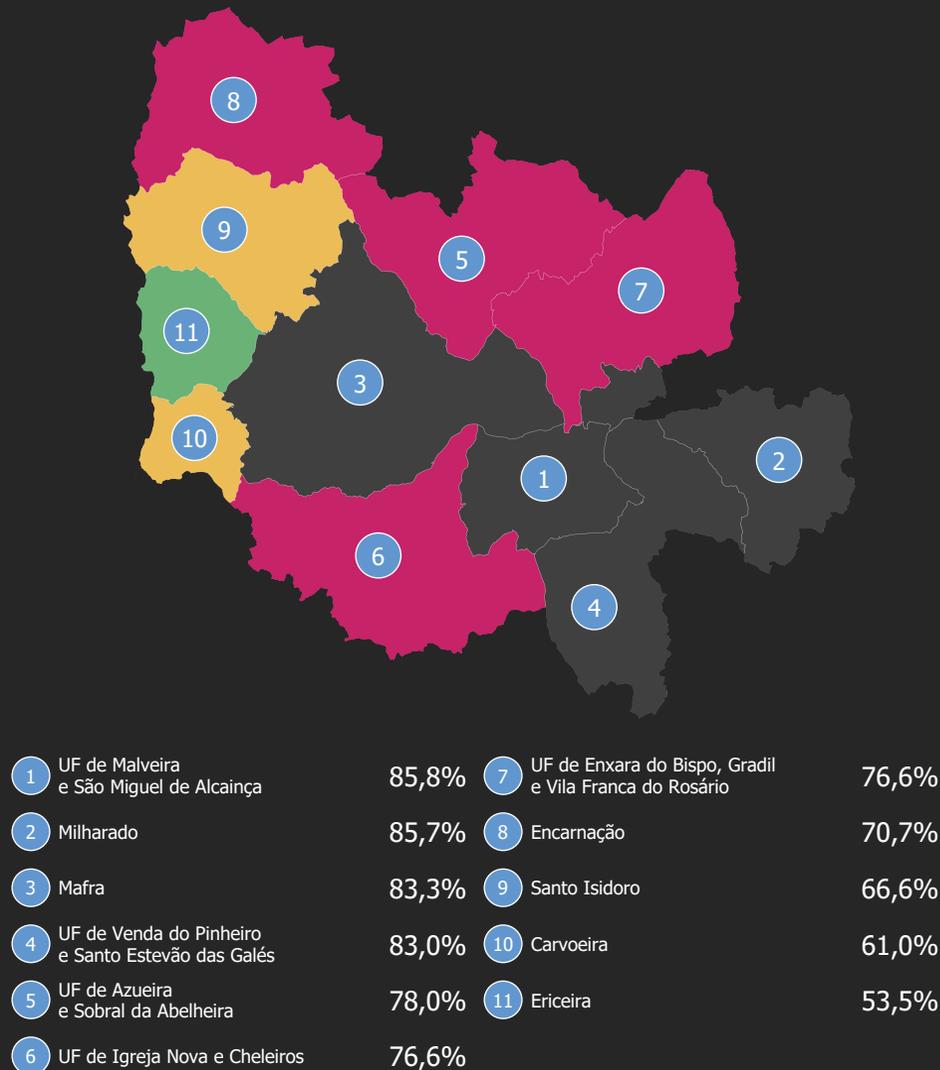
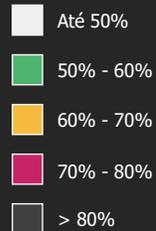
ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL

Fonte: INE, Censos 2021

% ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS OCUPADOS COMO RESIDÊNCIA HABITUAL | 2021



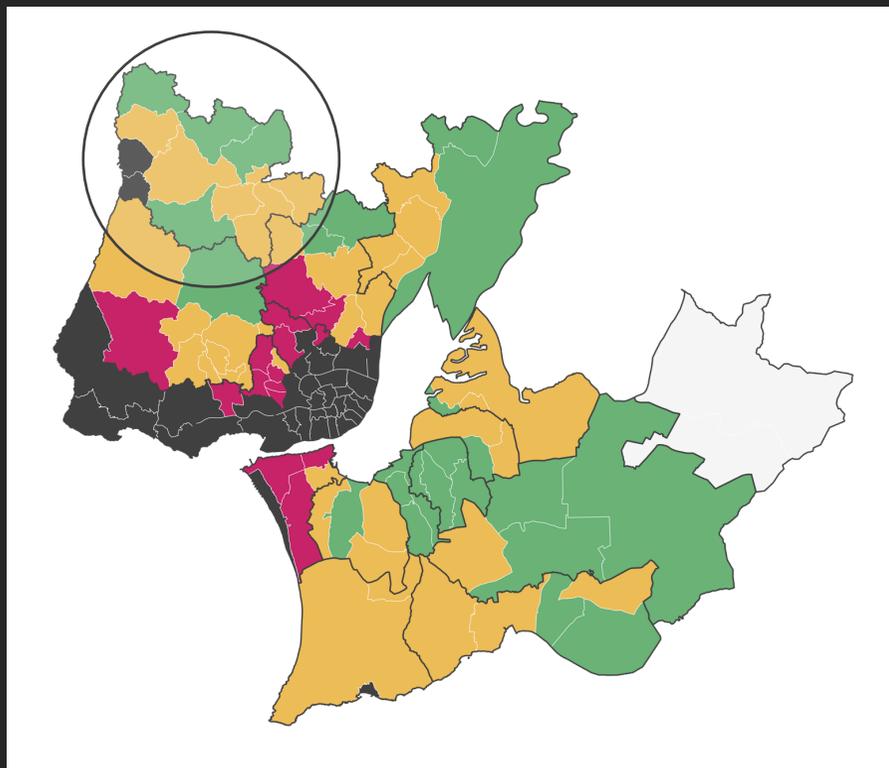
Legenda:



MERCADO DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

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

ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS | 2020 AML = 100



Legenda:



Valor mediano das vendas por m² | 2020

1	Carvoeira	2 150 €	7	Milharado	1 323 €
2	Ericeira	2 074 €	8	UF de Igreja Nova e Cheleiros	1 181 €
3	Mafra	1 559 €	9	Encarnação	1 114 €
4	Santo Isidoro	1 535 €	10	UF de Azueira e Sobral da Abelheira	1 061 €
5	UF de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	1 458 €	11	UF de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	1 022 €
6	UF de Malveira e São Miguel de Alcainça	1 416 €			

1.2

Leitura do posicionamento e dinâmica da habitação

Num contexto de crescimento dos alojamentos de residência habitual na AML, observou-se um forte aumento dos alojamentos em regime de arrendamento (ocupados por arrendatários ou subarrendatários). Entre 2011 e 2021, o ritmo de crescimento dos alojamentos de residência habitual arrendados (13%) foi mais acelerado face ao aumento dos alojamentos ocupados pelos proprietários (0,7%). Não obstante, os alojamentos ocupados pelos proprietários ainda representam mais de 63% do total de alojamentos de residência habitual na AML.

Os concelhos do Seixal, Sesimbra, Palmela e Vila Franca de Xira mostram uma maior preponderância da habitação própria (mais de 70% dos alojamentos familiares de residência habitual são ocupados pelos proprietários). Mafra surge como o 5.º concelho da AML com a maior proporção de alojamentos de residência de habitual ocupados pelos proprietários (70,2%), tendo registado um crescimento de 7,5% face a 2011. Mafra é, ainda, o 5.º concelho da região onde os encargos mensais com os alojamentos ocupados pelos proprietários é tendencialmente mais elevado: cerca de 14% destes alojamentos apresenta encargos mensais iguais ou superiores a 650 euros, sendo apenas superado

por Lisboa (23%), Cascais (21%), Oeiras (17%) e Alcochete (15%). São sobretudo as freguesias da fachada atlântica de Santo Isidoro (23%), Carvoeira (19%) e Ericeira (18%), onde os encargos com a habitação própria são mais elevados.

Pese embora a aquisição de habitação se constitua como a principal opção das famílias residentes em Mafra (o segundo maior crescimento das habitações próprias da AML), os alojamentos arrendados registaram um crescimento de 43%: em 2021 observam-se mais 2 166 alojamentos em regime de arrendamento face a 2011, tendo superado o crescimento absoluto dos alojamentos ocupados pelos proprietários (+ 1 613) no concelho.

O aumento dos alojamentos em regime de arrendamento foi transversal a todas as freguesias, mas foi mais expressivo na Carvoeira (76%) e Santo Isidoro (76%). Todavia, em termos absolutos, foram as freguesias de Mafra (+ 678), Ericeira (+453) e a UF de Malveira e São Miguel de Alcainça (+253) que mais contribuíram para a dinamização do mercado de arrendamento entre 2011 e 2021, tendo sido responsáveis por mais de 60% dos alojamentos arrendados no concelho.

Não obstante, Mafra é apenas o 15.º concelho da AML com maior peso do arrendamento, num quadro em que a oferta é polarizada por Lisboa e pelos territórios com maior proximidade à capital (Amadora, Loures, Almada e Odivelas) que, em conjunto, concentram mais de metade dos alojamentos arrendados na AML.

O dinamismo do mercado de arrendamento de Mafra, induzido pela dificuldade de Lisboa em dar resposta à procura por habitação, pela escassez da oferta nos territórios mais próximos à capital, bem como pela forte redução do custo para os utentes dos transportes públicos de passageiros na AML, que teve impactos também no mercado de aquisição de habitação, tem gerado um aumento da procura no território e um maior grau de inacessibilidade das famílias a uma habitação a preços comportáveis no concelho. De facto, tem-se observado um crescimento sistemático das rendas desde 2017, sobretudo nas freguesias do corredor urbano central de Mafra, onde os valores das rendas já se aproximam do padrão da AML.

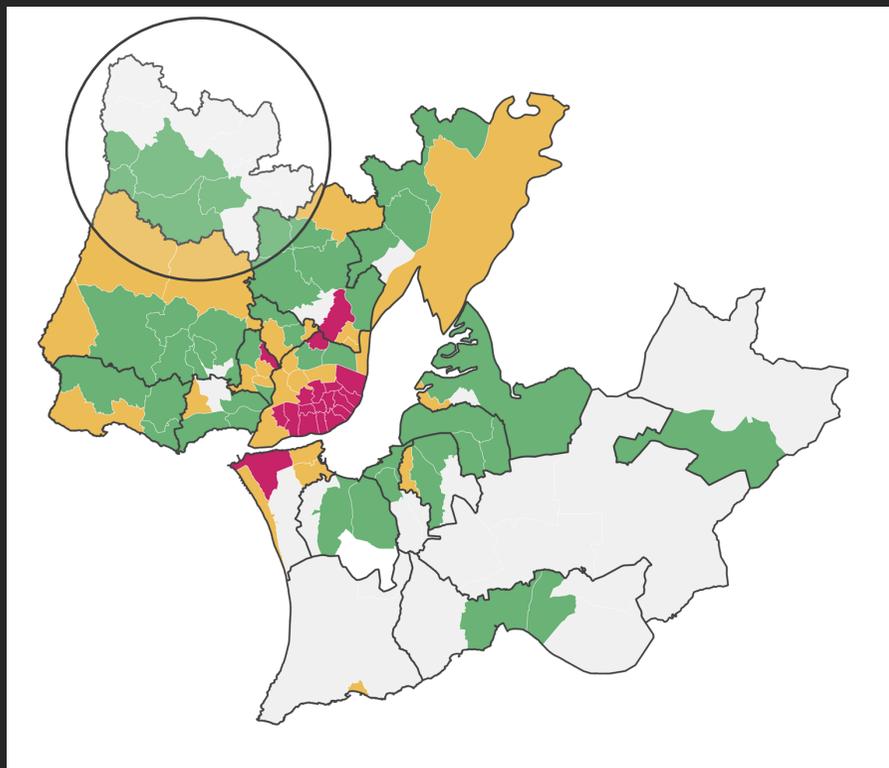
Entre 2011 e 2021, Mafra registou o 5.º maior aumento (278%) do número de contratos de arrendamento com rendas iguais ou superiores a 650€ dos concelhos da

AML, representando mais de 10% do total do concelho. A freguesia da Ericeira concentra mais de 38% desses contratos, apresentando o 40.º valor mediano das rendas mais elevado das 118 freguesias da AML.

