

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE OURÉM



Ourém
CÂMARA MUNICIPAL

jun. 2021

Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	13
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	14
2.1.1. O Parque Habitacional	14
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	19
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	21
2.1.4. Síntese	25
2.2. OFERTA E PROCURA	25
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	26
2.2.2. Numerário	33
2.2.3. Avaliação da procura	34
2.2.4. Síntese	38
2.2.5. Desafios/Oportunidades	38
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	39
2.3.1. Situações de carência habitacional	39
2.3.2. Acesso à habitação	43
2.3.3. Desencontros	44
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	46
2.3.5. Síntese	47



2.4. ANÁLISE SWOT	48
2.4.1. Síntese	49
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	51
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	52
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	53
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	56
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	57
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	60
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	63
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	64
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	67
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	68
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE OURÉM	70
7. NOTAS FINAIS	72
8. ANEXOS	74
ANEXO 01	75
ANEXO 02	76

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2019	17
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	26
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia	26
Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento	27
Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados em Ourém e concelhos limítrofes	28
Gráfico 6 - Edifícios concluídos por tipo de obra para habitação familiar 2011 - 2018	29
Gráfico 7 - Edifícios habitação familiar clássica em Ourém e concelhos limítrofes 2009 - 2018	30
Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018	31
Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares	32
Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011	33
Gráfico 11 - População residente 2009 - 2018	34
Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018	35
Gráfico 13 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos em Ourém o entre 2009 - 2018	36
Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	44



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	11
Tabela 2- Evolução do n.º de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019	15
Tabela 3 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	16
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões	16
Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	27
Tabela 6 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	33
Tabela 7 - Preço por m ² das casas para arrendamento por tipologia	34
Tabela 8 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	36
Tabela 9 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado	37
Tabela 10 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia	40
Tabela 11 - Tipologia das famílias sinalizadas	42
Tabela 12 - Regime de ocupação das famílias em situação de carência habitacional	42
Tabela 13 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	43
Tabela 14 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível	43
Tabela 15 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	47
Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional	48
Tabela 17 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	56
Tabela 18 - Pilares e medidas ENH	58

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	59
Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover	61
Tabela 21 - Estimativa financeira	62
Tabela 22 - Plano de ação da ELH do Município de Ourém	64
Tabela 23 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	66
Tabela 24 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	71



Índice de Figuras

Figura 1 - Habitação insalubre e risco de segurança	21
Figura 2 - Edifício com fissuras nas paredes exteriores	21
Figura 3 - Construção abarracada	21
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	24

1. Introdução





1.1. Enquadramento

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República portuguesa define que: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo, elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou a descoberto problemas estruturais no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento-chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido, surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito¹, revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;
- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH² e dos objetivos da NGPH³ de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se assim instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território, assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

¹ Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

² Estratégia Nacional de Habitação

³ Nova Geração de Políticas Habitacionais

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município de Ourém, definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Ourém constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018⁴ de 4 de junho;
- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho⁵.

⁴ Ver anexo 1 página 75.

⁵ Ver Anexo 2 página 76.

Deverá ainda englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.



A Estratégia Local de Habitação de Ourém organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no Concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município de Ourém está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão de Educação e Vida Saudável e o Serviço de Ação Social e Saúde, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma, inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da ELH de Ourém obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município • Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Agendamento de visita ao terreno • Análise da documentação enviada • Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de documentos disponibilizados • Desenvolvimento do documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Análise Parque Habitacional • Agendamento de reunião com a câmara municipal • Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do Concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da informação disponível • Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio de Relatório Final



Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal e entrevistas a entidades públicas e privadas do concelho.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita a análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.



2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais





2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caraterização do Parque Habitacional de Ourém ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente, o Plano Diretor Municipal (PDM) e a Área de Reabilitação Urbana de Ourém (ARU).

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à dinâmica geográfica, demográfica e económica do território.

O Concelho de Ourém, do distrito de Santarém, localiza-se na Região do Centro (NUT II), e sub-região Médio Tejo (NUT III). É limitado a este pelo Concelho de Ferreira do Zêzere e Tomar, a sudeste por Torres Novas, a sul por Alcanena, a oeste pelos concelhos de Leiria e Batalha do distrito de Leiria e a norte por Pombal e Alvaiázere, também pertencentes ao distrito de Leiria.

No total, abrange uma área de 416 km² (INE, 2020) e é constituído por 13 freguesias: Alburitel, Atouguia, Caxarias, Espite, Fátima, União de Freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais, União de Freguesias de Gondemaria e Olival, União de Freguesias de Matas e Cercal, Nossa Sra. das Misericórdias, Nossa Sra. da Piedade, União de Freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos, Seiça e Urqueira.

O Concelho situa-se num morro alto, isolado no meio de planícies e vales, cortado por pequenas ondulações até atingir a Serra de Alvaiázere a sudeste. A sudoeste é limitado pelas serras de Aire e Candeeiros. Ourém encontra-se envolvido por uma grande área verde face à proximidade do Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e meados do século XX carateriza-se por um aumento de 53% na população, atingindo, na década de 60, o número máximo de habitantes (47511), registando, no entanto, o valor mínimo de alojamentos familiares clássicos (13259). Em 1960, associado à urbanização, industrialização do país, de que resultou o êxodo rural, as dinâmicas demográficas alteraram-se substancialmente. Decorrente da sua localização no interior do país e riqueza de recursos, Ourém mantinha uma prevalência da população empregada na agricultura e atividades complementares, correspondente a 60%. (Pordata, 2011).

A partir desta década, começa a assistir-se à inversão na evolução da população, com a diminuição contínua da mesma, fazendo-se sentir esta propensão até aos anos 90.

No período de 1960 a 1970, existe um decréscimo significativo de 10% na população residente no Concelho de Ourém, totalizando 42745 residentes, mas um aumento relativamente aos alojamentos de 7%.

De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 70, 33% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, Ourém perde 3,3% da população residente (1369 pessoas) face à década anterior, sem que isso se reflita ao nível do parque habitacional, muito pelo contrário, há um crescimento de 17%, representativo de 2940, do número de alojamentos no Concelho.

Não obstante, 17% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário mantém um peso elevado, perdendo apenas alguma expressividade em relação aos anos 60. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração emprega, em 1981, 40% da população ativa.

Durante a década de 80, verifica-se uma nova diminuição da população residente, correspondente a 3%, em detrimento do aumento do número de alojamentos familiares clássicos (15%), sendo esta a década em que foram construídos a maioria dos alojamentos atuais do Concelho, designadamente 19%. O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 25860 em 2001, acompanhado com uma evolução positiva notável em termos da população residente no Concelho de Ourém, totalizando 46216 pessoas.

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (55%) em detrimento do secundário (42%) e primário (3%) (Pordata, 2015).

Em 2011 e 2019, verificam-se ligeiras diminuições da população, mas o mesmo não se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 11% e 2%, respetivamente. Foram construídos 16% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional entre os anos de 2001 e 2019.

Atualmente, o Concelho é constituído por 29739 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 38,23 anos, ainda que 50% tenha 40 ou mais anos.

Tabela 2- Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019

ANO	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	13259	47511
1970	14250	42745
1981	17190	41376
1991	20269	40185
2001	25860	46216
2011	29018	45932
2019	29739	44044

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1970,1981, 1991,2001,2011. INE, 2019.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, era de 3% e, em 2011, era de 1,58%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,89%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 10,78%, e uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 29,10% no último período censitário (INE, 2011).



Relativamente às residências secundárias, a freguesia que apresenta valores mais elevados deste tipo de alojamentos é a freguesia de Fátima, pelo facto de ser a freguesia com mais alojamentos, de uma forma geral, e também pela sua forte atratividade turística.

Face à percentagem de fogos vagos, e considerando os dados de 2019, estima-se que atualmente se encontrem vagos 3206 alojamentos familiares no concelho (INE, 2011).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelas várias freguesias do concelho, concentrando-se a maior percentagem nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Fátima.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o envelhecimento populacional e a perda de população, essencialmente, jovem, nas duas últimas décadas, são exemplo dos maiores desafios do território. A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social, sendo de destacar o turismo religioso. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade.

2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Ourém ocupa a terceira posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 121,54m².

Tabela 3 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

CONCELHOS	Superfície média útil m ²
BATALHA	130,80
LEIRIA	124,92
OURÉM	121,54
POMBAL	121,34
ALCANENA	120,36
FERREIRA DO ZÉZERE	116,50
TORRES NOVAS	116,39
ALVAIÁZERE	112,78
TOMAR	110,30

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 22% dos alojamentos são compostos por 4 divisões, 40% são constituídos por 5 divisões e 16% por 6 divisões (Pordata, 2019).

Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões

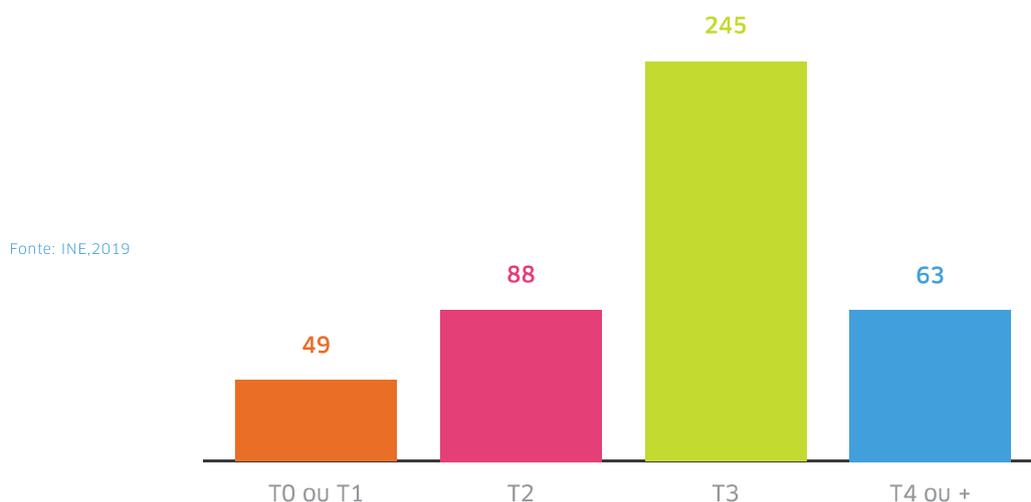
Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	42	182	195	3604	6366	2613	1513	787	383	402

Fonte: INE, 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 75% estavam sublotados e 7% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (51%), seguidas da T2 (20%) e T4 ou mais (19%) (INE, 2019).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2019



Fonte: INE, 2019

2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A presente análise ao parque habitacional do Concelho de Ourém, no que diz respeito ao estado de conservação, incide intencionalmente no edificado e modos de habitar mais carenciado. Desta forma, poder-se-ão identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no Concelho em termos de habitação carenciada.

Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao Município de Ourém na sua globalidade. No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o seu estado de conservação, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no Município, conduziu à identificação por parte dos vários intervenientes do processo de diversas situações habitacionais com tipologias e carências comuns. Através de um posterior processo de amostragem e de observação in loco, refinada por sobreposição de informação complementar através de entrevistas e levantamento estatístico, estes conjuntos permitem cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Ourém.



O território de Ourém, apesar da sua dispersão do seu povoamento, acentuada pela extensão geográfica do Município, de orografia variada, é dominado pela multipolaridade das duas cidades que o constituem, Ourém e Fátima. As forças sociais e económicas que moldaram estas duas centralidades, em conjunto com o povoamento disperso no restante concelho, introduzem as variáveis que delimitam os dois conjuntos em que se agrupou a habitação carenciada objeto de análise do estado de conservação.

No primeiro grupo, estão congregadas as habitações unifamiliares, dispersas no território, dispostas à face das vias mais ou menos recolhidas nos respetivos terrenos, seja em construção corrente de fraca qualidade ou vernacular com interesse patrimonial. São testemunhos de situações físicas e sociais complexas, que pontuam um contexto não poucas vezes composto por habitações de boa qualidade ou de unidades produtivas relevantes.

O segundo grupo, composto por alojamentos não clássicos, possui características que o sublinham como um fenómeno pouco vulgar em Portugal, fruto da particular dinâmica social e económica do Concelho de Ourém, em especial da cidade de Fátima. Este conjunto de alojamentos não clássicos é composto, maioritariamente, por habitações móveis, nomeadamente tendas e roulotte. Estas situações, vivenciadas predominantemente por pessoas de fora do concelho ou por não nacionais, são resultado da atração gerada pelo turismo religioso do Santuário de Fátima e das dinâmicas sociais que permitem acolher com maior benevolência e solidariedade casos com quadros sociais desafiantes, que após várias temporadas em trânsito noutras geografias, acabam por desaguar e se fixar no Município de Ourém.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU⁶ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau/Péssimo, para o primeiro grupo. Nestas habitações, são visíveis patologias construtivas graves ao nível do envolvente exterior opaco e dos envidraçados, por força do abandono ou falta de manutenção, ou por consequência da fraca qualidade construtiva, da precariedade das soluções e dos materiais, da evidente insalubridade e inadequação das habitações. A ausência de infraestruturas de saneamento e de sanitários condignos em alguma destas habitações também agrava o estado e as condições de habitabilidade destas construções.

⁶ NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano

Quanto ao conjunto de alojamentos não clássicos, dispersos pelo Município, com preponderância em Fátima, a classificação do estado de conservação destas habitações é de Péssimo. A total desadequação decorrente da transformação de alojamentos móveis, concebidas para situações temporárias, em situações permanentes, ancoradas em áreas não infraestruturadas para o efeito, terá por força um enorme impacto nas condições de habitabilidade. A somar a estas premissas, as dificuldades económicas e sociais agregadas a este fenómeno, agravam o elevado estado de degradação física destes objetos que servem de habitação permanente.

2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (87%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (7,5%), outra situação (5%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,5%).

Relativamente aos índices de lotação dos últimos censos, 74% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 7% em sobrelotação.

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações isoladas.

No Concelho de Ourém, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população nos dois centros urbanos do mesmo, sendo estes a freguesia de Fátima e a de Nossa Senhora da Piedade, estando a restantes zonas ocupadas de forma mais rural.

A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos e por alojamentos não clássicos reconhecidos como habitações móveis, nomeadamente, tendas e roulettes.

Estando perante um território extenso e disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se população tendencialmente mais envelhecida a trabalhar na agricultura de subsistência nas zonas menos densas em termos populacionais, em detrimento da terciarização junto dos grandes centros, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Nossa Senhora da Piedade é a que apresenta maior densidade populacional, com 353,4 habitantes por km², sendo, no entanto, a freguesia de Fátima a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 25% do total de residentes no Concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Casal dos Bernardos com uma densidade populacional de 39,7 pessoas por km², e 921 residentes segundo os últimos censos.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a sua extensão, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, com vista a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos, o Município providencia o TaP, que consiste num serviço de transporte público realizado por táxis identificados pelo dístico do TaP.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A análise ao território do Município de Ourém, nomeadamente às suas áreas habitacionais, deverá por força, reconhecer a multitude de forças económicas, sociais e físicas que, em paralelo, por vezes de forma complementar, noutras aparentemente independentes, geram as dinâmicas e as necessidades habitacionais, para as quais o presente documento pretende traçar uma estratégia.



Ao elencar e sistematizar estes fatores de transformação do território, é possível ter uma compreensão mais aprofundada do desafio de supressão das necessidades habitacionais no concelho: A sua extensão territorial, com elementos orográficos significativos, a existência de dois polos urbanos autónomos que distam entre si mais de 7 km, que elevam a densidade populacional de um Município por oposição ao restante território com uma população dispersa pelas vias, entrecortada por pequenos núcleos; a diferenciação económica entre as várias partes do Concelho, em que a cidade de Ourém se assume como centro administrativo do território, com a proximidade do castelo e da vila medieval de Ourém a acrescentarem peso histórico a essa dimensão central do núcleo de Ourém; a dimensão da indústria transformadora como elemento económico que permite a fixação e atração de população e sua implantação no território entre as duas urbes, com habitação dispersa pequenos núcleos habitacionais nas suas proximidades; a dimensão simbólica de Fátima e do seu Santuário, que gera um dinamismo social e económico muito relevante e com impactos na habitação por vezes inesperados; além dos proveitos e atividade decorrente do turismo religioso, é possível observar que motivam fenómenos de mobilidade, como o da população que vem do exterior e se fixa no Município em alojamentos não clássicos móveis e a implantação de um número muito elevado de instituições de carácter religioso e laico, muitas das quais possuem residências séniores, que atraem um elevadíssimo número de pessoas de todo o país e que geram emprego direto e indireto de quase 2000 pessoas.

Esta sequência de fatores tão variados e diferenciados demonstra que a estratégia local a desenvolver para a habitação no Concelho de Ourém nunca poderá ser monolítica, sugerindo antes uma abordagem mais cirúrgica a cada situação, que solucione os casos que despontam de forma dispersa no território. Tal significa que perante contextos diferentes de intervenção, que terão por força respostas diferentes, a matriz operacional deverá ser comum ao nível dos conceitos.

O primeiro diz respeito à aposta no reforço da qualidade construtiva e da eficiência térmica das habitações. Com atenção à dimensão patrimonial nos casos que o justifiquem, o carácter genérico dos métodos construtivos da maioria das edificações observadas, é possível concluir a importância e impacto nos habitantes e das respetivas condições de habitabilidade que irão advir do aumento do conforto térmico das construções.

Outro conceito de base que deverá guiar as intervenções no edificado é a adequação das construções ao DL163/2006, seja na acessibilidade no interior das habitações, como na relação destas com o espaço público. A importância da acessibilidade nas habitações e destas com o espaço que as rodeia é transversal a todas as faixas etárias. No entanto, a atratividade que o Município exerce sobre um grupo etário mais velho, com maiores dificuldades de locomoção consequentes da idade, reforça a centralidade deste requisito nas intervenções a desenvolver.

O conceito de acessibilidade não se deverá cingir apenas a um cumprimento regulamentar, no edificado e na sua envolvente imediata, mas também na questão da mobilidade. A dimensão do Concelho de Ourém e a extensão dos percursos exige a conceção de estratégias de mitigação das distâncias e das situações de isolamento, de forma proporcionar um acesso quotidiano equitativo a bens e serviços, que potenciem a dinâmica económica e a coesão social.

Uma das formas de atingir tal desiderato é promovendo a reabilitação como instrumento privilegiado de intervenção, seja de edificado habitado, desocupado ou em ruína. Permite-se, assim, a conservação dos habitantes dentro de núcleos

pré-existentes e promove-se a otimização de infraestruturas pré-existentes, consolidando, desta maneira, o tecido físico e social.

A matriz que poderá enquadrar a estratégia de intervenção não acolhe apenas conceitos base, mas também deverá precaver as dificuldades que poderão ocorrer na sua implementação. A primeira questão, fruto do caráter disperso e multipolar do concelho e da localização pontual de muitas das situações de carência habitacional necessitadas de intervenção, diz respeito à dificuldade na sua identificação por parte das entidades públicas e, também na posterior operacionalização no terreno e nas potenciais reduzidas economias de escala na contratação de serviços e obra.

Outra dificuldade possível de antecipar, e que poderá comprometer o sucesso da implementação da estratégia, decorre da predominância de privados como proprietários das habitações sinalizadas, com poucos recursos ou mesmo com a ausência de capitais próprios para comparticipar em qualquer esforço de renovação do edificado. A necessidade de ponderar formas de ultrapassar o condicionamento financeiro de muitos dos proprietários é fundamental na elaboração da estratégia.

A especificidade e grau de dificuldade de certos contextos socioeconómicos que se observa em variados casos de carência habitacional no Município de Ourém sublinha a importância do acompanhamento de caráter social na operacionalização da ELH, de forma a permitir que não só a regeneração e valorização física das habitações, mas também o incremento da condição e integração social dos seus habitantes.

Figura 1 – Habitação insalubre e risco de segurança



Figura 2 – Edifício com fissuras nas paredes exteriores



Figura 3 – Construção abarracada



Fonte: Imagens recolhidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU⁷ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muito dos casos, as intervenções poderem ser

⁷ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas



sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico - A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

Inserção no território e articulação com espaço público - A especificidade do território de Ourém, a sua multiplicidade de contextos, qualidade patrimonial, paisagística e dimensão simbólica obriga a um especial cuidado na articulação com o espaço público e o território envolvente. A consolidação de certos núcleos do concelho e a assunção da reabilitação como instrumento preferencial nas estratégias de habitação, deverá almejar a mitigação dos constrangimentos de mobilidade decorrentes das características do território. Uma deficiente relação do edificado com os espaços públicos adjacentes poderá reforçar a exclusão social, sobretudo dos habitantes mais idosos destas áreas e agudizar as situações de isolamento, devendo por isso ser objeto de intervenção integrada com a regeneração das habitações.

Conceito de habitação básica - A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto que não se investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar as especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município de Ourém, distrito de Santarém, sub-região Médio Tejo, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional em linha com a média nacional (Ourém - 110,2 hab./km²; Portugal - 112,4 hab./km²) ligeiramente acima da densidade da sub-região Médio Tejo (96.6 hab./km²). O território de 416 km², comporta uma população de 46 000 habitantes e alberga duas cidades dentro dos seus limites, Ourém e Fátima. A economia é diversificada, com especial relevância para a indústria transformadora, o terceiro setor e o turismo religioso. O Município está conectado a várias infraestruturas rodoviárias e ferroviárias de grande capacidade, como a autoestrada A1, o IC9 e acesso ferroviário à linha do Norte. O dinamismo económico do Município, a carga simbólica que acolhe dentro das suas fronteiras e o contexto do Município no território regional e nacional, tem permitido uma relativa estabilidade no número de habitantes, registando

alterações pouco significativas no número de residentes desde os anos 50 do século XX. A aposta na manutenção de uma base económica diversificada, a valorização do património histórico e religioso e das envolventes poderão ser as forças motrizes que permitam aspirar inclusive ao crescimento da população residente e da consolidação do concelho como referência de carácter regional e nacional.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 38,23 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois além de uma percentagem elevada de alojamentos de ocupação sazonal (29,10%), a sua requalificação depende da capacidade financeira dos seus proprietários. É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.

