

**ESTRATÉGIA LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GOLEGÃ**

**Proposta  
de alteração**



# Índice

*Página*

Nota Introdutória ..... 3

Acordo de Colaboração ..... 4

**1** Carências habitacionais ..... 8

**2** Estratégia de intervenção ..... 11

**3** Plano de ação ..... 18

# Nota introdutória

O presente documento corresponde à proposta de alteração da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Golegã que produzirá efeitos relevantes no Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Golegã e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), I.P., em abril de 2022 (ver página seguinte).

O Acordo de Colaboração em vigor define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar ao abrigo do 1.º Direito para 45 agregados, correspondentes a 115 pessoas, que viviam, à data da elaboração da ELH, em condições habitacionais indignas no município.

Em função das necessidades identificadas, foram desenhadas duas tipologias de soluções habitacionais:

- **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais.**  
Dirigida à reabilitação dos fogos de habitação social integrados nos principais bairros sociais do concelho.
- **Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais.**  
Dirigida ao aumento da oferta de habitação de interesse social, através da solução de construção.

O Município de Golegã reconheceu, no processo de construção da ELH, a volatilidade que as carências habitacionais poderiam ter, em particular num quadro marcado pelos efeitos da pandemia sobre o tecido social e, sobretudo, pelo contexto de incerteza que a guerra na Ucrânia veio acentuar.

A proposta de alteração da ELH resulta, no essencial, de três fatores determinantes:

- **De uma avaliação mais aprofundada do estado de conservação da habitação social propriedade do município.**

Esta avaliação, realizada no âmbito do processo de elaboração dos projetos de execução, mostrou a necessidade de alterar as soluções habitacionais preconizadas para os bairros pré-fabricados de cimento e de madeira, localizados na Freguesia de Golegã, de modo a garantir as condições de habitabilidade dignas.

Nesse sentido, pretende-se uma alteração da solução “Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais”, que contemplava a reabilitação de 12 fogos para uma solução de “Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais”. Os projetos de execução, que se

encontram em fase de conclusão, preconizam a construção de:

- 12 fogos nos lotes ocupados pelo Bairro pré-fabricado de Cimento (na atualidade constituído por 8 fogos);
- 8 fogos nos lotes ocupados pelo Bairro pré-fabricado de Madeira (na atualidade constituído por 4 fogos).

- **De ajustes aos valores de investimento estimado, bem como da programação física e financeira.**

Os ajustes financeiros decorrem das estimativas orçamentais que integram os projetos de execução. Os ajustes à calendarização pretendem estabelecer um horizonte de execução mais realista, alinhado com as expectativas do município.

- **De atualização das carências habitacionais observadas no território.**

A atualização das carências habitacionais prende-se com a identificação de dezassete famílias (constituídas por 36 elementos que vivem em condições indignas (precariedade) e em situação de carência financeira, que realizaram

pedidos de habitação no serviço de ação social e habitação do município (aumento de seis famílias face à ELH).

Em suma, a alteração da ELH prevê:

- repostas habitacionais para 53 famílias (face às 45 identificadas na ELH) que vivem em condições indignas: 34 famílias vivem nas habitações sociais do município (em situação de insalubridade e insegurança); 14 famílias vivem em situação de precariedade; e 4 famílias com habitação própria e permanente (Beneficiários Diretos);
- reabilitação de 22 frações ou prédios habitacionais (face às 34 identificadas na ELH) e construção de 27 fogos (face aos 11 identificadas na ELH);
- Investimento de cerca de 5,3 milhões de euros (face a cerca de 2,2 milhões estimados na ELH).

Importa referir que o Município de Golegã instruiu 2 candidaturas (reabilitação de 3 frações localizadas no Casal das Flores, com contrato de participação assinado, e construção de 10 fogos no Bairro de Cimento, em fase de aprovação).

# Acordo de colaboração

## ANEXO I PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA

Designação	SOLUÇÕES HABITACIONAIS						PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA (INVESTIMENTO PREVISTO / ANO)				
	Tipo de solução	Entidade promotora	Art. 18º n.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos/alojamentos	AHab Total [m²]	Fase	2022	2023	2024	Total	
Habituação Social-Bairro Pré-Fabricado de Betão	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		8	804	1		168.000,00 €	168.000,00 €	336.000,00 €	
Habituação Social-Bairro Pré-Fabricado de Madeira	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		4	424	1		42.000,00 €	84.000,00 €	126.000,00 €	
Habituação Social - Casal das Flores	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		3	384	1		42.000,00 €	84.000,00 €	126.000,00 €	
Habituação Social-Edifício Santo António	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		4	413	1	168.000,00 €			168.000,00 €	
Habituação Social-Edifício São João	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		4	413	1	168.000,00 €			168.000,00 €	
Habituação Social - Edifício São Pedro	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		2	190	1		84.000,00 €		84.000,00 €	
Habituação Social - Edifício São Sebastião	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		9	800	1	378.000,00 €			378.000,00 €	
Núcleos Dispersos - Novos Pedidos de Habitação	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Golegã		11	1.001	1		370.000,00 €	440.000,00 €	810.000,00 €	
<b>TOTAL</b>				<b>45</b>	<b>4.429</b>		<b>714.000,00 €</b>	<b>706.000,00 €</b>	<b>776.000,00 €</b>	<b>2.196.000,00 €</b>	
<b>FONTES DE FINANCIAMENTO</b>							Comparticipação IHRU	379.312,50 €	374.093,35 €	411.509,65 €	1.164.915,00 €
							Empréstimo bonificado	263.287,50 €	261.306,65 €	286.890,35 €	811.485,00 €
							Autofinanciamento	71.400,00 €	70.600,00 €	77.600,00 €	219.600,00 €
							Outras				