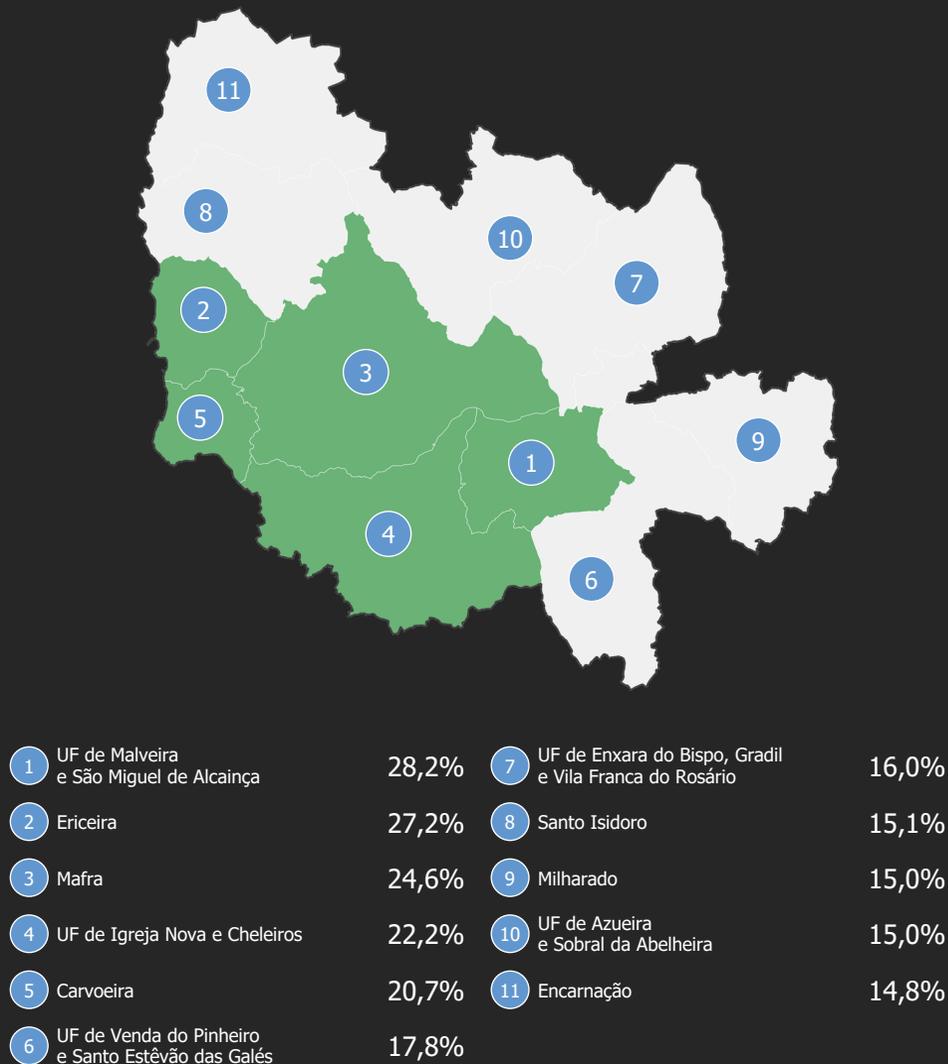
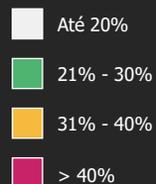
A evolução dos preços das rendas em Mafra, conjugados como os dados referentes a 2019 dos rendimentos das famílias, mostram que cerca de 14 500 mil agregados declararam um rendimento inferior a 10 mil euros anuais, encontrando-se numa situação de grande vulnerabilidade face ao agravamento da conjuntura económica que, muitas vezes, depende dos efeitos das dinâmicas à escala global sobre o país, a região ou concelho de Mafra, como se pode comprovar pela situação de uma sobreposição de crises (da pandemia da Covid-19 e da guerra na Ucrânia).

Embora a resposta do Município de Mafra se tenha dirigido ao reforço dos apoios ao arrendamento, através do Arrendar - apoio ao arrendamento habitacional, da reabilitação ou aumento da oferta de habitação de interesse social preconizada na ELH, no atual contexto torna-se premente corrigir o forte agravamento das dificuldades de acesso à habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas e que se identificam no capítulo seguinte.

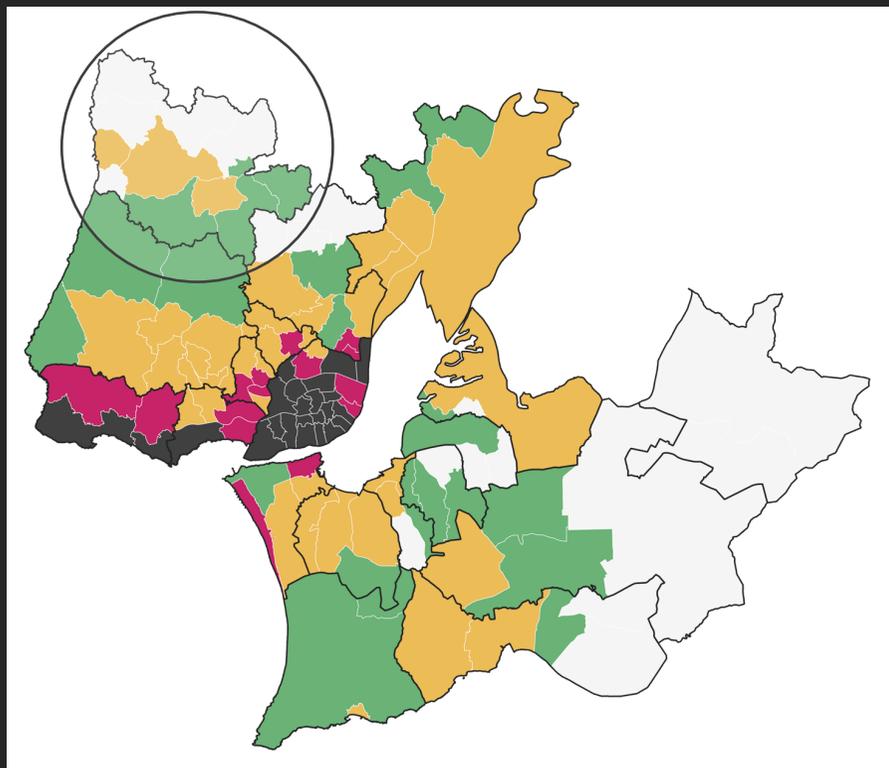
% ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL OCUPADOS POR ARRENDATÁRIOS OU SUBARRENDATÁRIOS | 2021



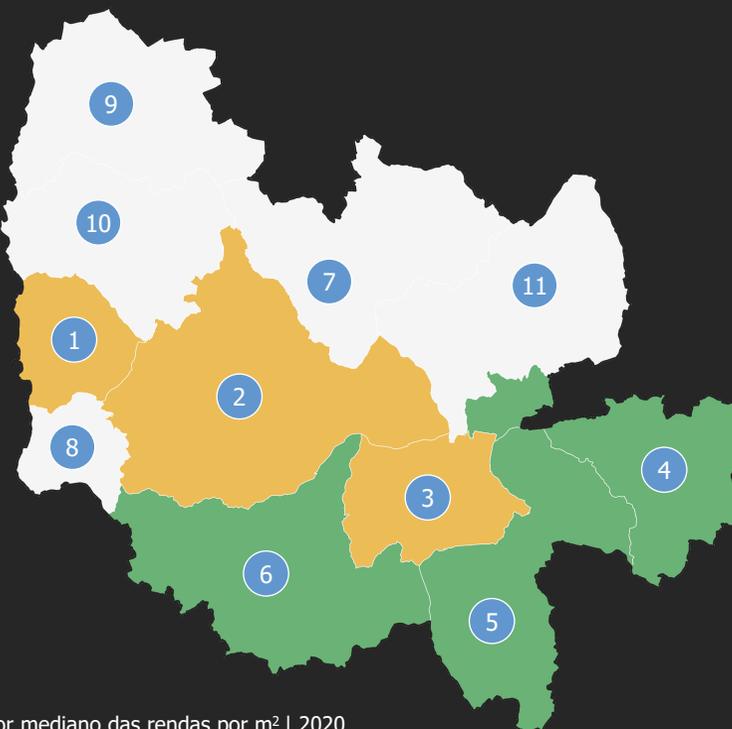
Legenda:



ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M² DOS NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS | 2020



Legenda:



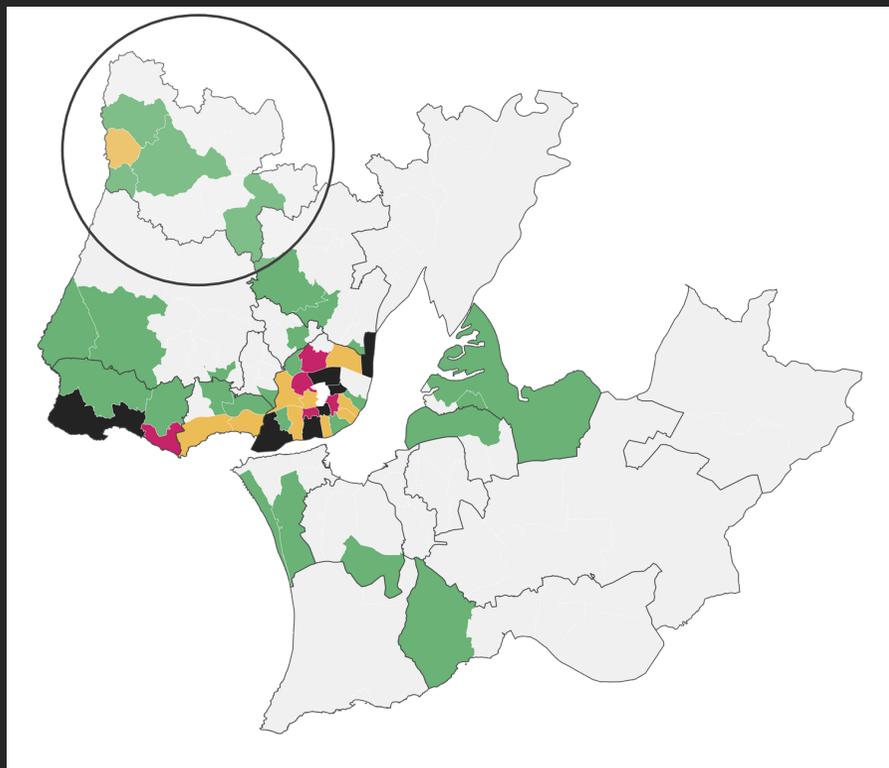
Valor mediano das rendas por m² | 2020

1 Ericeira	8,32 €	7 UF de Azueira e Sobral da Abelheira	3,67 €
2 Mafra	6,51 €	8 Carvoeira	-
3 UF de Malveira e São Miguel de Alcaíça	6,46 €	9 Encarnação	-
4 Milharado	6,02 €	10 Santo Isidoro	-
5 UF de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	5,78 €	11 UF de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	-
6 UF de Igreja Nova e Cheleiros	5,47 €		