A existência de fogos vagos no Concelho assume especial relevância, dado que à data dos últimos censos correspondia a 10,78% do total de alojamentos familiares. Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida, habitação não clássica e situações de sem-abrigo. A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável, visto que o Município de Ourém não possui habitação social.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a escassa oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, situação que acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advêm em grande escala de prestações sociais e, ainda, situações de alojamentos não clássicos como, por exemplo, tendas e roulettes. A este nível, destaca-se, ainda, a questão da acessibilidade da via pública às habitações, que se traduz num desafio a saída de casa para a população idosa e/ou com dificuldades de locomoção.

Finalmente, é de referir, ainda, a representatividade de 30% de população entre os 20 e os 35 anos na perda total de residentes no Concelho, entre 2011 e 2019 e, nesse sentido, o desafio de atrair e fixar população no território com impacto na sua dinâmica económica. Pelo que, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:



- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 50% tem 40 ou mais anos;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional em duas freguesias e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;
- O aumento do índice de envelhecimento e a perda de população, em particular, da população jovem.



Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas

2.1.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
Dimensão	<p>O parque habitacional é composto por 29 739 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 121,54 m², de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (40%), seguidos dos alojamentos compostos por 4 divisões (22%) e por 6 divisões (16%).</p> <p>Ao nível de novas construções, entre 2011 e 2019, as mesmas incidem, sobretudo, na tipologia T3 (51%), seguidas da T2 (20%) e T4 ou mais (19%) (INE,2019).</p>	Instituto Nacional de Estatística
Idade	<p>A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 38,23 anos, ainda que 50% tenha 40 ou mais anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3% e em 2011 era de 1,58%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,89%, de acordo com os últimos censos.</p>	Instituto Nacional de Estatística
Estado de conservação	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação as habitações unifamiliares, dispersas no território recebem a classificação de Mau/Péssimo. O conjunto de alojamentos não clássicos, dispersos pelo Município, com preponderância em Fátima são classificados como Péssimo.</p>	<p>Visita ao parque habitacional</p> <p>Novo Regime de Arrendamento Urbano</p>
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente ocupados pelos proprietários ou coproprietário (87%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (7,5%), outra situação (5%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,5%).</p> <p>De acordo com os últimos censos, 74% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 7% em sobrelotação.</p>	<p>Instituto Nacional de Estatística</p> <p>Visita ao parque habitacional</p>

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.



2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

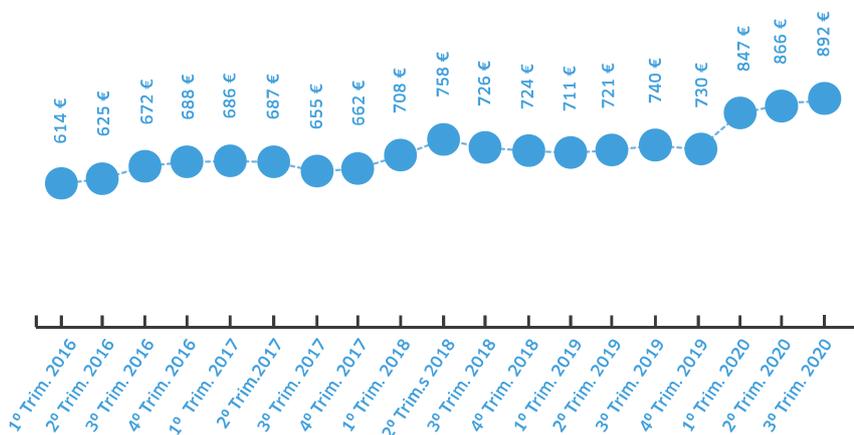
Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no Concelho de Ourém, se caracteriza por uma tendência de crescimento contínuo, correspondendo este a uma subida total de 45%.

Durante o ano de 2016, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 12%, sendo que, em 2017, se observa um decréscimo de preços, na ordem dos 3%. Não obstante, a partir daí, nos anos de 2018, 2019 e até ao terceiro trimestre de 2020, os preços voltaram a registar um crescimento anual, correspondendo esse aumento a 2%, 3% e 5% respetivamente.

Constata-se, portanto, que durante o período em análise ocorreu uma variação significativa no valor dos preços de venda das habitações no Concelho, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

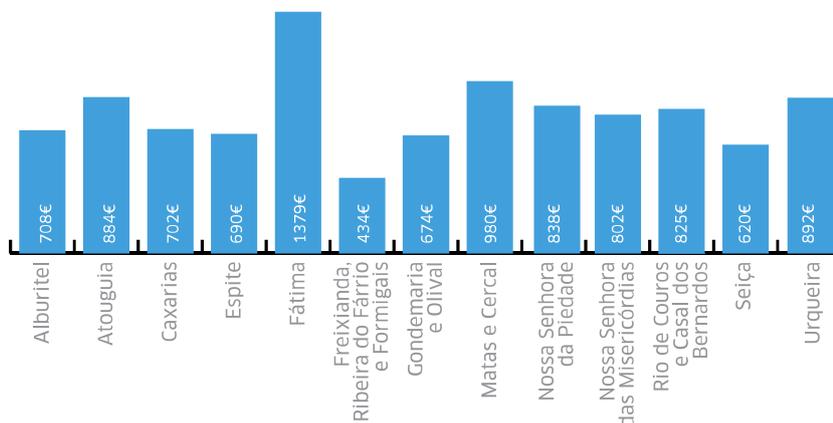
Fonte: INE, 2019



No que diz respeito às 13 freguesias do Concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista em março de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado nas freguesias de Fátima (1.379€/m²), Matas e Cercal (980€/m²), Urqueira (892€/m²), Atouguia (884€/m²) e Nossa Senhora da Piedade (838€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais (434€/m²), Seiça (620€/m²) e Gondemaria e Olival (674€/m²), conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia

Fonte: Idealista, janeiro de 2021



A este respeito, verifica-se que das 551 habilitações disponíveis para venda em março de 2021, grande parte se localiza nas freguesias de Fátima (180), Nossa Senhora da Piedade (100), Nossa Senhora das Misericórdias (86) e Atouguia (42), tal como se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

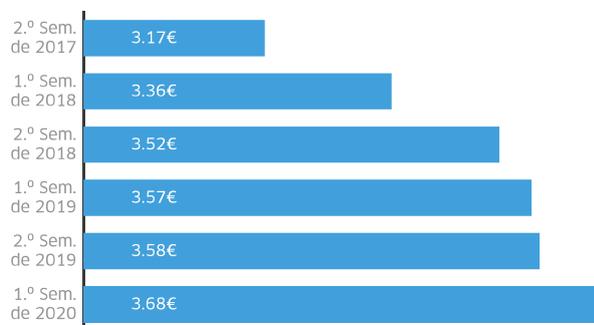
Freguesia	Nº de habitações para venda
Alburitel	7
Atouguia	42
Caxarias	17
Espite	10
Fátima	180
Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	20
Gondemaria e Olival	22
Matas e Cercal	7
Nossa Senhora da Piedade	100
Nossa Senhora das Misericórdias	86
Rio de Couros e Casal dos Bernardos	10
Seiça	37
Urqueira	13
Total	551

Fonte: Idealista, consultado no dia 03 de abril de 2020

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é parca, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a pouca oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

Contudo, importa analisar a evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2020, sendo de destacar a existência de uma tendência de crescimento contínuo (16%), conforme o gráfico 6.

Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento



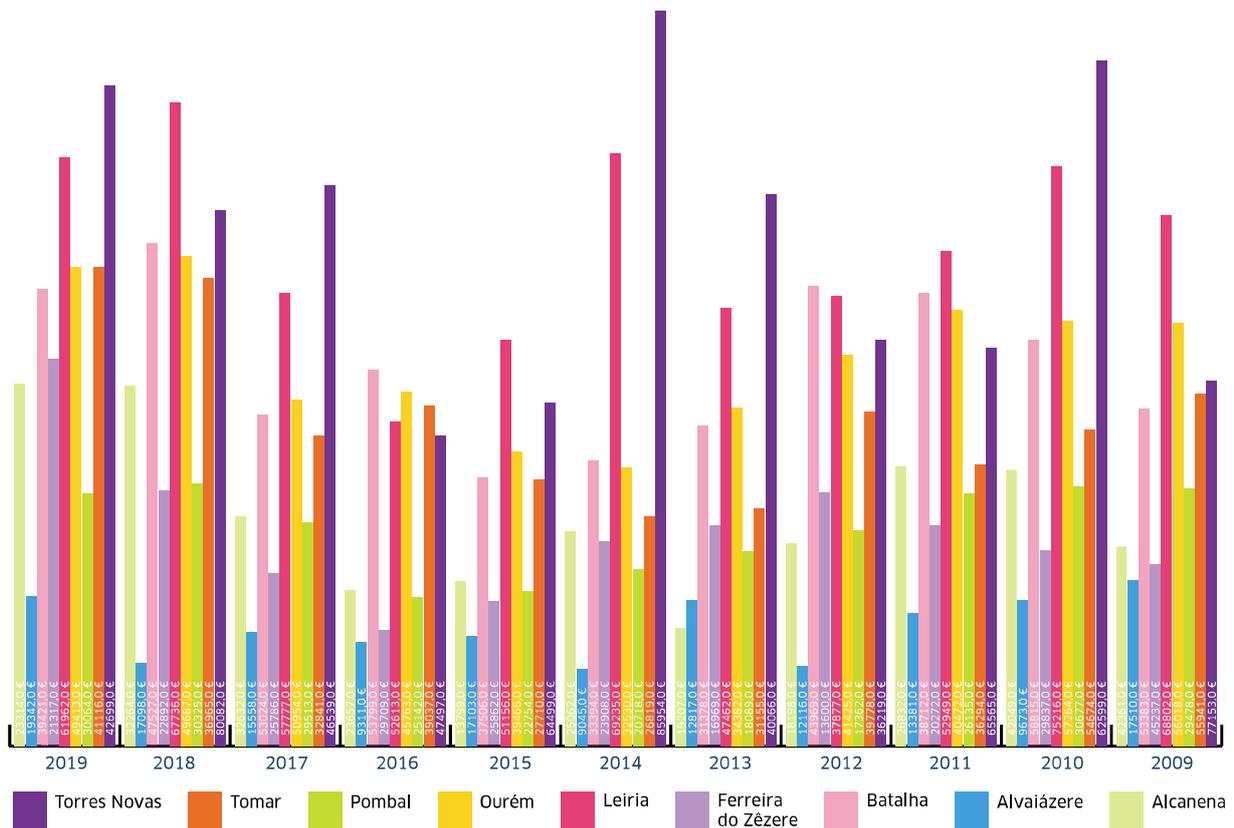
Fonte: INE, 2020

O gráfico seguinte (5) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Ourém face aos concelhos limítrofes.



Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Ourém pode observar-se uma diminuição de 12%. Esta tendência é acompanhada por todos os concelhos limítrofes, à exceção de Alvaiázere e Pombal, onde se observa uma tendência oposta, em que o indicador em análise varia positivamente em 10% e 2%, respetivamente.

Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados em Ourém e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2019

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011 com efeitos em Portugal nos anos seguintes teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e consequentemente uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Ourém não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2014 correspondente a 42%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida nas transações de cerca de 52% entre 2015 e 2019 no Concelho em análise. Assim, verifica-se que Ourém acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes constata-se que em 2019 o Concelho que apresenta o valor mais elevado é Leiria (61 962€), seguindo-se Ourém (49 413€), Torres Novas (42 699€), Tomar (41 116€), Batalha (39 412€), Pombal (30 064€), Alcanena (23 314€), Ferreira do Zêzere (21 317€) e Alvaiázere (19 342€). Deste modo, Ourém ocupa o segundo território com valor médio dos prédios transacionados mais alto, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

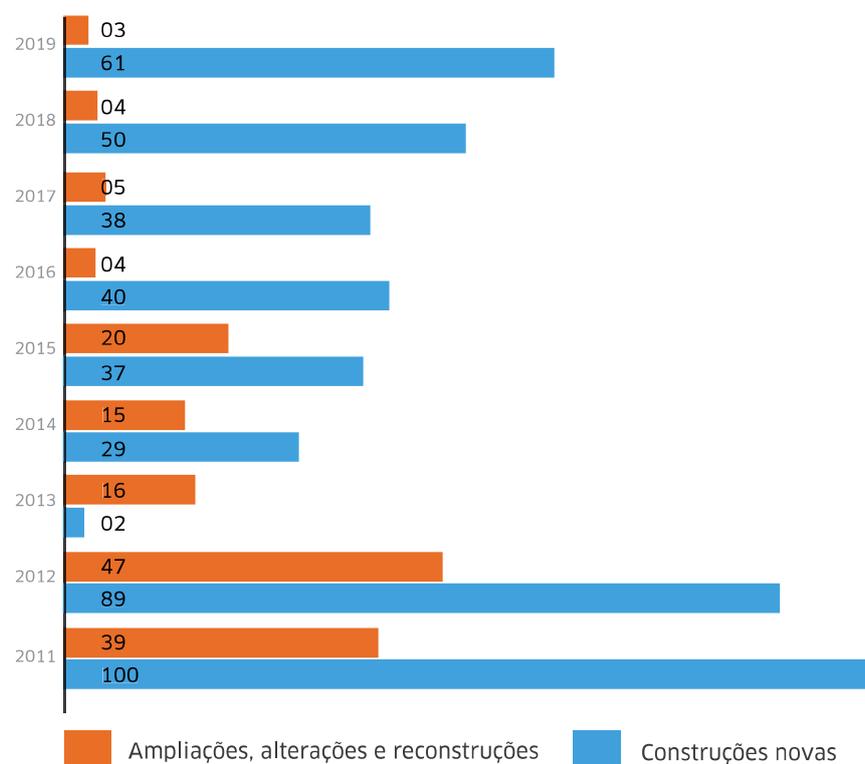
2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019 como se verifica no gráfico 6. 2011 e 2012 são os anos em que se regista o maior número de construções novas no Concelho (100 e 89 respetivamente) e 2013 aquele em que se observa o menor (2). No período em análise, foram construídos em média 50 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram, em média, cerca de 15% neste período, apresentando uma tendência de contração até 2014, seguida de um crescimento em 2015, uma diminuição durante o ano de 2016 e um novo crescimento em 2017. No entanto, em 2018 e 2019, a tendência decrescente volta a observar-se. O mercado de construção de novos edifícios apresenta uma evolução distinta, ocorrendo uma diminuição do número de construções novas até 2013 (-98%) seguida de um crescimento anual elevado em 2014 (1350%), voltando a apresentar uma variação negativa de 5% durante o ano de 2017. Contudo, em 2018 e 2019, o mercado da construção volta a apresentar um crescimento de 32% e 22% respetivamente.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2019 é bastante inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 8.

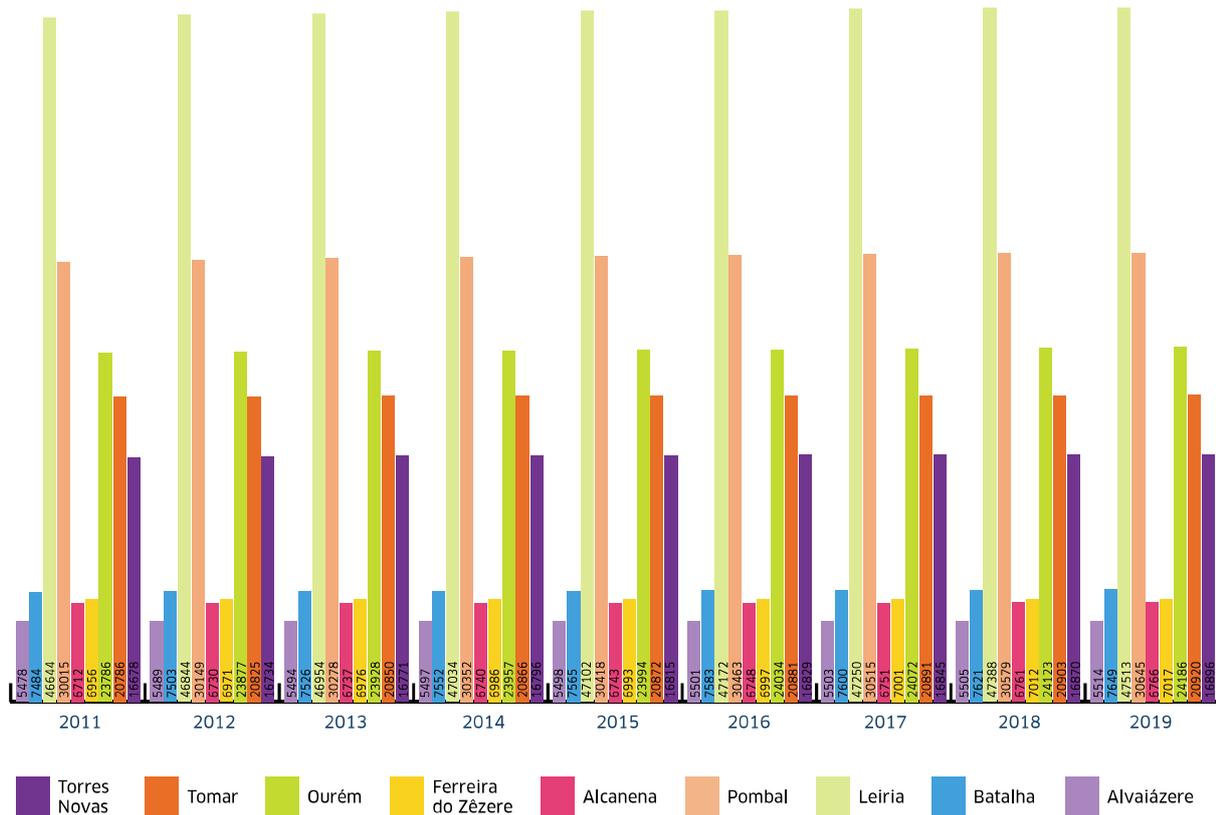
Gráfico 6 - Edifícios concluídos por tipo de obra para habitação familiar 2011 - 2018





Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e comparando com os concelhos limítrofes, Ourém é o terceiro Concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando, inclusivamente, um aumento de 2%, no período em análise (gráfico 7). Entre os concelhos limítrofes, Ourém ocupa também o terceiro lugar no que respeita aos concelhos com mais população residente, registando 44 044 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Gráfico 7 - Edifícios habitação familiar clássica em Ourém e concelhos limítrofes 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2018

Por fim, importa ainda referir que, em 2019, foram licenciados 69 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 7% são de tipologia T0 /T1, 12% da tipologia T2, 57% da tipologia T3 e 24% da tipologia T4 ou mais (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (84%) e empresas privadas (16%) (INE, 2019).

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o Concelho, constata-se uma diminuição de 23% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018. No entanto, deve destacar-se que o número de novas empresas tem vindo a crescer desde 2014, sendo que em 2018 esse indicador quase que se iguala ao número verificado em 2009. Assim, torna-se evidente um aumento constante do número de novas empresas por ano, no período pós-crise financeira. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência constantemente negativa, sendo que ao longo dos anos seguintes, de 2014 a 2018, se regista um crescimento médio anual de cerca de 3%. Simultaneamente, o número de trabalhadores diminuiu até 2014,

apresentando uma tendência continuamente crescente de 11% desde 2015 até 2018 (gráfico 8).

Gráfico8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus (Covid-19), a qualificação e a reabilitação do Concelho continuam a ser uma aposta da Câmara Municipal de Ourém, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, dos quais se destacam:

- Expansão do Parque da Cidade;
- Obras de ampliação da rede de saneamento básico em diversas localidades;
- Requalificação do Jardim Le Plessis-Trévisé;
- Requalificação da Rua Dr. Francisco Sá Carneiro;
- Requalificação da Rede viária de Atouguia, de Carregal e Vilar dos Prazeres;
- Colocação de saís metálicas e substituição de rails e vários troços do concelho;
- Construção do passadiço do Agroal e do Canil/Gatil;
- Aquisição de terreno para futura implementação da Zona Industrial da Freixianda;
- Requalificação do edifício da antiga Escola Primária do Zambujal.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o Município tem vindo a investir em diferentes áreas, nomeadamente, na educação através da atribuição de bolsas de estudo a jovens universitários, assim como através da cedência de viaturas novas para o transporte escolar dos alunos do 1º ciclo do ensino



básico; na área da saúde, onde o município apoiou o Centro Hospital de Leiria com a comparticipação de equipamento e material para fazer face à pandemia de Covid-19 e, ainda, no apoio à instalação de um gabinete de dentista; e na área social, disponibilizando um conjunto de apoios às famílias, dos quais se destaca o apoio à vítimas de violência doméstica e o apoio à natalidade e infância.

Além destes, também o setor do turismo tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de forasteiros, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território. Em 2020, e no que diz respeito a esta área, foram dinamizadas diversas iniciativas, sendo de destacar que milhares de turistas elegeram a Praia fluvial do Agroal como uma praia de referência.