1

# Carências habitacionais

# Habitação municipal

O parque de habitação municipal de Golegã é constituído por seis núcleos, que integram 31 fogos, e por três habitações dispersas, localizadas em Casal das Flores. Neste parque vivem 34 famílias, compostas por 92 elementos, em regime de renda apoiada.

Na freguesia de Golegã localizam-se cinco dos seis núcleos de habitação municipal que concentram mais de 60% dos fogos e as três habitações dispersas:

## Bairro pré-fabricado de Cimento

Constituído por **oito fogos** (seis de tipologia T2 e dois T3), o Bairro Pré-Fabricado de Cimento **acolhe 8 famílias constituídas por 25 elementos**.

Identifica-se um predomínio de famílias com filhos (cinco das oito famílias). O Bairro Pré-Fabricado de Cimento exhibe, na atualidade, situações de insalubridade e insegurança (de acordo com o conceito definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho). Pretende-se demolir o Bairro Pré-Fabricado de Cimento para proceder à construção de 10 fogos no âmbito do 1.º Direito.

## Bairro pré-fabricado de Madeira

Integra **quatro fogos** (dois T2 e dois T3) que acolhem **quatro famílias com filhos, compostas por 12 elementos**.

Estes fogos revelam necessidades de intervenção de modo a que possam ser corrigidas situações de insalubridade e insegurança que não conferem as condições adequadas de habitabilidade às famílias que neles residem.

Pretende-se demolir o Bairro Pré-Fabricado de Madeira para construção de 8 fogos no âmbito do 1.º Direito.

## Casal das Flores

Nas **três habitações dispersas** de tipologia T4, localizadas em Casal das Flores, vivem **três famílias com filhos, compostas por 11 elementos**, consubstanciando situações de insalubridade e insegurança, prevendo-se, dessa forma, a sua reabilitação no âmbito das ações a enquadrar no 1.º Direito.

## Edifício Santo António

Este edifício é constituído por **quatro fogos** (um T1, dois T2 e um T5), com necessidades de intervenção, uma vez

que não garantem as condições adequadas de habitabilidade, configurando situações de insalubridade e insegurança. Os fogos encontram-se atualmente habitados por **quatro famílias** (três famílias com filhos e uma família unipessoal), constituídas por oito elementos. Pretende-se promover a reabilitação destes fogos ao abrigo do 1.º Direito.

## Edifício São João

Constituído por **quatro fogos** (um T1, dois T2 e um T3), o Edifício São João acolhe **quatro famílias** (duas famílias com filhos, uma família sem filhos e uma família unipessoal), **compostas por 10 elementos**, que vivem em situação de insalubridade e insegurança. Estes fogos exibem, assim, necessidades de intervenção que serão programadas no âmbito do 1.º Direito.

## Edifício São Pedro

Este edifício, composto por **dois fogos** de tipologia T1 e T3, encontra-se atualmente habitado por uma família unipessoal e uma família com filhos. Observam-se necessidades de

reabilitação para que possa conferir as condições de salubridade e segurança adequadas, prevendo-se, para o efeito, a intervenção ao abrigo do 1.º Direito.

## Edifício São Sebastião

Localizado na freguesia de Azinhaga, este edifício é composto por **nove fogos** (cinco T1, três T2 e um T3) nos quais residem sete famílias (três famílias unipessoais, duas famílias sem filhos e duas famílias com filhos), encontrando-se 2 fogos devolutos. Observam-se necessidades de intervenção em todos os fogos uma vez que não oferecem as condições de salubridade e segurança adequadas, prevendo-se a sua reabilitação ao abrigo do 1.º Direito.