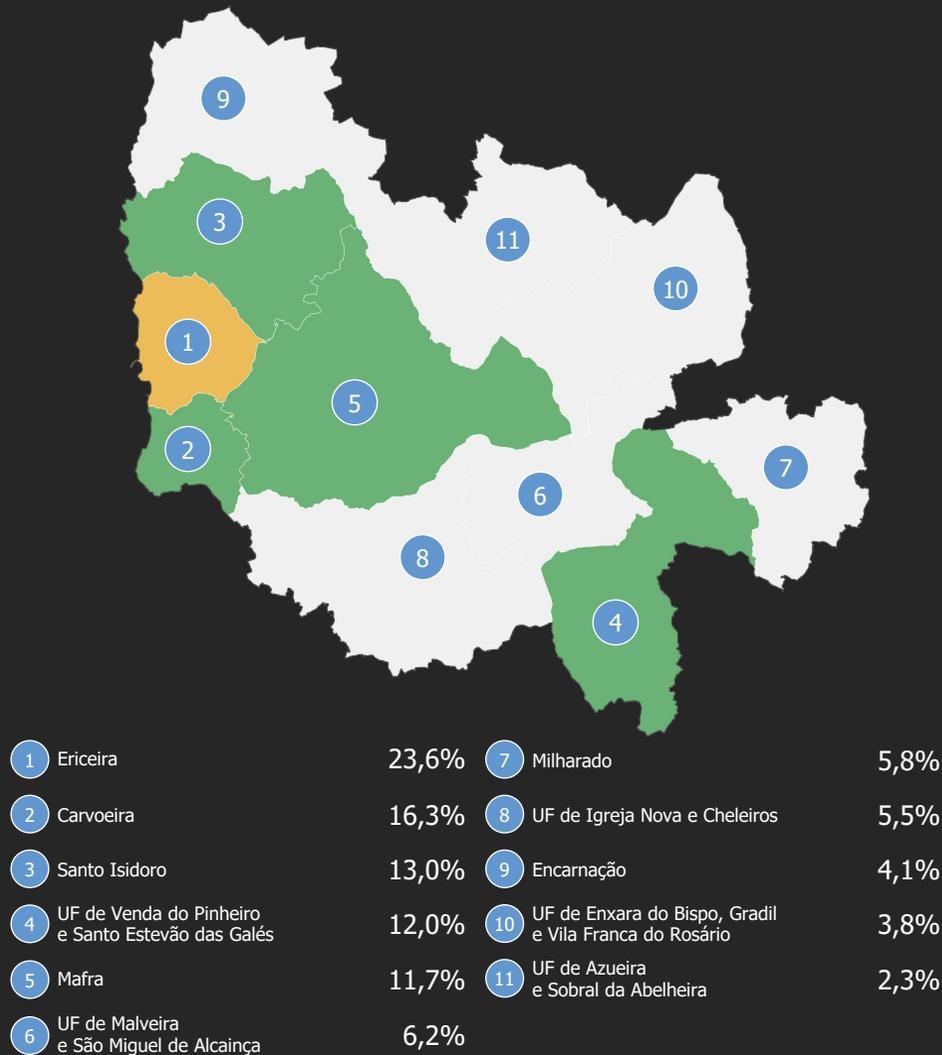
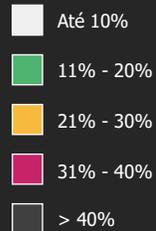
MERCADO DE ARRENDAMENTO

Fonte: INE, Censos 2021

% CONTRATOS DE ARRENDAMENTO COM RENDAS IGUAIS OU SUPERIORES A 650 EUROS | 2021



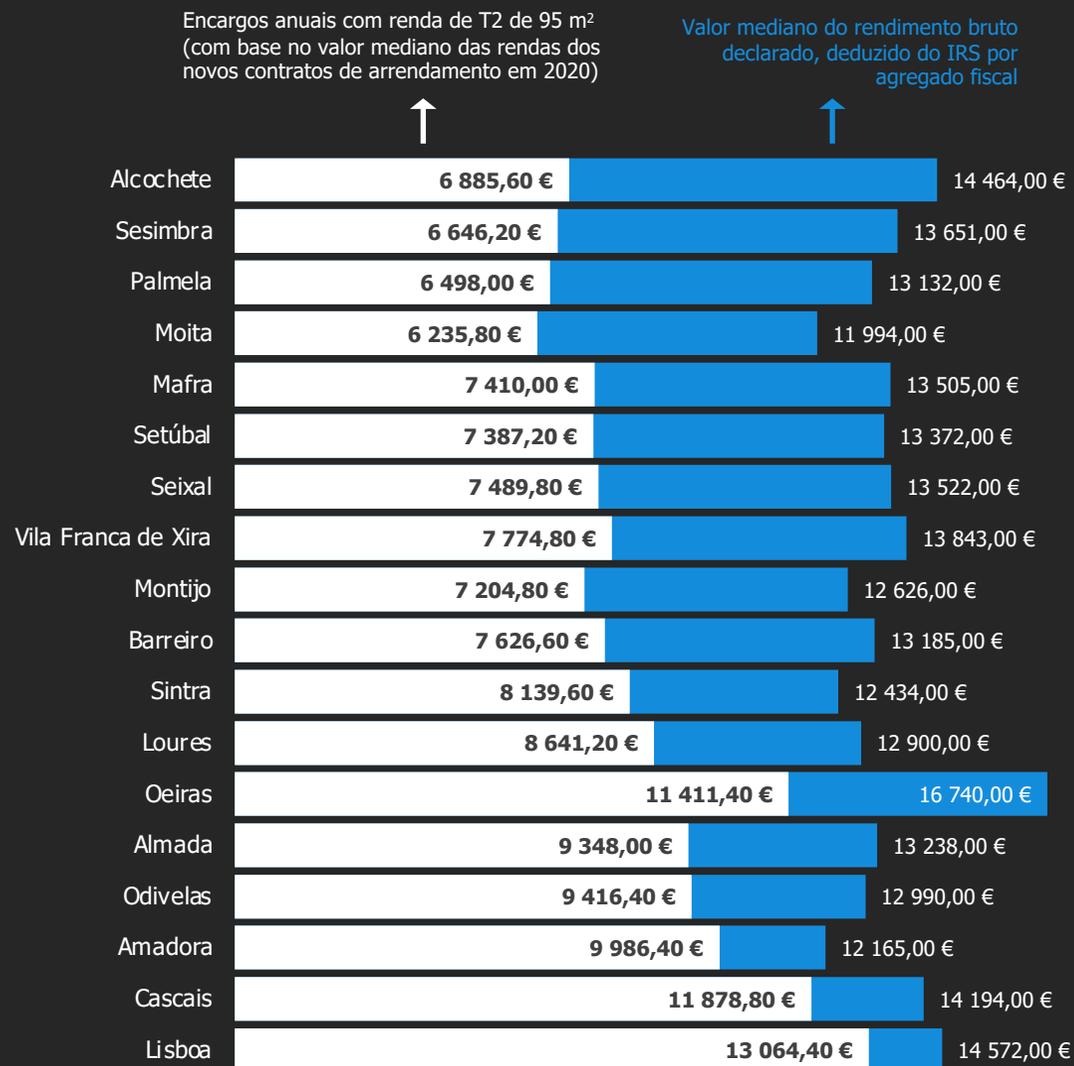
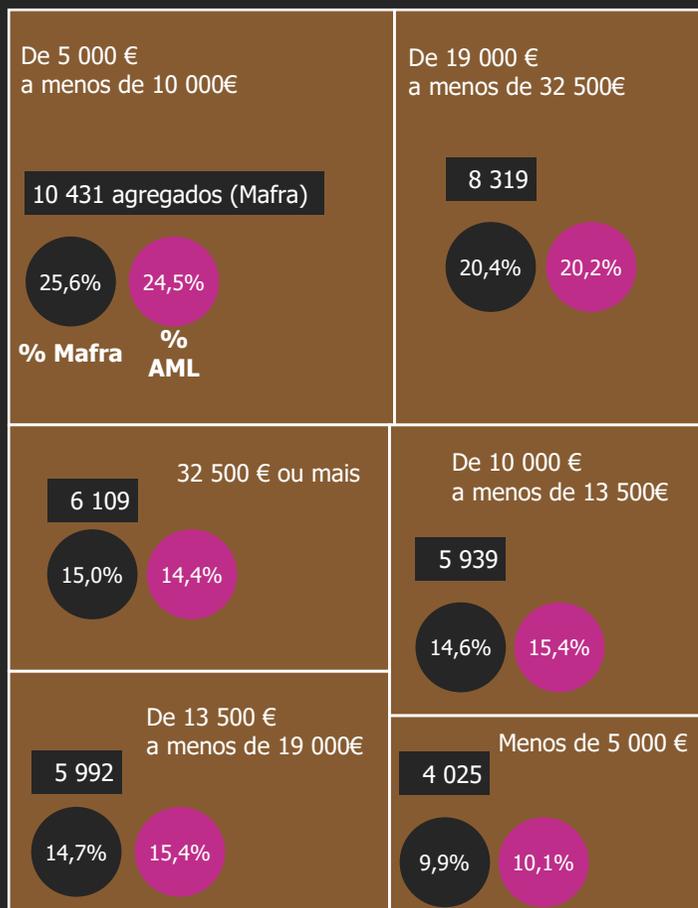
Legenda:



RENDIMENTO BRUTO DECLARADO E VALOR MEDIANO DAS RENDAS

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

AGREGADOS FISCAIS POR ESCALÃO DE RENDIMENTO BRUTO DECLARADO | 2019



Nota: o Rendimento Bruto declarado corresponde:

- 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões);
- 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas, para as restantes categorias.