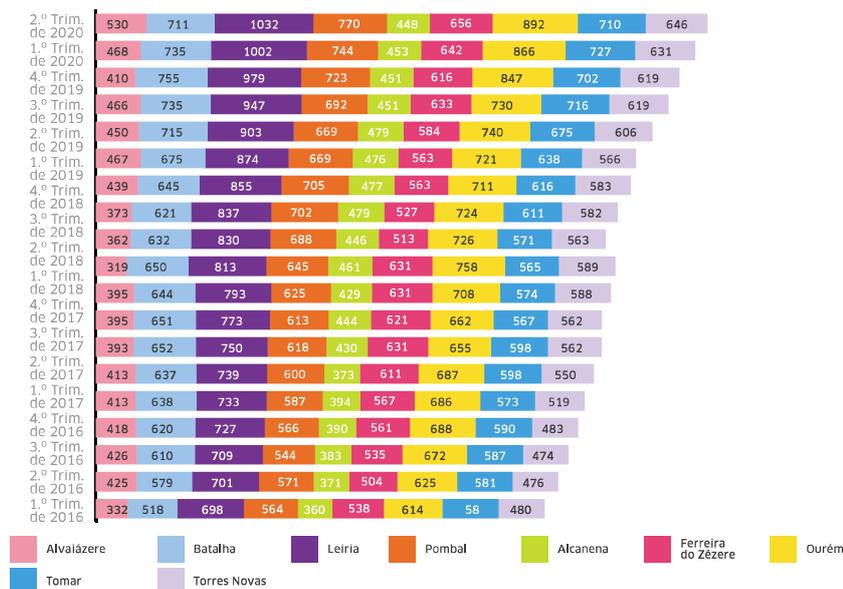
No que respeita à economia local, Ourém diferencia-se pelo seu nível de empreendedorismo, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no Concelho. Para tal, tem sido fundamental as iniciativas do Município promovidas pelo Centro de Empresas, pelo Startup Ourém e pelo Espaço Empresa, sendo de salientar o projeto para a futura implementação de uma nova zona industrial no Concelho.

2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no Concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2017 e 2020. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 3º trimestre de 2020, Leiria (1 032€), Ourém (892€) e Pombal (770€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos dos concelhos de Batalha (711€), Tomar (710€), Ferreira do Zêzere (656€), Torres Novas (646€), Alvaiázere (530€) e Alcanena (448€), conforme se apresenta no gráfico 9.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o Concelho de Leiria, com um aumento de 41%, seguido dos concelhos de Pombal (31%) e Ourém (30%).

Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2019

2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

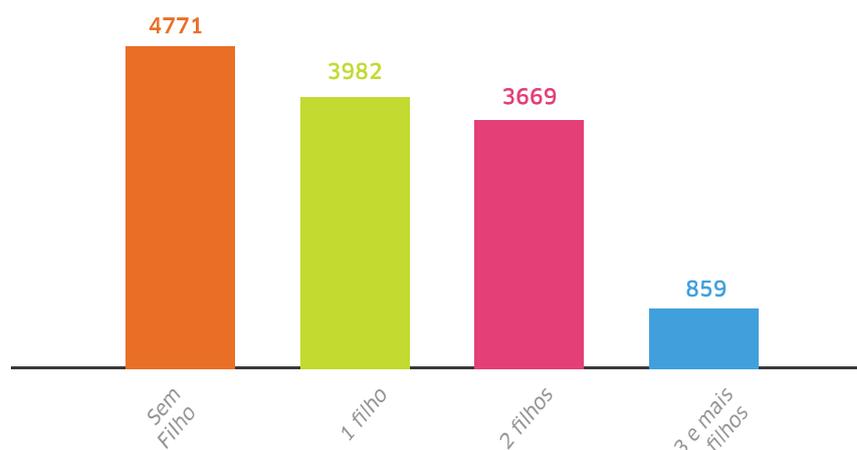
No início de março de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no Concelho de Ourém, 551 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 802€. Quanto às habitações disponíveis para arrendamento, registam-se 18 habitações com um preço médio de arrendamento por m² de 6,05€.

2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a março de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (35%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 32% da oferta disponível, a tipologia T2 28% e T0 ou T1 5% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 10, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no Município de Ourém, dado que a dimensão média das famílias no Concelho corresponde a 2,6 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (36%), seguido dos casais com 1 filho (30%) e com 2 filhos (28%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA COMPRA | ARRENDAMENTO

Na seguinte tabela, podemos verificar o preço médio praticado no Concelho para cada uma das tipologias de habitação:

Tabela 6 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	210,00 €	1
T1	1 423,00 €	26
T2	975,00 €	154
T3	985,00 €	191
T4+	891,00 €	179

Fonte: Idealista, março de 2021



No que concerne à venda de habitações, a tipologia T1 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (1 423€/m²), sendo as T0 e T1 aquelas que de menor oferta dispõem. A tipologia T3 é a que concentra mais oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é um pouco mais reduzido face à tipologia T1 (985€/m²), sendo de destacar que o preço por m² da tipologia T2 se apresenta logo de seguida (975€/m²).

Tabela 7 - Preço por m² das casas para arrendamento por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	--	0
T1	7,39 €	3
T2	6,64 €	5
T3	4,55 €	8
T4+	5,62 €	2

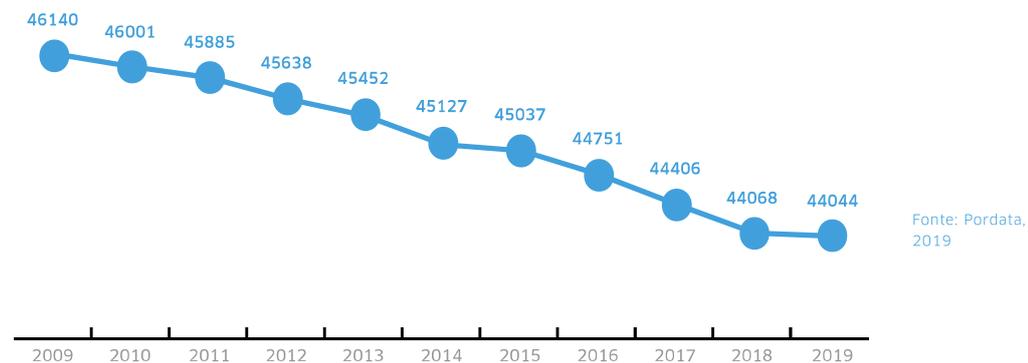
Fonte: Idealista, março de 2021

Quanto ao arrendamento, refira-se que à data existem apenas 18 habitações disponíveis no respetivo mercado. A tipologia T3 é aquela que regista um maior número de habitações disponíveis (8), sendo que o preço médio por m² é o mais baixo (4,55€). A tipologia T2 surge em segundo lugar no que concerne à disponibilidade, com 5 habitações, sendo que o preço por m² é o segundo mais caro (6,64€).

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA CRESCIMENTO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

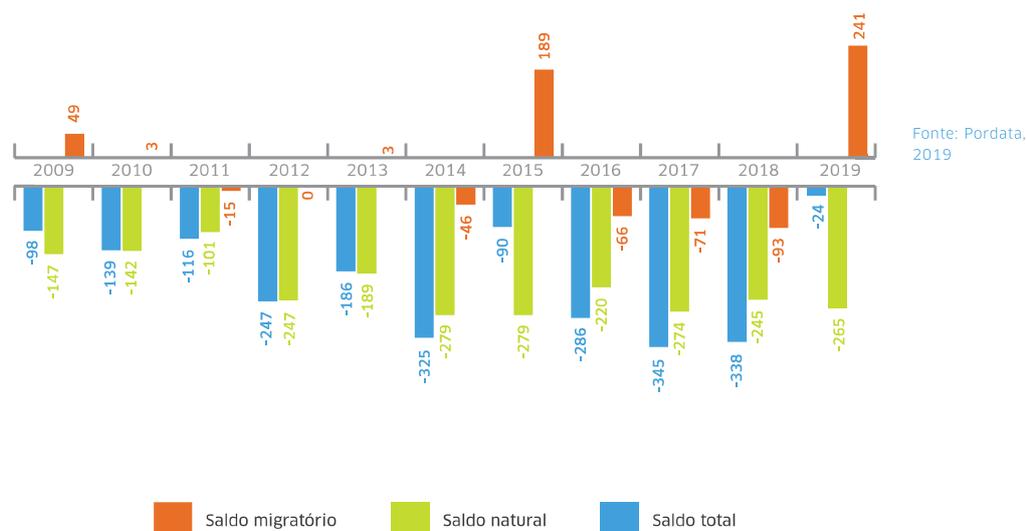
O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na região do Médio Tejo de Portugal, tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 16 380 pessoas, que se traduz em menos 7% de população residente na região, no final do período em análise. Já no Concelho de Ourém, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 5%, correspondente a menos 2 096 residentes. Conforme se constata no gráfico 11, a população residente no Concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua, encontrando uma certa estabilidade de 2018 para 2019.

Gráfico 11 - População residente 2009 - 2019



Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional do Concelho, pois, como se pode observar no gráfico 12, o saldo populacional desde 2009 até 2019 é sempre negativo.

Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019



NÚMERO DE DIVÓRCIOS

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível evidencia-se um número médio de divórcios de 82 por ano. Entre 2011 e 2019, 1 472 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 736 pessoas.

Tabela 8 - Número de divórcios em Ourém entre 2011 e 2019

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	97	88	94	76	64	64	88	71	94

Fonte: INE, 2019

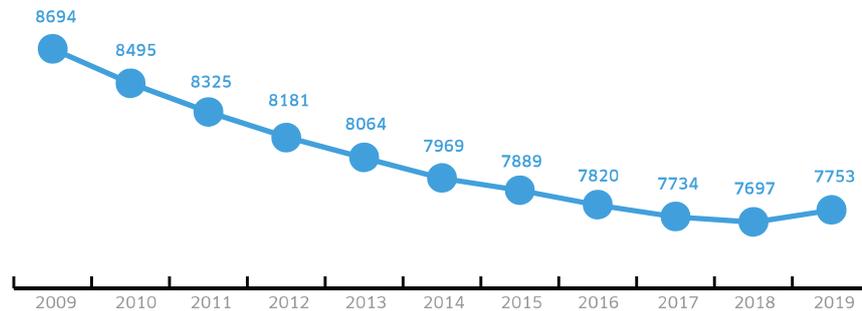
NÚMERO DE JOVENS

O número de jovens no Concelho de Ourém apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do saldo migratório (gráfico 12), entre 2009 e 2019, o número de jovens residentes foi diminuindo, registando-se menos 941 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 13). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Não obstante o decréscimo registado, verifica-se um ténue aumento de população jovem residente em Ourém de 2018 para 2019 (1%).



Gráfico 13- Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Ourém entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre a diminuição contínua da população de Ourém, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos não esteja diretamente associada à chegada de novos residentes ao Concelho. Não obstante, é possível constatar que o valor relativo ao saldo migratório, em 2019, é positivo.