# Habitação municipal

Fonte: Município de Golegã

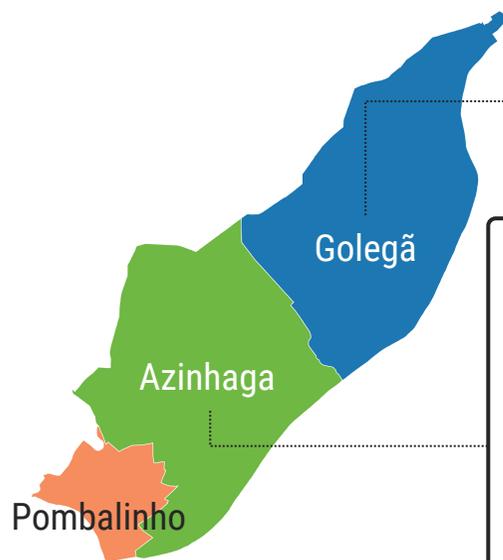
**6 núcleos**

**34 fogos**

**2 fogos devolutos**

**32 famílias**

**81 elementos**



Edifício São Sebastião	
Fogos	T1: 5, T2: 3, T5: 1
N.º famílias	7
N.º elementos	12
Fogos devolutos	2

Bairro pré-fabricado de Cimento	
Fogos	T2: 6, T3: 2
N.º famílias	8
N.º elementos	25

Bairro pré-fabricado de Madeira	
Fogos	T2: 2, T3: 2
N.º famílias	4
N.º elementos	12

Casal das Flores (habitações dispersas)	
Fogos	T4: 3
N.º famílias	3
N.º elementos	11

Edifício Santo António	
Fogos	T1: 1, T2: 2, T3: 1
N.º famílias	4
N.º elementos	7

Edifício São João	
Fogos	T1: 1, T2: 2, T3: 1
N.º famílias	4
N.º elementos	10

Edifício São Pedro	
Fogos	T1: 1, T3: 1
N.º famílias	2
N.º elementos	4

# Pedidos de habitação

A atual oferta de habitação municipal, não obstante as necessidades de intervenção identificadas anteriormente, não permite dar uma resposta à procura por habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas no concelho.

Com efeito, o serviço de ação social e habitação do município registaram **dezassete pedidos de habitação por parte de famílias que cumprem cumulativamente com os requisitos de elegibilidade do 1.º Direito**: vivem em condições indignas, 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) e são cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, possuem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no país.

Das dezassete famílias identificadas, oito residem na freguesia de Golegã, apresentando as seguintes características:

- Quatro famílias unipessoais (duas compostas por pessoas com 65 ou mais

anos), uma das quais vive em coabitação (temporária) com a família e as restantes em habitações arrendadas, em situação de precariedade;

- Três famílias monoparentais (compostas por oito elementos), duas vivem em habitações arrendadas e uma em coabitação (temporária), em situação de precariedade.
- Uma família com filhos (composta por 5 elementos) em situação de precariedade.

Na freguesia de Azinhaga estão referenciadas seis famílias: três famílias unipessoais e três famílias com filhos (compostas por nove elementos), que vivem em situação de precariedade.

Na freguesia do Pombalinho encontram-se referenciadas três famílias: uma família unipessoal, uma família com filhos (composta por quatro elementos) e uma família sem filhos (composta por dois elementos), em situação de precariedade.

Assim, identificam-se **dezassete famílias, compostas por 36 elementos**, para as quais se pretende definir uma solução habitacional no âmbito do 1.º Direito.

Importa, ainda, referir as **4 famílias, compostas por 12 elementos, com habitação própria e permanente que vivem em condições indignas** (insalubridade e insegurança) e que se constituirão como **Beneficiários Diretos** no âmbito de candidaturas ao 1.º Direito.

As situações agora identificadas enquadram a **resposta do município às dificuldades estruturais no acesso à habitação que se observam no território**, procurando intervir junto das famílias que vivem em condições indignas. Todavia, o quadro de referência das carências habitacionais do Município de Golegã é construído com base numa lógica evolutiva, na medida em que perspetiva os impactes potenciais da crise económica no aumento das dificuldades no acesso à habitação, quer por parte das famílias que vivam em condições indignas, quer na colmatação de falhas de mercado, em particular no mercado de arrendamento.

A incerteza sobre o desempenho da economia e em particular os impactes sociais decorrentes de uma evolução negativa, coloca desafios importantes ao

Município da Golegã no domínio mais alargado da política de habitação e no quadro mais específico da resposta às carências habitacionais, que exigem uma melhoria da resiliência do território ancorada na articulação a diferentes esferas (pública e privada) e a diferentes escalas territoriais.