2

**Carências
habitacionais**

2.1

A habitação social

A gestão dos fogos de habitação municipal é baseada num modelo de acompanhamento de proximidade, sendo que o Município procede, com a regularidade necessária, à execução de obras de conservação e reabilitação do edificado, no respeito aos trabalhos que são da sua responsabilidade e também no apoio às famílias mais carenciadas, executando os trabalhos necessários.

Os agregados familiares apoiados pelo município são, no essencial, famílias com indivíduos que apresentam baixos níveis de escolaridade e de rendimentos e que se encontram em situação de vulnerabilidade, configurando casos potenciais de exclusão social.

Esta realidade, associada à estrutura predominante das famílias (famílias monoparentais, unipessoais, constituídas por idosos e famílias numerosas), acentua as pressões, não só sobre os orçamentos familiares, mas também sobre as respostas sociais no quadro da atuação do Município e dos vários atores da área social do território.

O parque habitacional de gestão municipal alvo de intervenção no âmbito do Programa 1.º Direito é composto por 14 edifícios, distribuídos por dois bairros nos

centros urbanos de Mafra e Malveira e por cinco habitações dispersas, localizadas na Carvoeira, Enxara do Bispo, Ericeira e Santo Isidoro.

Em Mafra, identifica-se a **necessidade de intervenção em 72 fogos**, que acolhem atualmente **69 famílias** (compostas por 148 elementos) a viver numa situação de insalubridade e insegurança, encontrando-se **3 fogos devolutos** para os quais se preconiza a sua reabilitação e posterior realojamento de famílias elegíveis no 1.º Direito, mormente as que realizaram pedidos de habitação.

Na Malveira observa-se a necessidade de intervenção em **32 fogos**, que albergam **31 famílias** (compostas por 92 elementos) que vivem em situação de insalubridade e insegurança, encontrando-se **um fogo devoluto** que será reabilitado para acolher uma família elegível no 1.º Direito.

No que diz respeito às habitações dispersas, identifica-se a necessidade de reabilitação de **5 habitações** onde residem **5 famílias** (compostas por 15 elementos) em situação de insalubridade e insegurança.

O atual contexto coloca desafios

substanciais à integração plena destas famílias na comunidade, bem como das que se encontram em situação de maior vulnerabilidade e que não têm acesso a uma habitação digna. Assim, a oferta pública de habitação, complementada com outras iniciativas de índole social, continuará a desempenhar um papel decisivo nos processos de inclusão destas famílias, sobretudo numa conjuntura económica influenciada pela pandemia da Covid-19 e pelo conflito na Ucrânia que já estão a ter consequências sobre o tecido social do concelho.

Com efeito, dois terços das famílias que residem no parque habitacional do município são famílias monoparentais ou correspondem a famílias unipessoais. Importa destacar que metade das famílias monoparentais têm pelo menos 3 filhos e cerca de 70% das famílias unipessoais são constituídas por pessoas idosas (com 65 ou mais anos). No caso das famílias sem dependentes, em cerca de 80%, o titular tem pelos 65 anos e nas famílias com filhos, 30% têm pelo menos 3 filhos.

Salienta-se, ainda, a Habitação Social - Bairro António Bento Franco - propriedade da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira, que integra

12 fogos, e que presta uma resposta habitacional a famílias carenciadas, para o qual se perspectivam intervenções conducentes à sua reabilitação a curto-médio prazo.

HABITAÇÃO SOCIAL

Fonte: Câmara Municipal de Mafra e Santa Casa da Misericórdia da Ericeira

HABITAÇÃO MUNICIPAL



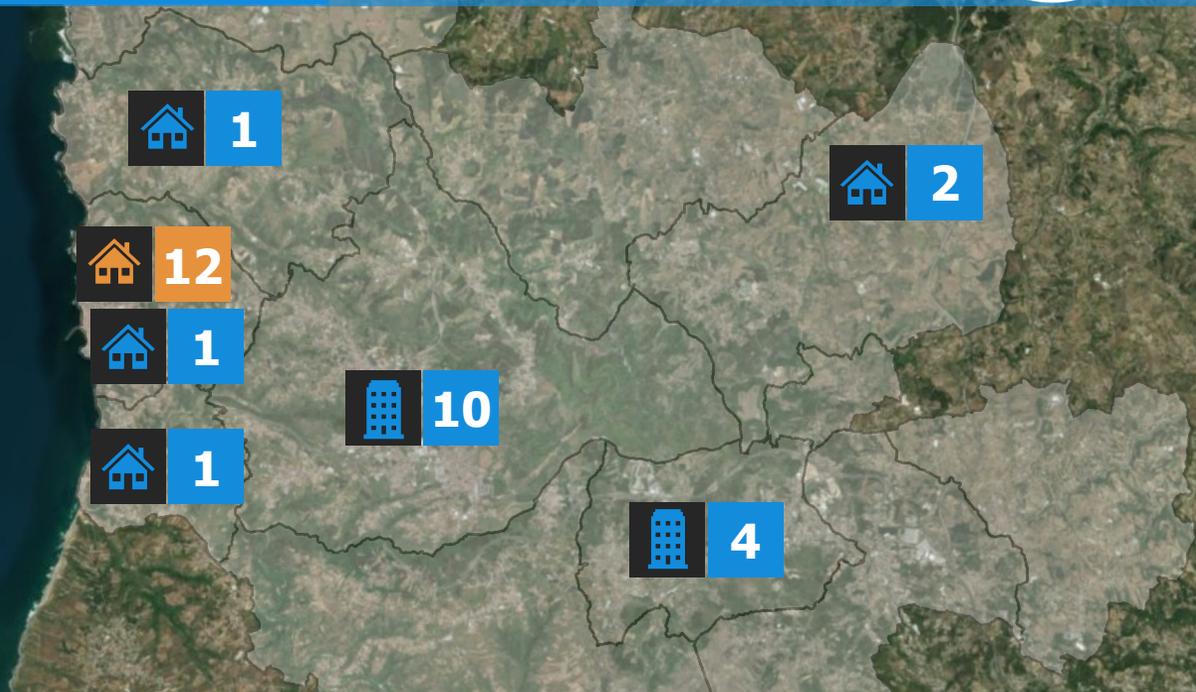
14 edifícios
109 fogos



5 habitações
dispersas



105
famílias



HABITAÇÃO SOCIAL NA ESFERA DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DA ERICEIRA (Bairro António Bento Franco)



12 habitações
dispersas



12 famílias



Famílias com filhos

13

das quais 4 famílias têm pelo menos 3 filhos



Famílias monoparentais

22

das quais 11 famílias têm pelo menos 3 filhos



Famílias sem dependentes

37

em 29 famílias, o titular tem pelo menos 65 anos



Famílias unipessoais

33

das quais 25 são compostas por indivíduos com 65 ou mais anos

HABITAÇÃO MUNICIPAL

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

Edifícios	N.º fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
Mafra	10 edifícios	72 fogos			
		75% tipologia T2			
Avenida Cidade de Leimen n.º 2	8	0	5	3	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 4	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 6	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 8	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 10	8	0	8	0	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 1	8	0	3	3	2
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 2	8	0	4	4	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 3	8	0	3	3	2
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 5	4	0	4	0	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 7	4	0	3	1	0
Total	72	0	54	14	4

Edifícios	N.º fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
Malveira	4 edifícios	32 fogos			
		47% tipologia T3			
Praceta da Mata n.º 1	8	0	4	4	0
Praceta de Mata n.º 2	8	0	4	4	0
Estrada dos Moinhos n.º 2	8	0	3	3	2
Estrada dos Moinhos n.º 4	8	0	3	3	2
Total	32	0	14	14	4

Habitações	N.º	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
5 habitações dispersas					
Carvoeira	1	1	0	0	0
Enxara do Bispo	2	0	1	0	1
Ericeira	1	1	0	0	0
Santo Isidoro	1	0	0	1	0
Total	5	2	1	1	1

(1) não foi possível determinar a tipologia de uma das habitações dispersas

2.2

As carências habitacionais do Município de Mafra

Num cenário em que o *stock* de habitação municipal se tem mostrado insuficiente para responder à crescente procura por habitação por parte de famílias mais vulneráveis, é essencial promover a atualização do diagnóstico das carências habitacionais do concelho de Mafra.

Os serviços de Ação Social do Município contabilizaram 285 pedidos de habitação, que cumprem cumulativamente com os requisitos de elegibilidade no acesso ao apoio do 1.º Direito: vivem em condições indignas¹, encontram-se em situação de carência financeira (rendimento médio mensal, corrigido em função da composição do agregado inferior a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais definidos para 2022) e são cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, possuem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no país.

A evolução dos pedidos de habitação, dirigidos aos serviços de Ação Social do Município de Mafra, mostra uma trajetória de crescimento que se tem vindo a acentuar. **Dos 285 pedidos, mais de metade foram registados em 2021**, tendo-se observado um forte crescimento (61%) entre 2020 e 2021, refletindo os primeiros efeitos

da pandemia da Covid-19 no acesso à habitação.

A distribuição geográfica revela que duas freguesias (Mafra, Ericeira) concentram mais de metade dos pedidos de habitação dirigidos ao município, com a freguesia de Mafra a registar 44% do total.

Importa ainda assinalar que mais de 70% das famílias correspondem a pessoas que vivem sozinhas (36%) ou a famílias monoparentais (35%), o que evidencia uma forte predominância de famílias tendencialmente mais vulneráveis.

A análise dos pedidos de habitação permite realizar a sua distribuição por condição indigna:

- **167 famílias** (compostas por 372 elementos) que vivem em situação de **precariedade** (59% do total dos pedidos de habitação).

Nas situações de precariedade identificaram-se **92 famílias** que residem em habitações arrendadas que terão de desocupar, que por via da não renovação do seu contrato de arrendamento, quer pela cessação dos apoios ao abrigo do Programa Arrendar, que determinarão a situação de

precariedade no momento da cessação do apoio, uma vez que estas famílias ficarão sem uma solução alternativa ao local onde residem atualmente.

Identificaram-se, ainda, 19 famílias em situação de precariedade que correspondem a situações de violência doméstica e 56 famílias (compostas por 115 elementos) que configuram situações de famílias sem casa ou de pessoas sem abrigo;

- **80 famílias** (compostas por 185 elementos) que vivem em habitações cedidas em situação de **insalubridade e insegurança**, representando 28% do total de pedidos;
- **19 famílias** (compostas por 44 elementos) que vivem em situação de **inadequação** (cerca de 7% dos pedidos de habitação);
- **19 famílias** (compostas por 45 elementos) que vivem em situação de **sobrelotação** (cerca de 7% dos pedidos de habitação).

As carências habitacionais, avaliadas através dos pedidos de habitação, totalizam 285 famílias (compostas

por 646 elementos), a que acrescem 105 famílias (compostas por 255 elementos) que vivem em situação de insalubridade e insegurança nas habitações municipais.

¹ De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

2.3

O envolvimento de atores

O processo de aferição das carências habitacionais levou o Município de Mafra a reconhecer a necessidade de aprofundar o diagnóstico, envolvendo, para o efeito, um conjunto de atores do território, que estão mais próximos das dinâmicas e realidades locais, conseguindo, por isso, identificar situações de vulnerabilidade ou exclusão social que muitas vezes não se observam de outra forma.