A procura de habitação no Concelho poderá estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. Contudo, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana, da educação, do turismo e da ação social às famílias, a habitação constitui-se um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente a população jovem.

2.2.3.2. RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Ourém, através de financiamento a 90%, a março de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média um T0/T1 de 90 000,00€, representa um custo mensal de 273,75€, um T2 de 92 000,00€, representa um custo mensal de 280,51€, um T3 de 190 000,00€, representa um custo de 577,93€ por mês, e um T4 ou + de 265 000,00€, representa um custo 806,05€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o Concelho de Ourém, cujo valor mediano anual corresponde a 8 729,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do Concelho auferem um rendimento mediano mensal de 727,42€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa. Para todas as tipologias,

o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (tabela 9).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T1 e T2 (tabela 9).

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do Concelho segundo os últimos censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a sua representatividade de 9% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 87% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 9 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço - arrendamento
Unipessoal	T0/T1 - Não	38%
Monoparental	T0/T1 - Não	39%
	T2 - Sim	39%
Casal sem filhos	T1 - Sim	19%
	T2 - Sim	19%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	19%
	T3 - Não	40%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	19%
	T3 - Não	40%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Não	40%
	T4+ - Não	55%





2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 29 018 alojamentos familiares clássicos em 2011, 3 128 estavam vagos (10,78%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2019, e conforme informação disponível na Pordata, foram licenciados 61 fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 7% de tipologia T0 e T1, 12% da tipologia T2, 57% da tipologia T3 e 24% da tipologia T4 ou mais (INE, 2019).	Pordata
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 34%; T4 ou +: 32%; T2: 29%; T0/T1: 5% Oferta disponível para arrendamento: T3: 44%; T2: 28%; T0/T1: 17%; T4 ou +: 11%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a fevereiro de 2020
Preços	Mediana de venda 3º trimestre de 2020: 892€ /m ² . Mediana de renda 1º semestre de 2020: 3,68€/m ² .	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Alburitel - 7; Atougua - 42 Caxarias - 17; Espite - 10; Fátima - 180; Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais - 20; Gondemaria e Olival - 22; Matas e Cercal - 7; Nossa Senhora da Piedade - 100; Nossa Senhora das Misericórdias - 86; Rio de Couros e Casal dos Bernardos - 10; Seiça - 37; Urqueira - 13	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a março de 2021
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2019, a população residente diminuiu 5%, correspondente a menos 2096 residentes.	Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	O saldo migratório tem oscilado ao longo da última década, registando valores positivos apenas nos anos de 2009, 2015 e 2019.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser implementada traduzindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto, aliado ao alargamento das zonas industriais do concelho, pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Ourém é o segundo concelho que apresenta preços por m² mais elevados, tendo em conta o 3º trimestre de 2020, o que pode influenciar negativamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existentes poderá optar por fixar-se nos concelhos limítrofes.
- Verifica-se, ainda, a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento e do aumento do número de empresas no concelho, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário e da dinamização de um núcleo de empresas industriais e de serviços base, a atração e a fixação de população mais jovem poderá estar comprometida.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do Concelho de Ourém, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

2.3.1.1. HABITAR EM OURÉM

Ourém é um Concelho do distrito de Santarém, cujo território é dividido em 13 freguesias: Alburitel, Atouguia, Caxarias, Espite, Fátima, Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais, Gonde maria e Olival, Matas e Cercal, Nossa Senhora da Piedade, Nossa Senhora das Misericórdias, Rio de Couros e Casal dos Bernardos, Seiça e Urqueira.

No quadro do País tem uma posição privilegiada, localizando-se na Região Centro (NUTS II), Sub-Região do Médio Tejo (NUTS III) e usufruindo de um rede rodoviária e linha ferroviária (Decreto-lei n.º 244/2002, de 5 de novembro). É limitado a este pelo Concelho de Ferreira do Zêzere e Tomar, a sudeste por Torres Novas, a sul por Alcanena, a oeste pelos Concelhos de Leiria e Batalha do distrito de Leiria e a norte por Pombal e Alvaiázere, também pertencentes ao distrito de Leiria.

A área do concelho é de 416,55 km², sendo as freguesias com maior área Fátima (71,80 km²) e a União de freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais (64,11 km²) (Pordata, 2019).

De acordo com o Plano Sénior de Ourém, relativo ao período de 2020-2021, a variação da população residente no Concelho de Ourém, ao longo dos últimos anos, consubstancia e acentua assimetrias. Por um lado, verifica-se uma diminuição da população, de uma forma generalizada nas zonas rurais. E, por outro lado, observam-se ganhos populacionais nas zonas mais urbanas, com especial ênfase para as freguesias de Fátima e Nossa Senhora da Piedade. Ao mesmo tempo, o fenómeno do êxodo rural da população mais nova resulta num aumento e isolamento das pessoas idosas nas zonas mais despovoadas. Considerando a dispersão do Concelho, este é um fenómeno absolutamente prioritário ao nível da mobilidade, do isolamento e da segurança. Em 2019, o Concelho de Ourém regista uma população total na ordem dos 44 mil habitantes (Portada, 2019).

No que concerne a infraestruturas relacionadas com os transportes, as acessibilidades externas ficam essencialmente caracterizadas pelo acesso rodoviário à A1, através do nó de Fátima, e o acesso ferroviário à linha do norte, onde tem particular relevo a estação da vila de Caxarias, sendo de referir, a disponibilização recente de uma via complementar de importância regional, o IC9.

O tecido empresarial é essencialmente constituído por pequenas e médias empresas, com particular incidência na indústria transformadora, construção e obras públicas, comércio e hotelaria, concentrando o setor terciário a maior proporção de população empregada (55%), seguido do setor secundário (42%) e, por fim, o setor primário (3%).



O turismo, e em particular o de cariz religioso, detém um papel fundamental no desenvolvimento económico do Concelho, visto que se estima um volume turístico anual próximo dos 6 milhões de visitantes.

Ao nível da habitação, o cuidado do município em garantir o acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão sócio espacial. Desta forma, o Município tem vindo a promover e pretende intensificar a promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada, tornando-se essencial um diagnóstico e o estabelecimento de uma estratégia de habitação específica para as situações que carecem de resposta.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 63 famílias, concentradas maioritariamente nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Fátima. Estas concentram 35% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 10 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesia	Nº de famílias sinalizadas
Alburitel	-
Atouguia	-
Caxarias	5
Espite	5
Fátima	10
Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	6
Gondemaria e Olival	6
Matas e Cercal	5
Nossa Senhora da Piedade	11
Nossa Senhora das Misericórdias	7
Rio de Couros e Casal dos Bernardos	4
Seiça	1
Urqueira	2
Total	62

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

Da auscultação realizada no terreno, junto de entidades locais, a situação atual de carência habitacional resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado (sendo que algumas casas estão em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar.
- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente beneficiários de Rendimento Social de Inserção, no desemprego, com pensões baixas e baixa escolaridade. Situações que impedem que essas

famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente em meios mais rurais.

- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações não têm cobertura, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico, existindo uma habitação com chão de terra.
- População bastante envelhecida e isolada, a viver em condições indignas, assim como pessoas a viver na rua, como sem abrigos.
- Devido à diminuição da população e emigração, a população residente encontra-se cada vez mais envelhecida, existindo algumas pessoas em situação de isolamento.
- Aumento do número de pedidos de auxílio, derivado da fixação de várias comunidades estrangeiras, como da Índia, do Brasil, de Angola, do Bangladesh e da América Latina. A estas comunidades vai chegando algum apoio através da prestação social de inclusão, destinada a deslocados/refugiados.
- Pouca oferta de arrendamento, apesar de, em algumas freguesias, existirem muitas habitações abandonadas e degradadas. Isto deve-se ao facto de os proprietários serem, na sua maioria, emigrantes e preferirem não arrendar a famílias carenciadas para não verem os seus bens destruídos.
- As famílias enfrentam graves problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego, situação que se agravou com a pandemia COVID-19, uma vez que a maioria dos elementos do agregado familiar tinha os seus rendimentos sustentados no setor da restauração e hotelaria.
- Para além da carência financeira, as famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo excessivo de álcool e problemas do foro mental.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (49%), seguido de agregados familiares com filhos (19%), agregados nucleares (12%), agregados monoparentais (10%) e, com igual número, os agregados alargados (10%).



Tabela 11 - Tipologia das famílias sinalizadas

Emprego	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	30	30
Nucleares com filhos	12	44
Nucleares	8	16
Monoparentais	6	15
Agregados alargados	6	29
Total	62	134

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no Concelho está refletido no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2018, passou de 148,2 para 185,5, respetivamente (INE, 2018). Verifica-se, assim, ao nível municipal, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que, de acordo com o Plano Sénior do Concelho, de 2020-2021, o índice de dependência dos idosos, em Ourém, é de 34 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa. Importa salientar que, neste dado, o Concelho está enquadrado na média nacional que é de 33,9.

Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Ourém associa-se com o facto de uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incidir em população idosa que vive sozinha.

Atualmente, o Município não possui fogos de habitação social, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no Concelho. No entanto, existem 4 fogos destinados a situações de emergência social.

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de pessoas desempregadas e reformadas.

Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 43% das famílias são proprietárias das habitações, 27% está em habitação cedida por amigos ou familiares, 21% em habitação e 3% está em ocupação ilegal, em alojamento não clássico, registando-se, ainda, 4 situações de “sem abrigo”, o que totaliza 6%.

Tabela 12 - Regime de ocupação das famílias em situação de carência habitacional

regime de ocupação	nº de famílias	nº de pessoas
Proprietário	26	60
Cedência	17	24
Arrendamento	13	39
Sem Abrigo	4	6
Ocupação Ilegal	2	3
Total	62	134

2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado (compra/venda), tendo por base a média do m² das tipologias T3 e T4 (tipologias com maior oferta disponível no Concelho).

Tabela 13 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		154 m ² 4,55€/m ² T3	280 m ² 5,62€/m ² T4	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	700,70 €	1.573,60 €	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	700,70 €	1.573,60 €	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	700,70 €	1.573,60 €	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	700,70 €	1.573,60 €	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1.35,84€	700,70 €	1.573,60 €	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	700,70 €	1.573,60 €	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento.

Em Ourém, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em março de 2021, existem 18 habitações para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 569,25€, e quase metade dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 9 271€, correspondente a um rendimento médio mensal de 772,58€.