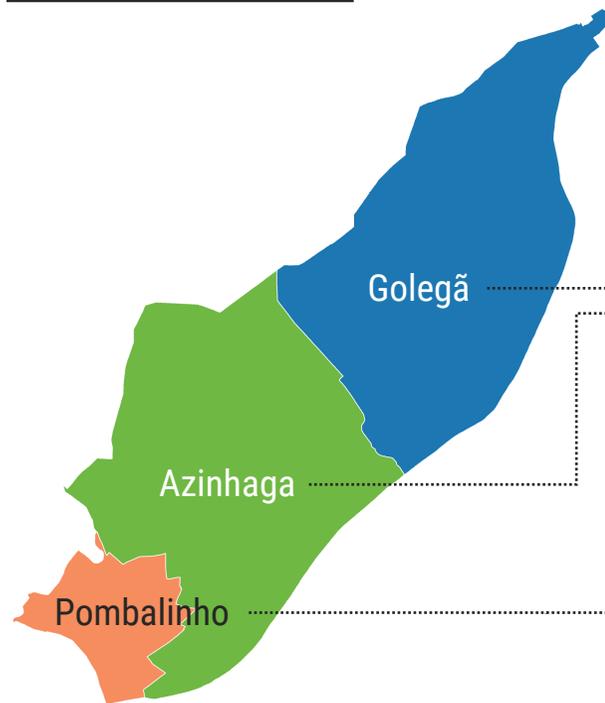
Para responder a este desafio, o Município de Golegã promove a atualização periódica dos pedidos de habitação.

# Pedidos de habitação dirigidos ao serviço de ação social e habitação do município

Fonte: Município de Golegã

17 famílias

36 elementos



N.º famílias	8	N.º elementos	17
--------------	---	---------------	----

- quatro famílias unipessoais (com 65 ou mais anos) em situação de **precariedade e carência financeira**.
- três famílias monoparentais (compostas por oito elementos), duas vivem em habitações arrendadas e uma família em coabitação, em situação de **precariedade e carência financeira**.
- uma família com filhos (composta por 5 elementos) em situação de **precariedade e carência financeira**.

N.º famílias	6	N.º elementos	12
--------------	---	---------------	----

- três famílias unipessoais em situação de **precariedade e carência financeira**.
- três famílias com filhos (compostas por nove elementos), em situação de **precariedade e carência financeira**.

N.º famílias	3	N.º elementos	7
--------------	---	---------------	---

- uma família unipessoal em situação de **precariedade e carência financeira**.
- uma família com filhos (composta por quatro elementos) em situação de **precariedade e carência financeira**.
- uma família sem filhos (composta por dois elementos) em situação de **precariedade e carência financeira**.

# Diagnóstico das carências habitacionais

Habitação pública	
Com enquadramento no 1.º Direito	
32	fogos propriedade do município com necessidades de intervenção, onde vivem 32 famílias
81	peças que vivem em habitação social
2	fogos devolutos

Beneficiários diretos	
Com enquadramento no 1.º Direito	
4	famílias com habitação própria e permanente
12	número de elementos que compõem as quatro famílias

Pedidos de habitação	
Com enquadramento no 1.º Direito	
17	famílias com pedidos de habitação elegíveis no 1.º Direito
36	número de elementos que compõem as onze famílias

Necessidade de alargamento da oferta de habitação pública para dar resposta aos pedidos de habitação com base nas soluções possíveis no âmbito do 1.º Direito

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

2

**Estratégia  
de intervenção**

# Enquadramento estratégico

A Estratégia Local de Habitação de Golegã permite estruturar uma reposta a duas necessidades prementes para o território. Por um lado, pretende **garantir uma resposta social, com a implementação de soluções habitacionais dirigidas às famílias que vivem em condições indignas** e, por outro lado, **corrigir as falhas que se observam no mercado de arrendamento**, através do reforço da aposta na reabilitação urbana.

A construção da estratégia de intervenção parte da leitura dos diferentes fatores e das suas interdependências que podem influenciar a definição da política de habitação municipal, procurando responder aos problemas atuais e aos desafios futuros.

**O concelho de Golegã assume-se como um território com forte identidade e tradições vincadas**, associadas sobretudo às vivências do mundo rural, que tem vindo a projetar-se na região da Lezíria do Tejo pela valorização dos recursos endógenos, com reflexos positivos na criação de emprego.

Todavia, observam-se alguns constrangimentos ao desenvolvimento do concelho que decorrem dos efeitos de polarização funcional exercidos pelos principais centros urbanos da região, aos quais se associam o esvaziamento populacional e funcional que têm atingido os territórios do interior.

Estas dinâmicas produziram impactos no plano demográfico, com perdas de população, em particular da população em idade ativa e da população jovem, que importa mitigar. Embora persistam as baixas taxas de natalidade, que contribuem para as perdas demográficas e para o envelhecimento da população, observou-se, em 2019, a atração de população por via do saldo migratório, o primeiro saldo positivo desde 2011.

Mas os principais constrangimentos que se colocam ao desenvolvimento do território resultam dos efeitos da crise pandémica nas esferas económica e social, que se sobrepõem aos problemas estruturais que os territórios do interior já enfrentavam antes da crise.

Esses efeitos são claros no que diz respeito ao crescimento do desemprego e que se podem refletir no aumento de situações de vulnerabilidade e das pressões sobre os sistemas de proteção social, bem como no agravamento das dificuldades de acesso à habitação ou na deterioração das condições de habitabilidade.