Nesse sentido, o Município de Mafra promoveu a realização de uma sessão no dia 4 de julho de 2019, onde estiveram presentes quinze entidades, com a seguinte ordem de trabalhos:

- apresentação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- divulgação do processo de construção da ELH de Mafra;
- debate de ideias com os atores presentes, com o objetivo de estruturar a metodologia para o desenvolvimento de um diagnóstico mais localizado, que permitiu identificar situações de carência habitacional não incluídas na base de dados de pedidos de habitação dos serviços de Ação Social existente à data.

O envolvimento de atores contribuiu para o aprofundamento do diagnóstico de carências habitacionais, em particular, para melhorar o conhecimento do Município de Mafra sobre as famílias que vivem em condições indignas² e que residem em freguesias que poderiam estar sub-representadas na base de dados de pedidos de habitação “original”.

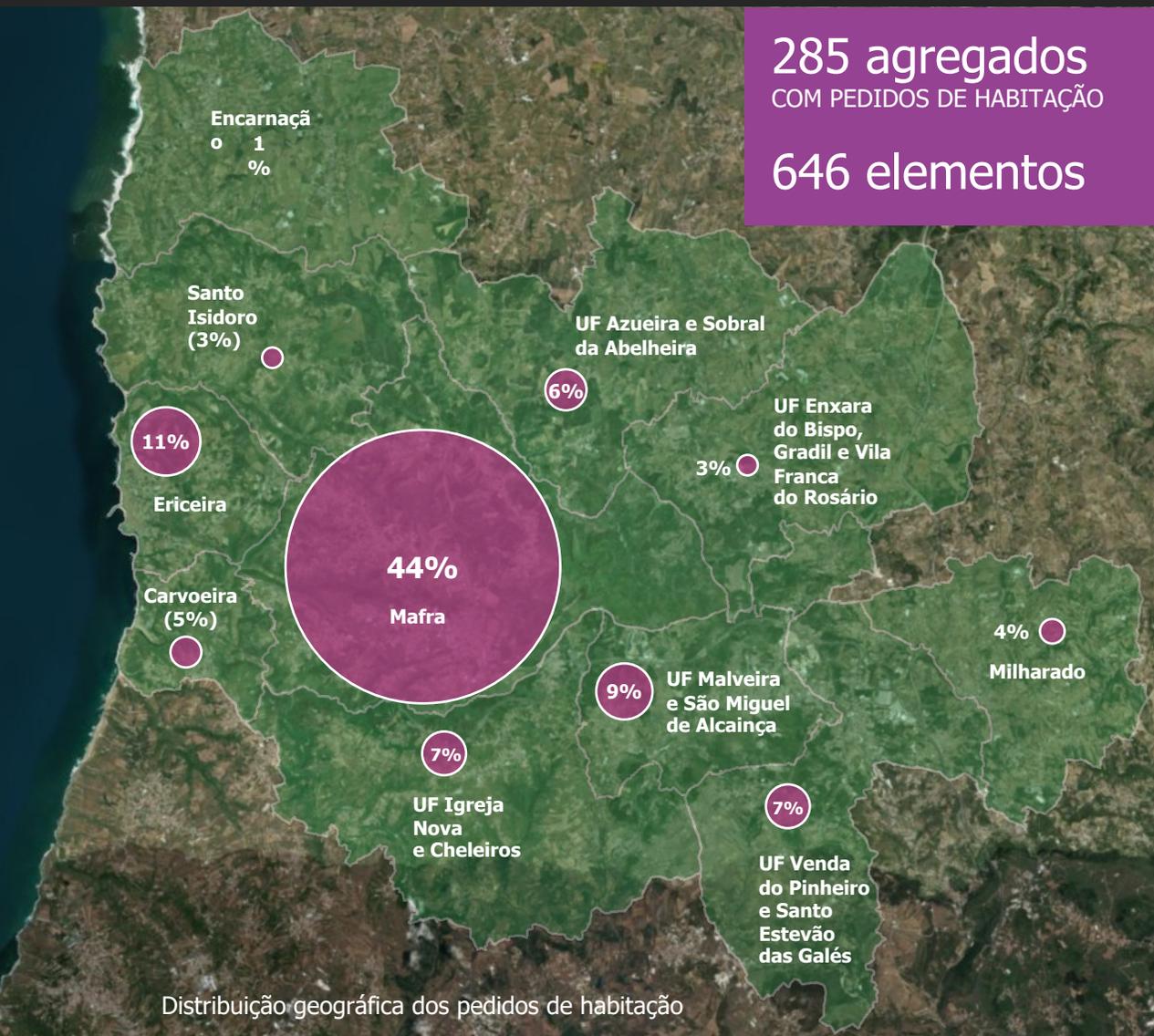
Neste processo foi possível identificar **50 famílias** (compostas por 116 elementos) **com habitação própria e permanente** que vivem sem as condições mínimas de habitabilidade, consubstanciando situações de insalubridade e insegurança. Estas famílias constituíram-se como Beneficiários Diretos no acesso aos apoios previstos no 1.º Direito no quadro da ELH de Mafra.

Importa, ainda, salientar o envolvimento da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira (SCME), que permitiu identificar 12 agregados familiares residentes no Bairro António Bento Franco, que vivem em condições de insalubridade e insegurança. A SCME mostrou interesse de, *a posteriori*, constituir-se como entidade beneficiária no acesso ao 1.º Direito por via da reabilitação das habitações de que é proprietária nesse bairro.

²De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

PEDIDOS DE HABITAÇÃO DIRIGIDOS AOS SERVIÇOS DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO

Fonte: Câmara Municipal de Mafra



- 54% dos pedidos registados em 2021
- 62% crescimento dos pedidos entre 2020 e 2021
- 59% dos pedidos relacionados com situações de precariedade
- 28% dos pedidos referem-se a situações de insalubridade e insegurança
- 54% dos pedidos por parte de famílias que vivem em habitação arrendada
- 28% das famílias residem numa habitação cedida
- 36% dos pedidos por parte de famílias unipessoais
- 35% dos pedidos por parte de famílias monoparentais

PEDIDOS DE HABITAÇÃO DIRIGIDOS AOS SERVIÇOS DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

Origem	Condição habitacional indigna ³	N.º de agregados	N.º de elementos dos agregados
Bairro de Mafra	Insalubridade e insegurança	69	148
Bairro da Malveira	Insalubridade e insegurança	31	92
Habitacões Dispersas	Insalubridade e insegurança	5	15
Pedidos de habitação (habitação cedida, arrendada ou outras situações)	Insalubridade e insegurança	80	185
	Precariedade	92	211
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	19	46
	Precariedade (sem abrigo, sem casa)	56	115
	Inadequação	19	44
	Sobrelotação	19	45
Total		390	901

³De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

QUADRO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E AS RESPOSTAS ATUAIS

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

CARÊNCIAS HABITACIONAIS



450

famílias que vivem em condições indignas⁴

105

famílias que vivem em condições indignas na habitação municipal

285

pedidos de habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas

50

famílias com habitação própria e permanente que vivem em condições indignas (Beneficiários Diretos)

12

famílias que vivem em condições indignas em habitações da SCM da Ericeira

SOLUÇÕES ATUAIS



109

fogos de habitação municipal

Habitação municipal com necessidades de intervenção para colmatar situações de insalubridade e insegurança em que vivem os inquilinos que, todavia, se revela insuficiente para dar uma resposta aos pedidos de habitação.

105 fogos encontram-se atualmente ocupados e 4 fogos estão devolutos.

Habitações próprias e permanentes com necessidades de intervenção.



12 habitações dispersas SCM da Ericeira

Habitações com necessidades de intervenção.

CENÁRIOS DE INTERVENÇÃO



Responder às carências habitacionais por via de uma aposta na reabilitação que promova a melhoria da habitabilidade e da eficiência energética dos fogos municipais, bem como garantir o aumento do stock de habitação municipal

Apoiar a reabilitação de habitações próprias e permanentes dos Beneficiários Diretos

Promover a reabilitação das habitações dispersas (propriedade da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira)

⁴De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.



Forças

Território atrativo para novos residentes

População jovem

Acessibilidades regionais e nacionais

Projeção nacional e internacional dos ativos turísticos (Real Edifício de Mafra, Orla Costeira e Reserva Mundial de Surf), reforçando a atratividade do território



Oportunidades

Aumento da procura por habitação no concelho de Mafra, num cenário de constrangimentos da oferta dos concelhos com maior proximidade a Lisboa

Retoma do turismo, na era pós-covid, pode permitir o reforço do posicionamento do concelho de Mafra na AML como destino diferenciado (Reserva Mundial de Surf)

Instrumentos e Programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

Fraquezas



Famílias que vivem em condições indignas⁵

Deficit de habitação pública

Aumento do valor das rendas, não acompanhado por um aumento do valor do rendimento das famílias

Desajuste geográfico entre a oferta e procura de habitação

Ameaças



Incertezas em torno da evolução da economia, induzidos pela pandemia da Covid-19 e pelo conflito na Ucrânia, com reflexos mais vincados nas famílias mais vulneráveis

Dinamismo da procura turística pode promover um aumento da oferta de alojamento local que poderá condicionar a oferta de habitação, em particular no mercado de arrendamento, nos principais centros urbanos do concelho

Efeitos das alterações climáticas, sobretudo nas freguesias do litoral, que pode diminuir o seu potencial turístico

⁵De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

3

Estratégia de intervenção

Problemas

Famílias que vivem em condições indignas⁶, com tendência de aumento induzido pela pandemia da Covid-19

Deficit de habitação pública face às carências habitacionais observadas

Diminuição da produção de habitação no período de crise que induziu um desajuste entre procura e oferta

Aumento do valor das rendas e do valor da aquisição dificulta o acesso à habitação

Crescimento do alojamento local condiciona a oferta no mercado de arrendamento

Desafios

Desenvolver respostas para os problemas de habitação dos estratos mais vulneráveis

Acomodar o aumento de população induzido pela atratividade residencial do concelho pelo fator preço na AML

Dinamizar o mercado de arrendamento, num cenário de baixas taxas de juro que induzem a compra de habitação

Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão de equilíbrios funcionais (residencial, económica e turística) e territoriais

Oportunidades

Nova Geração de Políticas de Habitação no âmbito do 1.º Direito, como fonte de financiamento para a provisão de habitação pública

Nova Geração de Políticas de Habitação no âmbito dos instrumentos e programadas de apoio à reabilitação do edificado (público e privado) e do estímulo ao arrendamento

Programa Mafra Requalifica como mecanismo mobilizador do investimento privado na reabilitação do tecido edificado privado

Visão Mafra 2025

Um território que investe na habitação pública e no apoio ao arrendamento para responder às necessidades das famílias mais vulneráveis e reforça a aposta na reabilitação do edificado e do espaço público para um desenvolvimento coeso e inclusivo, gerador de equilíbrios entre as funções residencial, económica e turística.