A este respeito importa, ainda, verificar que a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados na seguinte tabela:



Tabela 14 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento	
	T3	T3
1 IAS	160%	359%
2IAS	80%	179%
2,5 IAS	64%	143%
3 IAS	53%	120%
3,5 IAS	46%	102%
4 IAS	40%	90%

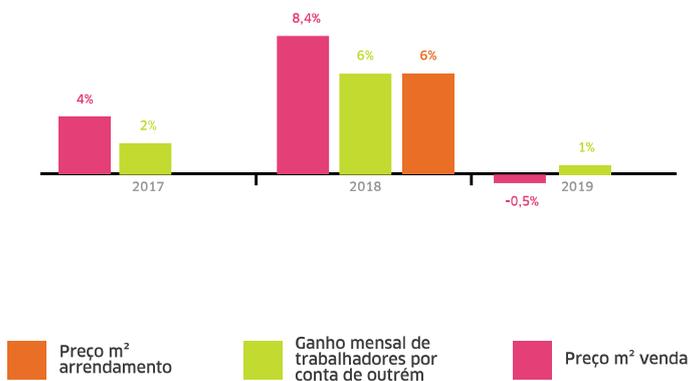
Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

2.3.3. DESENCONTROS

2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Preço do m² de arrendamento e ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019.

No período em análise, de 2016 a 2019, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no Concelho de Ourém encontra-se abaixo da variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no mesmo Concelho. No entanto, o preço mediano de arrendamento aumentou 6% de 2017 para 2018, tal como a variação positiva do ganho mensal dos trabalhadores. Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, já que o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m² das habitações.

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre as áreas mais urbanas e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

A freguesia de Nossa Senhora da Piedade é a que concentra mais famílias sinalizadas (18%). Esta realidade pode ser, eventualmente, explicada pelo facto de esta freguesia apresentar uma elevada densidade populacional (353,4 habitantes/km²), de acordo com os Censos de 2011. Embora, não seja uma freguesia com uma grande área territorial (20,42 km², INE, 2019), o número de habitantes é, de facto, elevado, sendo que se trata do “coração do Concelho”. É a freguesia que integra a “cidade-sede” do Concelho, onde residem os serviços públicos fundamentais à dinâmica do Município. Atualmente, esta sede é regida pelo comércio e serviços, cujos postos de trabalho acolhem gentes de todo o Concelho. Mas também proporciona equipamentos socioculturais e muito deleite. Das restantes localidades que compõem a freguesia predomina a ruralidade.

Com uma percentagem também significativa ao nível das famílias carenciadas e sinalizadas anteriormente, surge a freguesia de Fátima com 16%, o que pode explicar-se pelo facto de ser a freguesia que concentra mais população do Concelho, correspondendo a cerca de 26% (Censos 2011). Para além de ser a maior freguesia em termos populacionais, com 11.596 habitantes, a freguesia de Fátima destaca-se também pelo facto de ocupar o primeiro lugar do Concelho em termos de dimensão territorial, com 71,84 km² (INE, 2019). Apesar de não haver registos de um elevado número de habitações degradadas ou abandonadas, denota-se um acréscimo contínuo de procura de habitação para arrendamento, sem que o nível de oferta consiga acompanhar essa tendência, já que os proprietários preferem não arrendar do que verem as suas habitações serem destruídas. Por outro lado, trata-se de uma freguesia que acolhe muitos turistas, pelo seu património histórico-cultural e por integrar o “Altar do Mundo” – Santuário Mariano que acolhe anualmente milhões de peregrinos do país e do mundo, o que poderá justificar a maior concentração e fixação de população e, por conseguinte, um maior número de pedidos de ajuda, agravado neste último ano pelo surgimento da pandemia Covid-19.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) **Precariedade:** explica-se sobretudo pelo facto de grande parte das famílias sinalizadas se encontrarem em habitações cedidas por familiares/amigos.
- 2) **Insalubridade/Insegurança:** deve-se ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas, existindo uma habitação com o chão em terra.
- 3) **Inadequação:** destaca-se pela questão das acessibilidades e barreiras arquitetónicas dado que estamos perante uma percentagem relevante de população envelhecida e isolada ou com mobilidade reduzida.
- 4) **Sobrelotação:** as situações de sobrelotação estão a aumentar, registando-se a fixação de comunidades estrangeiras, deslocadas/refugiadas, compostas por vários elementos familiares a viverem em habitações de reduzida dimensão.



2.3.3.3. TIPOLOGIAS

Se observarmos a oferta disponível de habitação para venda, no Concelho de Ourém, em março de 2021, e a constituição das famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda e os referidos agregados em carência, dado que, na sua maioria, se trata de agregados isolados (48%), seguido de agregados familiares nucleares com filhos (19%), nucleares (13%), monoparentais (10%) e agregados alargados (10%). De referir que, atualmente, no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 191 imóveis de tipologia T3, 179 de tipologia T4 e 154 de tipologia T2. No âmbito do mercado de arrendamento, refira-se que a oferta é reduzida, com apenas 18 habitações: 8 de tipologia T3, 5 de tipologia T2, 3 de tipologia T1 e 2 de tipologia T4 ou mais.

Se observarmos o mercado de construção de novos edifícios no Concelho de Ourém, no período de 2011-2019, este apresenta uma evolução decrescente até 2013 (-98%) seguido de um crescimento anual elevado em 2014 (1350%), voltando a apresentar uma variação negativa de 5% durante o ano de 2017. Contudo, em 2018 e 2019, o mercado da construção volta a apresentar um crescimento de 32% e 22% respetivamente, registando-se a construção de 61 novas habitações em 2019. Porém e conforme detalhado anteriormente, nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Uma grande percentagem das famílias sinalizadas encontra-se em situação de Precariedade (47%), sendo que 17 famílias estão a residir em habitação cedida, 4 agregados a residir em barraca ou roulotte, 1 sem abrigo, 2 em ocupação ilegal e 1 em arrendamento. Seguem-se as famílias em insalubridade (43%), representadas por proprietários, sobrelotação (6%) e inadequação (4%) onde se inserem agregados em habitação própria e arrendamento.

9 famílias em situação de arrendamento, não se encontram elegíveis para beneficiar de apoio ao abrigo do Programa 1º Direito, correspondente a 25 pessoas, que deverão encontrar apoio habitacional em programas alternativos.

As situações de Insalubridade e insegurança prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e paredes, em que muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.

As situações de sobrelotação nos alojamentos em que o número de divisões habitáveis é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

Já ao nível da Inadequação, encontram-se agregados, a residir em habitações com barreiras arquitetónicas, em particular para as pessoas mais idosas, cuja mobilidade e a execução das tarefas básicas diárias fica comprometida.

De notar que, a evolução sociodemográfica concelhia dos últimos anos, trouxe vários desafios ao Concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 15 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Precariedade	Cedência (1 em habitação municipal)	17	26
	Proprietário (2 barraca, 2 roulotte)	4	6
	Arrendamento	1	3
	Sem Abrigo	1	1
	Ocupação ilegal	2	3
Insalubridade e insegurança	Proprietário	23	50
Inadequação	Proprietário	1	3
	Arrendamento	1	1
Sobrelotação	Proprietário	1	6
	Arrendamento	2	10
Total		53	109

SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 62 famílias com necessidade de apoio habitacional correspondente a 134 pessoas.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.	Lista de famílias sinalizadas Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	Verifica-se uma tendência de desencontro entre a ganho médio mensal dos agregados e os preços praticados no mercado de compra/venda. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, visto que o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m ² das habitações.	Lista de famílias sinalizadas Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística



CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Desencontro de localização	No que respeita à localização constata-se que os casos de intervenção prioritária estão dispersos pelo território, concentrando-se maioritariamente próximo dos grandes centros urbanos, como Nossa Senhora da Piedade e Fátima. O acesso a bens e serviços está comprometido, essencialmente, devido aos baixos rendimentos das famílias.	Câmara Municipal Visita ao parque habitacional
Desencontro de tipologias	Verifica-se um ligeiro desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda, dado existir uma predominância de tipologias T2, T3 e T4, e os referidos agregados em carência, tratando-se estes essencialmente de agregados isolados (48%), seguido de agregados familiares nucleares com filhos (19%), nucleares (13%), monoparentais (10%) e agregados alargados (10%).	Câmara Municipal Lista de famílias sinalizadas Portal de anúncios imobiliários Idealista

2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Ourém procede-se à análise SWOT:

Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none">• Forte dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no Concelho nos últimos anos (2009 - 2018);• Boa localização geográfica, beneficiando de boas ligações rodoviárias, como a A1 e o IC9;• Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística e qualidade de vida da população residente;• Incentivos ao nível do empreendedorismo e estímulo ao emprego, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no Concelho;• Dinamização de diversas iniciativas promocionais do Concelho, sendo de destacar que milhares de turistas elegeram a Praia fluvial do Agroal como uma praia de referência, assim como ao nível da educação, através da atribuição de bolsas de estudo a jovens universitários, assim como através da cedência de viaturas novas para o transporte escolar dos alunos do 1º ciclo do ensino básico;	<ul style="list-style-type: none">• O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 38,23 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território.• Face aos concelhos limítrofes, Ourém é o segundo Concelho que apresenta preços por m² mais elevados, tendo em conta o 3º trimestre de 2020;• O mercado de arrendamento é apresenta-se escasso, o que poderá dificultar o acesso à habitação dos agregados familiares em vulnerabilidade social ou situação transitória;• A oferta do parque de habitação social é inexistente, pelo que não existe capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no Concelho. Existem apenas 4 fogos destinados a situações de emergência social;• Representatividade da população envelhecida e isolada nas situações de carência habitacional e no próprio Concelho, em que o índice de dependência dos idosos, em Ourém, é de 34 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa;• Existência de habitações com chão em terra e outras sem cobertura, sem casa de banho, saneamento ou aquecimento/isolamento térmico;• Problemas de acessibilidades às habitações e mobilidade no interior dos fogos sinalizados, tendo em conta o perfil etário da população em situação de carência habitacional (população idosa);• As habitações estão dispersas pelo território concelhio, sendo este um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos;• De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, a classificação é de Mau/Péssimo, para o grupo de habitações unifamiliares, dispersas no território, onde são visíveis graves patologias construtivas, e de Péssimo para o conjunto de alojamentos não clássicos, dispersos por Ourém, com preponderância em Fátima, em que há uma total desadequação decorrente da transformação de alojamentos móveis em habitações permanentes.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do investimento no setor do empreendedorismo apresenta-se como um fator preponderante para a atração e fixação de população, em articulação de população jovem e, por conseguinte, de aumento da procura da habitação; • Existência de um elevado turismo religioso. • Ao nível da dinâmica populacional e da presença de população jovem, Ourém apresenta uma recente tendência de aumento do número de jovens entre os 20 e os 34 anos em 2019 (1%). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do preço de venda das habitações entre 2017 e 2020 (45%); • Perda de 997 jovens residentes no Município entre os 20 e os 34 anos de idade de 2009 a 2018; • Assimetrias territoriais ao nível da distribuição da população sinalizada, com especial concentração nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade (11 famílias) e Fátima (10 famílias). • Dificuldade na resolução das situações de carência com a chegada de várias comunidades estrangeiras sem suporte, nomeadamente da Índia, do Brasil, de Angola, do Bangladesh e da América Latina. • A dimensão simbólica de Fátima e do seu Santuário gera um dinamismo social e económico muito relevante, mas com impactos na habitação, por vezes inesperados, como a ocupação ilegal de habitações; • Questão da mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. Os obstáculos habitacionais com consequência na mobilidade potenciam situações de isolamento social; • Inexistência de fogos de habitação social no território.