Pese embora o parque habitacional do concelho apresente menores necessidades de intervenção, quando comparado com o padrão regional, observam-se **situações pontuais de famílias que vivem em condições indignas, em particular as que vivem em habitação social, para as quais se torna necessário definir uma resposta.**

Por outro lado, observam-se **dificuldades de acesso à habitação no mercado de arrendamento** que resultam de uma combinação entre a subocupação dos alojamentos (elevado volume de alojamentos vagos) e a desadequação das habitações aos padrões atuais de procura que inibem a fixação de população ou a captação de novos residentes.

No domínio das funções urbanas geradoras de valor económico, a **ausência de massa crítica interna e a forte concorrência dos territórios envolventes são os principais constrangimentos a uma reativação funcional do território**, centrada na vila de Golegã e que permita construir um *habitat*, ancorado no reforço da malha de atividades económicas, sobretudo as que se dirigem à procura local.

Os constrangimentos permitem identificar os principais desafios que o concelho de Golegã enfrenta no horizonte da ELH: **estruturar respostas sociais adaptadas às necessidades locais; fixar população e atrair novos residentes; e compatibilizar a valorização dos recursos endógenos com a defesa da identidade e a preservação do património natural.**

A superação destes desafios deverá ser promovida através de uma atuação a várias esferas, para além das políticas de habitação, mas no qual estas políticas terão um papel crucial para um desenvolvimento sustentável do território.

# Visão estratégica

Os constrangimentos e desafios identificados sustentam a formulação da visão da ELH de Golegã. Corresponde a uma visão participada e partilhada pelos diferentes atores do território, projetando a ambição que o concelho assume para 2026:

- Garantir uma resposta às necessidades habitacionais das famílias que vivem em condições indignas ou que não encontram uma solução habitacional no mercado de arrendamento, bem como soluções de transição dirigidas a pessoas vítimas de violência doméstica;
- Criar as condições que induzam a fixação de população e a atração de novos residentes, estimulem o investimento privado na reabilitação urbana e no desenvolvimento de novos negócios e proporcionem experiências singulares a visitantes e turistas.

A visão formulada reconhece a importância de conciliar as múltiplas interdependências que se estabelecem nas diferentes esferas (ambiental, económica e social), preconizando um modelo de desenvolvimento sustentável do território, onde o reforço da coesão e da inclusão social e a melhoria da competitividade estão ancorados na defesa e

preservação dos recursos endógenos e do património natural.

A visão resulta de um processo que procurou promover uma articulação da ELH de Golegã com as linhas de orientação estratégica dos diferentes instrumentos de planeamento e ordenamento desenvolvidos para o território, em particular do PDM de Golegã, da Estratégia de Desenvolvimento Urbano (EDU) e do Plano de Regeneração Urbana (PARU) de Golegã 2020.

Para a prossecução da visão definem-se três objetivos estratégicos, que se desdobram num conjunto de objetivos operacionais, e que traduzem as áreas críticas de atuação no âmbito da política de habitação de Golegã nos próximos 6 anos.

Adicionalmente a visão da ELH de Golegã estrutura-se a partir da forte articulação com os principais programas e instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que se constituem como alavancas decisivas para a implementação do programa de ação, contribuindo ainda para atingir a meta de *"apoiar 26 mil agregados familiares com habitação digna"* inscrita no Plano de Recuperação e Resiliência.

## Visão Golegã 2026

**Um território coeso  
e inclusivo, que garante  
o acesso a uma habitação  
digna às famílias  
mais vulneráveis, defende  
a sua identidade  
e promove a qualidade  
de vida, ancorada  
na valorização sustentável  
do seu património natural**

# Objetivo Estratégico

# 1

## Apoiar as famílias que vivem em condições indignas

O **Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias que vivem em condições indignas** – visa garantir uma resposta concreta e atempada às carências habitacionais graves identificadas no diagnóstico.

O conjunto de soluções habitacionais a promover resulta do levantamento do estado de conservação das habitações sociais que são propriedade do município, dos pedidos de habitação dirigidos ao serviço de ação social e habitação, bem como da avaliação das necessidades de alojamento urgente e temporário, sobretudo no que diz respeito a vítimas de violência doméstica. Importa referir que o atual clima de incerteza no que diz respeito aos impactes económicos da crise sanitária, induzida pela pandemia da Covid-19, poderá levar a alterações no volume de situações de carência habitacional diagnosticadas, bem como a possíveis ajustamentos durante o período da ELH.

Este objetivo estratégico é concretizado através de três objetivos operacionais que orientam o desenho das soluções e garantem o acesso à habitação das famílias que vivem em condições indignas, no quadro do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito, bem como as respostas a necessidades de realojamento específicas, no quadro da Bolsa Nacional do Alojamento Urgente e Temporário.