⁶De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

3.1

Os objetivos estratégicos que contribuem para a prossecução da visão

Objetivo Estratégico 1

Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação municipal

Objetivo Operacional 1.2

Aumentar o stock de habitação pública

Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento

Objetivo Estratégico 2

Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

Objetivo Estratégico 3

Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

Objetivo Operacional 3.2

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

Objetivo Estratégico 1

Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação municipal

Objetivo Operacional 1.2

Aumentar o stock de habitação pública

Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento

As transformações que ocorreram ao longo dos últimos anos na AML acentuaram as dificuldades de acesso à habitação, produzindo situações de grave carência habitacional, que poderão ser acentuadas pela pandemia da Covid-19, a que se torna necessário e urgente dar resposta.

A definição deste objetivo estratégico resulta do reconhecimento do Município de Mafra em estruturar um conjunto de medidas, centradas no investimento público na habitação, que permitam mitigar as carências habitacionais e preparar o território para possíveis alterações da conjuntura económica que acentuem os problemas existentes e produzam um aumento dos pedidos de habitação.

Neste contexto, o Município de Mafra define como **Objetivo Estratégico – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna**. Este objetivo materializa-se através de três Objetivos Operacionais direcionados a três grandes domínios de intervenção.

O **Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação municipal** – dirige-se à correção de problemas relacionados com o estado de conservação do edificado propriedade do Município, cujas ações se encontram programadas no PAICD e que serão conjugadas com medidas de natureza social, garantindo, dessa forma, as condições adequadas de habitabilidade. Prevê-se também a intervenção em dois edifícios sítos na Rua Júlio Conceição Ivo (lotes 5 e 7) ao abrigo do 1.º Direito. Este objetivo prevê ainda intervenções de reabilitação dos fogos de habitação social propriedade da Santa

Casa da Misericórdia da Ericeira.

O **Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar o stock de habitação pública** – dirige-se à promoção de habitação por via de investimento público, privilegiando a aquisição de imóveis com necessidades de reabilitação, bem como à promoção direta por via de aquisição de terrenos e construção de empreendimentos ou frações habitacionais.

Com este objetivo, o Município de Mafra cumpre um duplo desígnio: aumentar a oferta de habitação pública direcionada a famílias com graves carências habitacionais (agregados familiares com enquadramento no 1.º Direito) e apostar na reabilitação do tecido edificado degradado, esperando-se que esta aposta tenha um efeito positivo na mobilização de investimento para a reabilitação do edificado privado.

O **Objetivo Operacional 1.3 – Reforçar o apoio ao arrendamento** – pretende promover uma maior adequação do Programa Arrendar às necessidades das famílias que procuram apoio.

A evolução dos valores medianos das rendas, a crescer desde 2017, tem sérias consequências sobre os orçamentos das famílias, aumentando as taxas de esforço para níveis que impedem o acesso à habitação no mercado de arrendamento.

Com a reformulação do Programa Arrendar, o Município de Mafra pretende aumentar o número de agregados familiares apoiados durante o horizonte temporal da ELH.

Objetivo Estratégico 2

Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

A definição deste objetivo estratégico parte do reconhecimento dos desafios que se colocam ao concelho de Mafra no quadro mais alargado da sua integração na AML e das consequências produzidas no mercado de habitação, quer na lógica de aquisição, quer no contexto do arrendamento.

As dinâmicas recentes mostram a acentuação de um fenómeno que poderá ter impactos significativos no concelho de Mafra: a deterioração da função residencial de Lisboa, traduzida na redução da população residente, causa e consequência do investimento estrangeiro na aquisição de habitação (famílias ou indivíduos que tendencialmente configuram residentes ocasionais) e do crescimento do alojamento local, com efeitos na diminuição de habitação disponível no mercado de arrendamento.

Este fenómeno acentuou as pressões sobre os concelhos da AML com maior proximidade à capital, induzindo o aumento da procura por habitação e o consequente aumento dos valores de aquisição e de arrendamento, como o diagnóstico corrobora. Ao longo dos dois últimos anos tem-se verificado um alastramento destas pressões aos concelhos mais periféricos, incluindo Mafra.

É com base neste cenário, e em articulação com a estratégia desenhada para o concelho de Mafra no âmbito do PEDU, que se define como **Objetivo Estratégico – Reforçar a aposta na qualificação do eixo urbano central de Mafra.**

Este objetivo estratégico pressupõe o envolvimento do Município de Mafra, enquanto ator instrumental na promoção do investimento público e aos seus efeitos de arrastamento sobre o investimento privado, bem como à mobilização dos atores privados para a dinamização do tecido económico local e do mercado de arrendamento. Definem-se, assim, dois objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua materialização.

O Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público – prevê a mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (para além do 1.º Direito e PAICD), integrando os investimentos programados pelo Município de Mafra, em particular no PARU e nas Operações de Reabilitação Urbana, que visam a correção dos problemas e o reforço da atratividade do eixo urbano central em múltiplas dimensões: económica, residencial, turística e social.

O Objetivo Operacional 2.2 – Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados – concentra-se na operacionalização dos vários instrumentos dirigidos à reabilitação urbana (Programa Mafra Requalifica, em articulação com outros instrumentos e programas da NGPH). Pretende-se, desta forma, contribuir para a diminuição das dissonâncias urbanísticas, para a dinamização do tecido económico e para o aumento de habitações no mercado de arrendamento.

Objetivo Estratégico 3

Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

Objetivo Operacional 3.2

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

A multiplicidade de instrumentos e programas que integram a NGPH coloca novos desafios ao Município de Mafra no que diz respeito à sua mobilização e operacionalização.

Partindo do reconhecimento destes desafios, o Município de Mafra assume como **Objetivo Estratégico – Consolidar um modelo de governação integrada**. Este objetivo desdobra-se em dois objetivos operacionais dirigidos, não só à estruturação dos processos, procedimentos e mecanismos que permitam mobilizar, de forma eficaz e eficiente, os instrumentos e programas da NGPH, mas também ao apoio e envolvimento dos potenciais beneficiários da NGPH, e em particular do 1.º Direito.

O **Objetivo Operacional 3.1 – Capacitar o município para a implementação da NGPH** – prevê o desenvolvimento de processos e procedimentos e a articulação entre estruturas técnicas do Município, partindo da base de conhecimento e das estruturas criadas no âmbito do PEDU, designadamente a Equipa Executiva do Plano (EEP), alargando a sua atuação, não só ao 1.º Direito, mas também a outros instrumentos e programas no quadro mais amplo da NGPH (Programa de Arrendamento Acessível (PAA), Porta 65 Jovem – Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, Programa Reabilitar para Arrendar, IFRRU 2020, Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética,, Chave na Mão, Da Habitação ao Habitat, Porta ao Lado e Programa de

Mobilidade habitacional no parque de arrendamento público).

Pretende-se, ainda, que esta capacitação permita reforçar o papel proactivo que o Município de Mafra tem vindo a assumir na identificação de situações de carência habitacional e de promoção da regeneração urbana, através da identificação e atualização periódica das carências habitacionais e necessidades de intervenção, bem como o desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da Estratégia Local de Habitação de Mafra, identificando possíveis desvios face às metas assumidas e adotando as respetivas medidas que permitam a correção desses desvios.

O **Objetivo Operacional 3.2 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito** – pretende garantir que o Município de Mafra dispõe dos mecanismos de divulgação e acompanhamento de proximidade, que facilitem a instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos ou por parte das entidades beneficiárias. O Município reconhece que o envolvimento e participação dos vários atores, em particular na identificação de famílias com carências habitacionais graves, que possuem habitação própria e possam aceder ao 1.º Direito, é fundamental para desenhar as soluções habitacionais mais apropriadas para estes agregados.

4

**Programa
de Ação**

4.1

As ações da ELH de Mafra

As ações que se preconizam no Programa de Ação pretendem contribuir para a materialização dos Objetivos Estratégicos e Operacionais nos quais estão integradas e, dessa forma, permitir alcançar o futuro desejado, formulado na Visão.

No âmbito do Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna – pretende-se desenvolver as seguintes ações:

Reabilitação de frações ou prédios habitacionais

Reabilitação do Bairro de Mafra

integra oito edifícios coletivos, edificados em 1999, constituídos por 65 fogos de tipologia T2, T3, T4 e T5, onde residem 65 agregados familiares em regime de arrendamento apoiado e que vivem em situação de insalubridade e insegurança, encontrando-se um fogo devoluto onde será realojada uma família após a sua reabilitação.

As intervenções visam melhorar as condições de habitabilidade e a eficiência energética, contribuindo dessa forma, quer para a sustentabilidade ambiental, reduzindo o consumo de energia, quer para a poupança na fatura energética destas famílias carenciadas.

A intervenção prevê:

- Diversos trabalhos de reabilitação, nomeadamente, substituição de

armários das cozinhas, anular infiltrações, reparar caleiras e a cobertura, substituir portas e pavimentos, substituir algumas banheiras por bases de duche, substituir alguns equipamentos de casas de banho (loijas e torneiras), reparar estendais e pinturas;

- Isolamento térmico nas coberturas. Aplicação isolamento térmico nas fachadas;
- Substituição de caixilharia energeticamente ineficiente por caixilharia com corte térmico e vidros duplos.

Reabilitação do Bairro da Malveira

integra quatro edifícios coletivos, edificados em 2003, constituídos por 29 fogos de tipologia T2, T3 e T4, onde residem 29 agregados familiares em regime de arrendamento apoiado e que vivem em situação de insalubridade e insegurança, encontrando-se um fogo devoluto onde será realojada uma família após a sua reabilitação.

Pretende-se melhorar as condições de habitabilidade e a eficiência energética, contribuindo dessa forma, quer para a sustentabilidade ambiental, reduzindo o consumo de energia, quer para a poupança na fatura energética destas famílias carenciadas.

A intervenção prevê:

- Isolamento térmico nas coberturas;
- Aplicação de isolamento térmico nas fachadas;
- Diversos trabalhos de reabilitação, nomeadamente, substituição de armários das cozinhas, anular infiltrações, reparar caleiras, reparar

a cobertura, substituir portas e pavimentos, substituir algumas banheiras por bases de duche, substituir alguns equipamentos de casas de banho (loijas e torneiras), reparar estendais e executar pinturas;

- Substituição de caixilharia energeticamente ineficiente por caixilharia com corte térmico e vidros duplos.

Requalificação de vinte habitações dispersas, designadamente 1 T1, 11 T2, 7 T3 e 1 T4, que acolhem vinte agregados familiares, em regime de arrendamento apoiado que vivem em situação de insalubridade e insegurança. Pretende-se que a reabilitação da habitação na Carvoeira, que possui atualmente dois pisos, e atualmente acolhe uma família, passe a ter dois fogos.

As intervenções preconizadas visam melhorar as condições de habitabilidade e a eficiência energética, contribuindo dessa forma, quer para a sustentabilidade ambiental, reduzindo o consumo de energia, quer para a poupança na fatura energética destas famílias carenciadas.

A intervenção prevê:

- Reabilitação geral do interior, incluindo infraestruturas de água e eletricidade, revestimentos, portas, móveis de cozinha, reparação da cobertura, aplicação de estores e pinturas;
- Isolamento térmico nas coberturas;
- Isolamento térmico nas fachadas;
- Substituição de caixilharia

energeticamente ineficiente por caixilharia com corte térmico e vidros duplos.

Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

Prevê-se a **demolição dos edifícios sitos na Rua Júlio Conceição Ivo, lotes 5 e 7, que integram o Bairro Social de Mafra e a construção de dois novos edifícios**. A intervenção proposta irá permitir alargar a oferta de 8 fogos de tipologia T2 para 17 fogos (6 T1, 9 T2 e 2 T3), num quadro em que se irá garantir o realojamento das seis famílias que atualmente residem nestes prédios. Importa referir que se encontram dois fogos devolutos que, após a intervenção, permitirão acolher duas famílias que vivem em condições indignas. A intervenção permitirá, assim, alargar o stock para um total de 17 fogos disponíveis, após a intervenção, para o realojamento das famílias que realizaram pedidos de habitação.

Estas ações contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação municipal.

Importa, ainda, referir a intenção de investimento manifestada pela Santa Casa da Misericórdia da Ericeira, nomeadamente no que se refere à reabilitação de habitações dispersas no Bairro António Bento Franco, com potencial financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

⁷De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelocação e inadequação.

Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação

O Município de Mafra pretende, com esta ação, **adquirir e reabilitar 50 fogos** (15 T1, 25 T2 e 10 T3), que permitirão acolher 50 agregados familiares que vivem em condições indignas⁷. A aquisição e reabilitação de frações dispersas enquadra-se na estratégia municipal de provisão pública de habitação, que contribuirá, em conjunto com as ações anteriores, para aumentar o stock de habitação municipal.

Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

A pretensão do Município prende-se com a aquisição de terrenos para **construção de blocos de apartamentos e edificações unifamiliares dispersas pelo Concelho, num total de 226 fogos** (44 T1, 132 T2 e 50 T3) de modo a garantir uma resposta habitacional às famílias que realizaram pedidos de habitação e que vivem em condições indignas, identificadas no diagnóstico das carências habitacionais.

O conjunto destes 221 fogos contemplam 20 951 m² de área bruta de habitação e 7 735 m² de área bruta da parte acessória.

Estas ações contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar o stock de habitação pública.

Adequação do Programa Arrendar às dinâmicas do mercado de arrendamento

Com esta ação, o Município de Mafra pretende dotar o normativo de maior justiça, adequação e temporalidade/ atualidade, face aos valores de renda praticados no território, remetendo os limites máximos das rendas consideradas para os que são anualmente publicados em Portaria pelo Governo.

As alterações promovidas ao regulamento, e já publicadas (Regulamento 966/2019, de 18 de dezembro de 2019), consubstanciam-se na:

1. Alteração da definição do limite de valor de renda por tipologia – Artigo 3.º, n.º 6 –, que passa a ter como referência a legislação nacional, nomeadamente o Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, e Portaria anualmente publicada para fixar os valores (Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, para o ano de 2019);
2. Alteração da adequação da tipologia dos fogos arrendados – Artigo 4.º, alínea h) –, com consequente atualização do valor máximo de renda por tipologia.

Com as alterações propostas, e sem prejuízo de outros ajustes que se mostrem necessários no futuro, o Município de Mafra pretende apoiar através do Programa Arrendar, durante o período de vigência da ELH (2020 – 2025), 750 famílias, o que corresponde a uma média anual de 125 agregados.

O financiamento do Programa Arrendar será assegurado, durante o período referido, pelo orçamento municipal.

Esta ação contribui para a materialização do Objetivo Operacional 1.3.

O Objetivo Estratégico 2 – Reforçar a aposta na requalificação do eixo central de Mafra, prevê as seguintes ações:

Reabilitação do edifício dos antigos serviços municipalizados de água de Mafra

O projeto de reabilitação do edifício dos antigos serviços municipalizados de água de Mafra, localizado entre a Avenida 1º de Maio e a Rua Serpa Pinto em Mafra, assume-se como uma resposta às necessidades dos empreendedores, tendo sido concebido num contexto de crise económica.

Numa lógica multifuncional são articulados espaços físicos de localização e acolhimento (este edifício, a Junta de Freguesia de Mafra, o “Mafra Business Factory” de Mafra) com serviços municipais (projeto de apoio social da câmara designado Ajudar), tendo como objetivo induzir o surgimento de novas atividades socioeconómicas.

Reabilitação do complexo da Quinta da Raposa

A reabilitação do conjunto edificado e do espaço público envolvente da Quinta da Raposa, localizada no Largo Coronel Brito Gorjão, em Mafra, permitiu acolher o Conservatório de Música, assim como um auditório multiusos.

Esta intervenção contribui para dotar o centro histórico de Mafra de um espaço que acolha a formação e educação específica no domínio das artes musicais, reforçando um eixo dinamizador da economia local.

Este projeto enquadra-se num contexto mais abrangente de projeção do património cultural do território, dirigida aos residentes, na lógica de melhoria da atratividade residencial, mas também a visitantes, no quadro da valorização turística do concelho à escala internacional.

Estas ações integram o PARU de Mafra e contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 2.1.

Para além das ações descritas, importa referir as intervenções, já executadas, no âmbito do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020, designadamente a Reabilitação do Antigo Edifício das Finanças, a Reabilitação no Largo da Feira e Casa das Canas, promovidas pelo Município de Mafra, e a Remodelação e Ampliação do Edifício do Lar e Centro de Dia do Sobreiro, promovido pelo Centro Social e Paroquial de Mafra.

Programa Mafra Requalifica – investimento público

Compreende o conjunto de intervenções de reabilitação do edificado público e qualificação do espaço público que integram as Operações de Regeneração Urbana (ORU), e que surgem na prossecução das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Mafra e Ericeira, estendendo-se até 2031.

Integra, ainda, os investimentos no quadro das ORU para as Áreas de Reabilitação Urbana da Malveira/Venda do Pinheiro e do Sobreiro/Achada/Caeiros.

⁷De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelocação e inadequação.

ORU de Mafra – Projetos

estruturantes: Lar residencial – Centro de Formação Social; Unidade de Saúde de Mafra; Museu Raúl de Almeida; Parque Intermodal – Alto da Vela; Espaço Público do Bairro Azul; Espaço Público Envolvente à Vila Velha, Espaço Envolvente à Vila Velha; Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto; Parque de Estacionamento da Escola Hélia Correia; Associação para a Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas.

ORU de Mafra - Outros projetos de requalificação:

Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco “Casa de Chá”; Espaço Multiusos; Estacionamento de Apoio ao Parque Desportivo; Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente; Antigo Edifício das Finanças; Espaço Público da “Travessa do Poço do Rei”; Frente Norte do Terreiro D. João V; Envolvente ao Largo da Rua Moreira; Jardim da Alameda; Ocupação do Espaço Público – Praça da República; Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V; Mercado Municipal; e Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados.

As operações integradas na ORU de Mafra têm associado um investimento (estimado e não vinculativo) superior a 30 milhões de euros (incluindo um montante superior a 13 milhões de euros, estimado e não vinculativo, de investimento privado).

ORU de Ericeira - Projetos estruturantes (Reabilitação do Edifício):

Reabilitação da Escola Básica da Ericeira – Ericeira Business Factory; Reabilitação do Posto de Turismo; Reabilitação da Junta de Freguesia da Ericeira; Reabilitação do Forte da Guarda Fiscal da Ericeira; e Reabilitação do Salão Paroquial.

ORU de Ericeira - Projetos estruturantes (Requalificação do Espaço Público):

Bairro dos Pescadores, Largo de São Sebastião; Rua da Falésia do Algodio – reabilitação do passadiço público; Largo da Fontainha e Rua do Rio Calvo; Largo de São Pedro, Largo da Parada; Largo do Pelourinho e Largo da Misericórdia; Largo dos Condes e Rua Prudêncio Franco Trindade; Jardim da Bela Vista; Praça da República “Jogo da Bola”; Largo das Ribas; Rua Capitão João Lopes – Revitalização da mobilidade pedonal; Larga da fonte do Cabo; Praça dos Navegantes; e Miradouro “Sala das Visitas”.

ORU de Ericeira - Projetos Estruturantes (Regeneração da Mobilidade):

ER 247 – Regeneração do circuito pedonal/ciclovía – Sul/Norte Ericeira; Entroncamento ER247 / Rua Dr. Eduardo Burnay – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua Eduardo Henriques Pereira – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua do Arvoredo – Mobilidade Viária, Entroncamento ER247 / Rua Prudêncio Franco Trindade – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua dos Bombeiros Voluntários da Ericeira – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua Largo de São João Pedro – Mobilidade Viária; e Entroncamento ER247 / Rua Largo de São Sebastião – Mobilidade Viária.

As operações integradas na ORU da Ericeira têm associado um investimento (estimado e não vinculativo) superior a 28 milhões de euros.

Estas operações contribuem, também, para a materialização do Objetivo Operacional 2.1.

Programa Mafra Requalifica – investimento privado

Diz respeito ao conjunto de intervenções de reabilitação do edificado, promovidas pelos atores privados que possam ser induzidas pela operacionalização do Programa Mafra Requalifica.

Tem subjacente os mecanismos de divulgação do Programa, designadamente a página de *internet* no sítio do Município, bem como um conjunto de ferramentas de apoio (por exemplo, o portal geográfico GeoMafra – SIG Municipal) e a sua articulação com os instrumentos e programas de financiamento no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, (IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente 2020, Programa de Arrendamento Acessível, entre outros).

Importa referir que durante o processo de elaboração da ORU de Mafra, no âmbito da operação ORU.MFR.PRJ.25 – Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados –, foram identificados 948 imóveis com necessidades de intervenção e estimado um valor de investimento superior a 13 milhões de euros. Pretende-se que o Programa Mafra Requalifica possa mobilizar os atores privados para a reabilitação destes imóveis, num cenário que se pretende alargar, não só às ARU delimitadas para o eixo urbano central de Mafra, mas a todo o território concelhio.

As intervenções a desenvolver nesta operação contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 2.2.

O Objetivo Estratégico 3 – Consolidar um modelo de governação integrada – contempla as seguintes ações:

Alargamento da atuação da Equipa Executiva do Plano (EEP).

A criação da Equipa Executiva do Plano, como estrutura de gestão/organização do PEDU de Mafra, assumiu como objetivo *assegurar a exequibilidade do Plano em termos de eficácia e eficiência*. A EEP concentra os poderes e as competências necessárias à execução do Plano, diminuindo a necessidade de processos burocráticos e de decisão superior ao mínimo indispensável e assegurando a rapidez e a multidisciplinariedade de apoio à decisão que virá a ser necessária para a execução do PEDU.

A EEP assume-se como a estrutura privilegiada para consolidar um modelo de governação integrada da ELH de Mafra, na medida em que permite evitar a criação de novas estruturas, procedimentos ou processos que poderiam adicionar novos graus de complexidade e, dessa forma, condicionar a execução da estratégia.