O **Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação social do município** – pretende melhorar as condições de habitabilidade das famílias que vivem em condições indignas e em carência financeira nos fogos de habitação social, corrigindo os problemas de insalubridade e insegurança que se observam atualmente.

O **Objetivo Operacional 1.2 – Garantir novas soluções habitacionais** – visa dar uma resposta aos pedidos de habitação dirigidos ao município por parte de famílias que vivem em condições indignas e em carência financeira, através do aumento da oferta de habitação pública. Pretende, ainda, desenvolver uma solução de realojamento para vítimas de violência doméstica que garanta a sua proteção e autonomização.

O **Objetivo Operacional 1.3 – Apoiar os Beneficiários Diretos** – pretende garantir que o Município de Golegã dispõe dos mecanismos de divulgação e acompanhamento de proximidade que promovam e facilitem o acesso dos Beneficiários Diretos ao 1.º Direito. O apoio das estruturas técnicas do município reveste-se de particular importância num contexto em que, muitas vezes, estas famílias não dispõem dos conhecimentos técnicos para, por si só, instruírem a sua candidatura.

Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação social do município

Objetivo Operacional 1.2

Garantir novas soluções habitacionais

Objetivo Operacional 1.3

Apoiar os Beneficiários Diretos

# Objetivo Estratégico

## 2

# Melhorar a atratividade urbana do território

O **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade urbana do território** – pretende dar continuidade à aposta do município na reabilitação urbana enquanto mecanismo indutor da melhoria da qualidade do ambiente urbano no concelho de Golegã.

Este objetivo estratégico pressupõe que o Município de Golegã se afirme, através do investimento público, como ator central na mobilização dos agentes privados para a dinamização do mercado de arrendamento e do tecido económico local.

A conservação, proteção e salvaguarda dos elementos patrimoniais do território são premissa base para a preservação da memória e identidade locais. Estes elementos apresentam um elevado potencial para se constituírem como vetores da qualificação, diversificação e dinamização dos tecidos económico e social, numa perspetiva de inovação e sustentabilidade, coesão e complementaridade territorial.

Definem-se, assim, três objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua concretização no quadro da Estratégia Local de Habitação de Golegã.

O **Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o tecido edificado** – prevê a mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (para além do 1.º Direito), integrando os investimentos programados pelo Município de Golegã para a reabilitação do edificado público, mas também os investimentos na reabilitação do edificado privado que podem ser induzidos pelos incentivos e benefícios fiscais estabelecidos nas Áreas de Reabilitação Urbana de Golegã, Azinhaga, São Caetano e Pombalinho.

O **Objetivo Operacional 2.2 – Qualificar o espaço público** – centra-se na melhoria do espaço público enquanto componente essencial para o reforço da atratividade residencial, social, económica e turística dos principais núcleos urbanos do concelho de Golegã.

O **Objetivo Operacional 2.3 – Dinamizar o mercado de arrendamento** – sustenta-se na operacionalização dos objetivos anteriores, garantindo que as intervenções de melhoria do estado de conservação e da adequação às exigências atuais do edificado privado produzam efeitos no aumento do stock de habitações disponibilizadas no mercado de arrendamento e, em particular, no segmento de renda acessível.

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o tecido edificado

Objetivo Operacional 2.2

Qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.3

Dinamizar o mercado de arrendamento

# Objetivo Estratégico

## 3

# Capacitar o Município de Golegã para a implementação da NGPH

O **Objetivo Estratégico 3 – Capacitar o Município de Golegã para a implementação da NGPH** – parte do reconhecimento dos desafios inerentes à mobilização dos vários instrumentos e programas que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que se constituem como elementos decisivos para a implementação da ELH de Golegã.

A capacitação institucional a diversos níveis mostra-se como um fator fundamental para aproveitar as oportunidades de investimento, nas esferas pública e privada, que podem ser concretizadas no quadro de uma implementação eficaz e eficiente dos programas e instrumentos em vigor no horizonte de vigência da ELH de Golegã.

O **Objetivo Operacional 3.1 – Desenvolver processos e procedimentos para a mobilização da NGPH** – sustenta-se na necessidade de compreender os múltiplos instrumentos da NGPH. Pretende-se estruturar os processos e procedimentos, promovendo a articulação entre as diferentes estruturas técnicas do município, que permitam consolidar uma base de conhecimento capaz de dar resposta aos problemas e desafios que

se observam no setor da habitação no concelho e que não se esgotam nas intervenções a candidatar ao 1.º Direito.

O **Objetivo Operacional 3.2 – Divulgar os instrumentos e programas da NGPH** – parte do reconhecimento da importância dos agentes privados na resolução dos problemas, sobretudo dos que se observam no mercado de arrendamento, e que resultam, em parte, do estado de conservação e desadequação das habitações vagas no concelho. Pretende-se, com este objetivo, induzir o investimento privado na reabilitação do edificado através da divulgação dos apoios disponíveis no âmbito da NGPH.

O **Objetivo Operacional 3.3 – Criar um sistema de indicadores de monitorização da ELH** – orienta-se para o desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da ELH de Golegã, privilegiando a atualização periódica das carências habitacionais, a identificação de possíveis desvios face às metas programadas e a adoção das medidas que permitam a correção desses desvios.

### Objetivo Operacional 3.1

Desenvolver processos e procedimentos para a mobilização da NGPH

### Objetivo Operacional 3.2

Divulgar os instrumentos e programas da NGPH

### Objetivo Operacional 3.3

Criar um sistema de indicadores de monitorização da ELH

# Referencial estratégico da ELH

## Desafios

Estruturar respostas sociais adaptadas às necessidades locais

Fixar população e atrair novos residentes

Compatibilizar a valorização dos recursos endógenos com a defesa da identidade e a preservação do património natural

## Visão 2026

Um território coeso e inclusivo, que garante o acesso a uma habitação digna às famílias mais vulneráveis, defende a sua identidade e promove a qualidade de vida, ancorada na valorização sustentável do seu património natural

## Estratégia de intervenção

<b>Objetivo Estratégico</b>	<b>1</b>	<b>Apoiar as famílias que vivem em condições indignas</b>	<b>Objetivo Estratégico</b>	<b>3</b>	<b>Capacitar o Município de Golegã para a implementação da NGPH</b>
<b>Objetivo Operacional</b>	1.1	Reabilitar a habitação social do município	<b>Objetivo Operacional</b>	3.1	Desenvolver processos e procedimentos para mobilização da NGPH
<b>Objetivo Operacional</b>	1.2	Garantir novas soluções habitacionais	<b>Objetivo Operacional</b>	3.2	Divulgar os instrumentos e programas da NGPH
<b>Objetivo Operacional</b>	1.3	Apoiar os Beneficiários Diretos	<b>Objetivo Operacional</b>	3.3	Criar um sistema de indicadores de monitorização da ELH
<b>Objetivo Estratégico</b>	<b>2</b>	<b>Melhorar a atratividade urbana do território</b>			
<b>Objetivo Operacional</b>	2.1	Reabilitar o tecido edificado			
<b>Objetivo Operacional</b>	2.2	Qualificar o espaço público			
<b>Objetivo Operacional</b>	2.3	Dinamizar o mercado de arrendamento			

3

Plano  
de ação

# Ações a implementar

## Objetivo Estratégico 1

O Plano de Ação revisto é constituído por um conjunto de ações que visam materializar os Objetivos Estratégicos, contribuindo para a prossecução da Visão formulada para 2026.

No que diz respeito ao **Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias que vivem em condições indignas** –, a atualização e avaliação das situações específicas dos agregados sinalizados, tendo em consideração a sua elegibilidade no âmbito do 1.º Direito, permitiu reorientar as respostas do Município de Golegã no que diz respeito à priorização dos agregados familiares a apoiar, a solução habitacional a implementar (iniciativa municipal, beneficiários diretos ou outras entidades beneficiárias), a programação física e financeira das soluções, partindo de uma reavaliação do património existente e dos recursos a mobilizar.

Assim, estabelece-se um conjunto de ações que contribuem para a concretização dos objetivos operacionais definidos no quadro do Objetivo Estratégico 1, a saber:

- ❑ **Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais**, que se dirige às intervenções necessárias para corrigir os problemas de insalubridade e insegurança que se observam nos bairros sociais propriedade do Município de Golegã. Esta ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.1;
- ❑ **Construção de frações ou empreendimentos habitacionais**, que pretende dar resposta aos pedidos de habitação por parte de famílias que cumprem com os requisitos de elegibilidade do 1.º Direito, através de uma nova oferta de habitação pública no município. Esta ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.2;
- ❑ **Criação de um alojamento de acolhimento/transição** para vítimas de violência doméstica, com recurso a financiamento no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário. Esta ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.2;
- ❑ **Sinalização e acompanhamento dos Beneficiários Diretos no acesso ao 1.º Direito**, que se traduz num apoio de proximidade para agilizar a instrução das candidaturas. Esta ação contribui para a concretização do Objetivo Operacional 1.3.

# Ações a candidatar ao 1.º Direito pelo Município de Golegã no âmbito do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, I.P.