A EEP apresenta uma hierarquia, responsabilidades e atribuições claramente definidas que importa aproveitar no contexto da Estratégia Local de Habitação de Mafra. Assim, propõe-se que a EEP mantenha o seu figurino atual, alargando a sua área de atuação e período de vigência (2020 – 2026), de modo a acomodar, no quadro das suas responsabilidades e atribuições, os novos instrumentos e programas da NGPH, mobilizados ou que possam vir a ser mobilizados no futuro pela ELH.

O Presidente da Câmara Municipal de Mafra manter-se-á como a autoridade que assume a administração da ELH e

que é simultaneamente o decisor no topo da hierarquia da EEP.

Sob tutela direta do Presidente da Câmara Municipal de Mafra, ou Vice-Presidente que o substitui nas suas faltas e impedimentos, fica o coordenador executivo do PEDU, que passará a assumir a coordenação executiva da ELH: o diretor municipal que chefia o DUOMA – Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, que manterá as competências atribuídas com a criação da EEP, alargando as suas competências de coordenação entre o Município e os parceiros da ELH, sendo que alguns deles já integram a parceria do PEDU, bem como a coordenação das ações previstas na ELH, não incluídas no PEDU.

O DUOMA assegurará diretamente a superintendência das operações realizadas para executar as componentes da Regeneração Urbana e da Mobilidade Sustentável previstas no PEDU. Sob a coordenação executiva do DUOMA, a DASAI - Divisão de Ação Social e Apoio Institucional, superintende a execução das ações previstas no Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna – da ELH de Mafra.

O funcionamento da execução da ELH de Mafra, no seu período de vigência, assentará, à semelhança do que foi preconizado para o PEDU, numa estrutura informática de Intranet onde serão registados os episódios relacionados com a execução e que permitirá à equipa de suporte manter-se a par do andamento dos trabalhos e consultar rapidamente qualquer documento, orçamento, contrato ou projeto que se afigure necessário.

Desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização e avaliação da ELH.

Pretende-se, com esta ação, construir um

sistema de indicadores que permitam a monitorização e avaliação da implementação da ELH de Mafra. Partir-se-á da base de conhecimento desenvolvida no âmbito do PEDU, constituída por indicadores e metas específicas, promovendo-se o desenvolvimento de novos indicadores e metas que permitam monitorizar e avaliar o contributo das ações previstas nos objetivos estratégicos 1 e 3 para a execução da ELH.

Aproveitando os procedimentos, processos e estruturas desenvolvidas no âmbito do PEDU, nomeadamente a Comissão de Monitorização e Avaliação do PEDU (CMA), que integra o coordenador do Gabinete de Auditoria Interna (GAI) e o chefe de divisão da DASAI – Divisão de Ação Social e Apoio Institucional, pretende-se alargar o escopo da monitorização às metas e indicadores da ELH de Mafra. Da mesma forma, pretende-se alargar a abrangência dos trabalhos realizados pela CMA, de modo a que permitam avaliar, com periodicidade regular, a implementação da ELH, através da elaboração de relatórios anuais.

Divulgação dos instrumentos e programas da NGPH aos potenciais beneficiários.

Esta ação visa divulgar os programas e instrumentos da NGPH a potenciais beneficiários. Para o efeito, prevê-se a inclusão no sítio do Município de Mafra de informação, na página do Programa Mafra Requalifica, sobre os novos instrumentos e programas, em particular o Programa Reabilitar para Arrendar, o Programa de Arrendamento Acessível e o Programa Casa Eficiente 2020, disponibilizando, também, os links que permitam o acesso direto a informação no portal da habitação.

Paralelamente, prevêem-se ações de capacitação do Gabinete de Apoio à

Regeneração de Urbana, no quadros dos programas referidos anteriormente, para que possa providenciar uma resposta adequada aos utilizadores da linha de apoio disponibilizada pelo município.

Prevê-se, ainda, a realização de sessões de divulgação da NGPH orientadas para públicos específicos, designadamente proprietários com edificado que apresente necessidades de intervenção, interessados em colocar habitações no mercado de arrendamento ou empresas do setor imobiliário.

Estas ações contribuem para a operacionalização do Objetivo Operacional 3.1.

Desenvolvimento de mecanismos de apoio à instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias.

Com esta ação, o Município de Mafra pretende facilitar o acesso ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos (identificados no diagnóstico e outros que possam surgir no horizonte temporal da ELH) e entidades beneficiárias, nomeadamente a Santa Casa da Misericórdia da Ericeira.

Esta ação pressupõe uma articulação entre a DASAI, que assume a monitorização e identificação de potenciais beneficiários diretos durante a vigência da ELH, analisando as condições de elegibilidade *a priori*, e mobilizando os beneficiários para a instrução das suas candidaturas, e o DUOMA, no que diz respeito ao apoio técnico na recolha e desenvolvimento dos documentos necessários, em particular os licenciamentos, projetos de execução, entre outros.

Esta ação contribui para a materialização do Objetivo Operacional 3.2.

Programação física das soluções a candidatar ao 1.º Direito

Origem	Condição habitacional indigna ⁸	Solução	Prioridade	N.º de fogos	Tipologia					Programação			
					T1	T2	T3	T4	T5	2024	2025	2026	
Bairro de Mafra	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	2	65		44	16	4	1			65	
Bairro da Malveira	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	1	29		12	14	3				29	
Habitacões dispersas	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	1	20	1	11	7	1				20	
Rua Júlio Conceição Ivo (n.ºs 5 e 7)	Insalubridade e insegurança	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	2	17	6	9	2				17		
Pedidos de habitação	Insalubridade e insegurança	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	3	66	30	36						66	
	Precariedade	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	3	80	8	56	16					80	
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	3	19		10	9					19	
	Precariedade (sem abrigo)	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	3	44		21	23						44
		Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	2	12	6	6							12
	Inadequação	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	3	19	9	10							19
	Sobrelocação	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	2	19		9	10						19
Total (soluções a promover pelo Município de Mafra)				390	60	224	97	8	1	0	17	373	
Beneficiários diretos	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	50							25	25	
Santa Casa da Misericórdia da Ericeira	Insalubridade e segurança	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	2	12							12		

⁸De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelocação e inadequação.

Programação financeira das soluções a candidatar ao 1.º Direito

Origem	Solução	N.º de fogos	Programação			
			2023	2024	2025	2026
Bairro de Mafra	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	65		2 506 120,81 €	3 132 651,01 €	626 530,20 €
Bairro da Malveira	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	29		1 118 115,44 €	1 397 644,30 €	279 528,86 €
Habitacões dispersas	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	20		771 114,09 €	963 892,62 €	192 778,52 €
Rua Júlio Conceição Ivo (n.ºs 5 e 7)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	17	666 882,81 €	1 733 895,31 €	266 753,13 €	
Pedidos de habitação	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	66		4 939 924,54 €	6 174 905,67 €	1 234 981,13 €
	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	80		5 987 787,32 €	7 484 734,15 €	1 496 946,83 €
	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	19		1 422 099,49 €	1 777 624,36 €	355 524,87 €
	Aquisição de terrenos e Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	44		3 293 283,03 €	4 116 603,78 €	823 320,76 €
	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	12		858 185,66 €	1 072 732,07 €	214 546,41 €
	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	19		1 358 793,96 €	1 698 492,45 €	339 698,49 €
	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	19		1 358 793,96 €	1 698 492,45 €	339 698,49 €
Total		390	666 882,81 €	25 348 113,61 €	29 784 525,99 €	5 903 554,56 €
Investimento total previsto					61 703 076,97€	
Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	50		2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	
Santa Casa da Misericórdia da Ericeira	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	12		712 500,00 €	712 500,00 €	

5

**Articulação
com os instrumentos**

5.1

Alinhamento com os objetivos da NGPH

O processo de alteração da Estratégia Local de Habitação de Mafra manteve um forte alinhamento com os objetivos vertidos na Nova Geração de Políticas de Habitação.

O **Objetivo Estratégico 1 da ELH**, os correspondentes objetivos operacionais e as ações que os materializam, contribuem para a prossecução de todos os objetivos da NGPH, procurando garantir uma resposta para famílias com carências habitacionais graves, ou que não têm uma resposta por via do mercado, assumindo a reabilitação como principal forma de intervenção, tendo como fim último a promoção da coesão social, bem como pela via da promoção direta.

O **Objetivo Estratégico 2 da ELH** contribui para a prossecução dos objetivos 3 e 4 da NGPH, na medida em que procura estimular a reabilitação do tecido edificado privado, alavancado pelo investimento público programado, contribuindo, dessa forma, para melhorar a coesão territorial.

O **Objetivo Estratégico 3 da ELH**, que se constitui como suporte dos restantes objetivos, pela sua abrangência transversal, contribui para a concretização de todos os objetivos da NGPH.

ELH de Mafra

Objetivo Estratégico 1
Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1
Reabilitar a habitação municipal

Objetivo Operacional 1.2
Aumentar o stock de habitação pública

Objetivo Operacional 1.3
Reforçar o apoio ao arrendamento

Objetivo Estratégico 2
Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1
Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.2
Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

Objetivo Estratégico 3
Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1
Capacitar o município para a implementação da NGPH

Objetivo Operacional 3.2
Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

NGPH

Objetivo 1
Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

Objetivo 2
Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Objetivo 3
Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Objetivo 4
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

5.2

Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

A alteração Estratégia Local de Habitação de Mafra, não obstante a sua abrangência estratégica que vai para além do 1.º Direito, garante um alinhamento com os princípios do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vertidos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio.

O alinhamento da Estratégia Local de Habitação de Mafra com os princípios do 1.º Direito é garantido, no essencial, pelo **Objetivo Estratégico 1 - Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna** – que integra o referencial estratégico de intervenção para as ações a financiar no âmbito deste programa, bem como ações que, não sendo financiadas pelo 1.º Direito, estão alinhadas com os seus princípios.

Identifica-se, ainda, um alinhamento do **Objetivo Estratégico 3 - Consolidar um modelo de governação integrada** – com os princípios do 1.º Direito, em particular no que diz respeito à cooperação e envolvimento dos atores locais na definição e promoção das soluções habitacionais, bem como no desenvolvimento de outras medidas de natureza que complementem os apoios no acesso à habitação.

O esquema ao lado explicita o alinhamento da ELH de Mafra com os princípios do 1.º Direito.

PESSOAS

Princípio da acessibilidade habitacional

Garantido pelas soluções habitacionais a promover no âmbito do Objetivo Estratégico 1.

Princípio da integração social

Garantido pelas soluções habitacionais que visam favorecer a ocupação de zonas habitacionais existentes.

Princípio da participação

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

Princípio da estabilidade

Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município de Mafra e as associações locais no desenho de soluções habitacionais e de integração na comunidade.

Princípio das acessibilidades

Garantido pelas intervenções de reabilitação do edificado que incluem medidas de melhoria da acessibilidade.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover.

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, nomeadamente o PEDU e o PDM de Mafra.

Princípio da reabilitação do edificado

Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas nos objetivos estratégicos 1 e 2.

Princípio do incentivo ao arrendamento

Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada, bem como pelo reforço do Programa Arrendar.

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 entidades do setor social no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.

Estratégia Local de Habitação de Mafra



Mafra