Ação	N.º famílias	N.º elementos	Investimento previsto
Realojamento das famílias que vivem no Bairro pré-fabricado de Cimento Construção de frações ou empreendimentos habitacionais	8	25	1 097 091 €
Realojamento das famílias que vivem no Bairro pré-fabricado de Madeira Construção de frações ou empreendimentos habitacionais	4	14	623 275 €
Realojamento das famílias que vivem no Casal das Flores Reabilitação de 3 fogos no Casal das Flores	3	12	216 749 €
Realojamento das famílias que vivem no Edifício Santo António Reabilitação de 4 fogos do Edifício Santo António	4	8	269 608 €
Realojamento das famílias que vivem no Edifício São João Reabilitação de 4 fogos do Edifício São João	4	10	269 608 €
Realojamento das famílias que vivem no Edifício São Pedro Reabilitação de 2 fogos do Edifício São Pedro	2	4	125 187 €
Realojamento das famílias que vivem no Edifício São Sebastião Reabilitação de 7 fogos do Edifício São Sebastião	7	14	436 951 €
Realojamento de duas famílias com pedidos de habitação Reabilitação de 2 fogos devolutos do Edifício São Sebastião	2	3	145 650 €
Realojamento das restantes famílias com pedidos de habitação Construção de 5 edifícios com um total de 9 fogos	15	33	2 081 612 €
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>123</b>	<b>5 265 731€</b>

# Programação física das soluções habitacionais

## - 1.º Direito

Origem	Condição habitacional indigna	N.º famílias	N.º elementos	Prioridade	Tipo de solução	Programação física (n.º de fogos)		
						2023	2024	2025
Bairro pré-fabricado de Cimento	Insalubridade e insegurança	8	25	1	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais		6	2
Bairro pré-fabricado de Madeira	Insalubridade e insegurança	4	14	2	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais			4
Casal das Flores	Insalubridade e insegurança	3	12	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais		2	1
Edifício Santo António	Insalubridade e insegurança	4	8	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais		4	
Edifício São João	Insalubridade e insegurança	4	10	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais		4	
Edifício São Pedro	Insalubridade e insegurança	2	4	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			2
Edifício São Sebastião	Insalubridade e Insegurança	7	14	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			7
Núcleos dispersos Pedidos de habitação (fogos devolutos São Sebastião)	Precariedade	2	3	2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			2
Núcleos dispersos Pedidos de habitação	Precariedade	15	33	1	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais		9	6
	<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>123</b>				<b>25</b>	<b>24</b>
Beneficiários diretos	Insalubridade e insegurança	4	12	2	Reabilitação de habitação própria e permanente		2	2

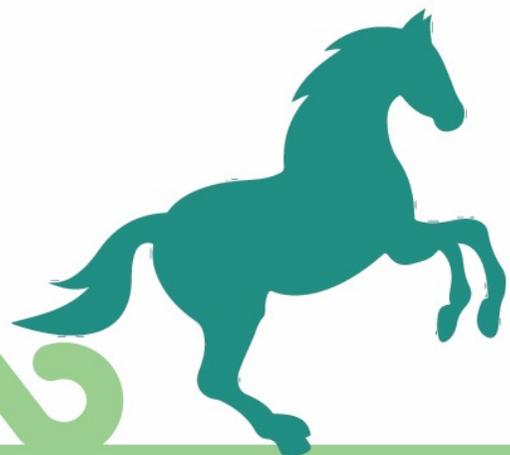
# Programação financeira das soluções habitacionais

## - 1.º Direito

Origem	Tipo de solução	N.º fogos	Fase	Tipologia (n.º fogos)					Programação (investimento previsto)		
				T1	T2	T3	T4	T5	2023	2024	2025
Bairro pré-fabricado de Cimento	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais	6	1	2	4				162 254 €	563 087 €	
		2	2			2					371 750 €
Bairro pré-fabricado de Madeira	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais	4	3		2	2					623 275 €
Casal das Flores	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	3	2				3		144 158 €	72 591 €	
Edifício Santo António	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	4	1	1	2	1				269 608 €	
Edifício São João	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	4	1	1	2	1					269 608 €
Edifício São Pedro	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	2	1	1		1				99 369 €	25 817 €
Edifício São Sebastião	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	7	1	4	2			1	147 558 €	289 393 €	
Núcleos dispersos Pedidos de habitação (fogos devolutos São Sebastião)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	2	1	1	1				49 186 €	96 464 €	
Núcleos dispersos Pedidos de habitação	Construção de frações ou empreendimentos habitacionais	4	1		2	2			148 197 €	450 530 €	
		11	4	3	6	2				1 026 237 €	456 647 €
<b>Total soluções a promover pelo Município de Golegã</b>		<b>49</b>		<b>13</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>651 353 €</b>	<b>2 867 280 €</b>	<b>1 747 097 €</b>
Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	4								80 000 €	80 000 €

# Indicadores e metas da ELH de Golegã

Objetivo estratégico 1   Apoiar as famílias que vivem em condições indignas			
Indicador	Valor de referência 2022	Meta 2024	Meta 2026
Famílias que vivem em condições indignas (n.º)	53	23	0
Novos fogos de habitação social (n.º)	0	9	15
Fogos de habitação social reabilitados (n.º)	0	10	22
Alojamentos de acolhimento/transição criados (n.º)	0	0	1
Beneficiários diretos apoiados (n.º)	0	2	4



**ESTRATÉGIA LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GOLEGÃ**