2.4.1. SÍNTESE

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no Concelho de Ourém ao nível do parque habitacional. Através desta é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do Concelho.

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, destaca-se o desenvolvimento económico evidenciado pelo investimento ao nível do empreendedorismo e, por conseguinte, no aumento do número de empresas e da população empregue por conta de outrem no Concelho nos últimos anos. A par dessa dinâmica, refira-se, ainda, o investimento realizado no âmbito da requalificação do centro urbano, infraestruturas escolares, e dinamização de todo o Concelho ao nível do turismo religioso, apresentando-se estes como fatores fundamentais na atração e fixação de população (essencialmente jovem que aumentou no último ano em análise), sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no mercado de arrendamento. Estes e outros fatores, como seja o facto de a população jovem no Concelho estar a crescer, são preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um Concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, sendo relevante a prática de preços competitivos face aos concelhos limítrofes aliada à dinamização natural de turismo laico e religioso.



No entanto, um parque habitacional disperso, com muitas fragilidades ao nível da conservação, associado a um decréscimo, em números absolutos e relativos, na construção/reconstrução de novos alojamentos familiares nos últimos anos, tem como sintomas mensuráveis a existência de um mercado de arrendamento muito reduzido e uma reduzida oferta de habitações para venda. Adicionalmente, é de referir que o aumento do preço de compra/venda das habitações entre 2017 e 2020 na ordem dos 45%, poderá prejudicar o acesso à aquisição de habitação, apresentando-se a opção de arrendamento como uma solução mais viável. Porém, esta solução é praticamente inexistente no território, sendo de destacar a inexistência de fogos de habitação social. A estes fatores acresce, ainda, a existência de assimetrias territoriais ao nível da distribuição da população sinalizada e a dimensão simbólica de Fátima e do seu Santuário que gera um dinamismo social e económico muito relevante, mas com impactos na habitação por vezes inesperados, como por exemplo, a ocupação ilegal de habitação. Por fim, refira-se a questão de mobilidade e acessibilidade da população envelhecida, onde os obstáculos habitacionais têm consequências na mobilidade e potenciam situações de isolamento social.

Assim, a estratégia deve passar necessariamente por dar resposta aos grupos sinalizados como prioritários, na medida em que as condições habitacionais insalubres em que residem, são condicionantes efetivas no acesso a processos de mudança e inserção social.

Considerando as ameaças e fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos fiscais e financeiros a nível municipal e de condições para captação de novas empresas em diversas áreas, para diversificação económica e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- O estado de conservação classificado como Mau/Péssimo do grupo de habitações unifamiliares, dispersas no território, onde são visíveis graves patologias construtivas.
- O estado de conservação identificado como Péssimo para o conjunto de alojamentos não clássicos, dispersos por Ourém, com preponderância em Fátima, em que há uma total desadequação decorrente da transformação de alojamentos móveis em habitações permanentes.
- A parca oferta de habitações para arrendamento, dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no Concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- A população envelhecida com baixos rendimentos enfrenta dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.

- A criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- A reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no Concelho.
- A construção de fogos de habitação social adequados às necessidades das famílias carenciadas, uma vez que à data só existem 4 fogos de emergência social.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional, que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários.
- 2- Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no Concelho.
- 3- Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de rendas reduzidas.
- 4- Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.



3. Soluções para a ELH em Articulação com os Princípios do 1º Direito



3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário intervir na promoção de habitação digna para pelo menos 62 famílias, correspondente a 134 pessoas. No entanto, 9 dessas famílias não se encontram elegíveis para o Programa 1º Direito. Prevê-se assim a promoção de soluções habitacionais a partir do 1º Direito para 53 agregados. Desses, 25 residem em habitação própria que necessita de ser reabilitada, e 1 agregado em habitação propriedade do município que necessita, igualmente de reabilitação, as restantes 27 necessitam de ser realojadas em nova habitação, pois estão em regime de cedência (16) por parte de familiares e amigos, em regime de arrendamento (4), residem em alojamentos não clássicos (4), ocupação ilegal (2), ou estão em situação de sem-abrigo (1). Para esse efeito, recorrer-se-á à aquisição e reabilitação de edifícios vagos e devolutos. Está, também, prevista a reabilitação de 4 fogos propriedade do município para responder às necessidades de realojamento.

Do ponto de vista estratégico, e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam na consolidação da malha edificada e revitalização dos centros históricos e tecido urbano, fomentando a reabilitação das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social. Objetiva-se promover o investimento económico, aumentar a oferta de habitação no Concelho a custos acessíveis às famílias dando resposta à procura. Neste sentido pretende-se que a intervenção se apoie sempre que possível em edifícios já existentes, orientada para a consolidação urbana e coesão social. Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, abre caminho para a requalificação da paisagem urbana do território.

Entre os principais objetivos definidos em PDM e na ARU do Município de Ourém destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, com especial ênfase para a sua articulação com as políticas nacionais e municipais no setor da sustentabilidade; Qualificar as vivências e promover a identidade do concelho.
- Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção, com especial atenção aos proprietários, ao longo das várias fases do processo, de modo a equacionar as condições de viabilidade da operação de reabilitação e o seu faseamento; Reforçar a coesão social e territorial;
- Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;



- Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
- Corresponder às novas realidades sociais e demográficas, quer do ponto de vista do alojamento, quer dos equipamentos e espaços de utilização coletiva, quer ainda dos padrões de mobilidade e adequação das infraestruturas de suporte àquela, com especial atenção para a mobilidade a pé;
- Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
- Assegurar melhores padrões de inclusão social e proteção aos mais desfavorecidos, contribuindo para a criação de um espaço urbano mais acessível e inclusivo e para a eliminação de barreiras, físicas e mentais;
- Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável;
- Reabilitar integralmente edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitar o espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- Reabilitar espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas no presente estudo.

Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações cujos agregados em que essa solução seja possível, a aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no Concelho, em simultâneo,

a mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível e a consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

Tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional, e sobretudo a procura existente, será inevitável recorrer à aquisição de edifícios e a sua reabilitação. Nestas soluções habitacionais será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descuidar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

- Ao nível da requalificação urbanística existente;
- Menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores;
- Otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

A Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos estabelecidos, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

- **Imposto municipal sobre imóveis (IMI)** – Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação.
- **Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** – Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição e isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.



- **Imposto sobre o rendimento singular (IRS)** - Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros;
- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)** - No âmbito do Código do IVA, o imposto nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais é cobrado à taxa reduzida de 6%, ao invés dos normais 23% (Artigo 18º do CIVA | verba 2.23 da Lista I anexa).

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

Tabela 17 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. Autopromoção ⁸	<ul style="list-style-type: none">• "...a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 38,23 anos, ainda que 50% tenha 40 ou mais anos."• "... o motivo de carência com mais casos sinalizados de acordo com os critérios de elegibilidade recai sobre a Insalubridade e insegurança com 40% do total de famílias sinalizadas."• "...se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,89%."• "... o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e paredes das habitações, em que muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente."• "... são visíveis patologias construtivas graves ao nível do envolvente exterior opaco e dos envidraçados, por força do abandono ou falta de manutenção, ou por consequência da fraca qualidade construtiva, da precariedade das soluções e dos materiais, da evidente insalubridade e inadequação das habitações. A ausência de infraestruturas de saneamento e de sanitários condignos em alguma destas habitações também agrava o estado e as condições de habitabilidade destas construções."• A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos..."

⁸ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

RESPOSTA		
	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 - Aquisição e reabilitação	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none"> • “A total desadequação decorrente da transformação de alojamentos móveis, concebidas para situações temporárias, em situações permanentes, ancoradas em áreas não infraestruturadas para o efeito, terá por força um enorme impacto nas condições de habitabilidade.” • “A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos e por alojamentos não clássicos reconhecidos como habitações móveis, nomeadamente, tendas e roulotte.” • “A existência de fogos vagos no concelho assume especial relevância, dado que à data dos últimos censos correspondia a 10,78% do total de alojamentos familiares.” • “Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida, habitação não clássica e situações de sem-abrigo.” • “A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, (...) e por alojamentos não clássicos reconhecidos como habitações móveis, nomeadamente, tendas e roulotte.”

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:



Tabela 18 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none">• Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado• Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios• Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	<ul style="list-style-type: none">• Dinamizar o mercado de arrendamento• Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	<ul style="list-style-type: none">• Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos• Corresponder às novas realidades sociais e demográficas• Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no Concelho 63 famílias, correspondente a 135 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>Maioria dos agregados familiares sinalizados são proprietários das habitações (43%), mas não têm capacidade para suportar os custos inerentes à sua reabilitação.</p> <p>Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 40% está em situação de insalubridade e insegurança, associado ao estado de degradação avançado e desadequação construtiva, patologias construtivas graves ao nível do envolvente exterior opaco e dos envidraçados, por força do abandono ou falta de manutenção, ou por consequência da fraca qualidade construtiva, da precariedade das soluções e dos materiais. A ausência de infraestruturas de saneamento e de sanitários condignos em alguma destas habitações também agrava o estado e as condições de habitabilidade destas construções</p> <p>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos, tendo em conta as especificidades dos agregados a integrar.</p>	1º Direito	Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.
Não se aplica.	Programa Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
O fraco mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.	Programa de Arrendamento Acessível	Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Não se aplica.	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento. O mercado de arrendamento em Ourém é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.
Questão relevante no âmbito das famílias sinalizadas, economicamente vulneráveis, presença de agregados monoparentais e alargados em que apenas um dos elementos trabalha.	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Não se Aplica.	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas consistem na reabilitação das habitações degradadas de gestão pública e privada sinalizadas, ou seja, reabilitação de 26 fogos privados e 5 de gestão do Município e

a aquisição e reabilitação de edifícios degradados para promover rendas reduzidas para 22 famílias. Propõe-se, ainda, em concertação com proprietários de edifícios devolutos, a reabilitação desses edifícios, beneficiando de uma localização de proximidade dos principais serviços e equipamentos de modo a responder à procura, atraindo e fixando população, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial.

Apresentam-se assim as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte figura:

Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover

Situação de carência habitacional	Regime de ocupação	Solução	Promotor	Nº famílias	Nº de pessoas
Precariedade	Cedência (1 em habitação municipal)	Reabilitação de 3 fogos Aquisição e reabilitação de 14 fogos	Câmara Municipal	17	26
	Proprietário (2 barraca, 2 roulotte)	Reabilitação de 1 fogo Aquisição e reabilitação de 3 fogos		4	6
	Arrendamento	Reabilitação		1	3
	Sem Abrigo	Aquisição e reabilitação		1	1
	Ocupação ilegal	Aquisição e reabilitação		2	3
Insalubridade e insegurança	Proprietário	Reabilitação	Beneficiários diretos	23	50
Inadequação	Proprietário	Reabilitação		1	3
	Arrendamento	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	1	1
Sobrelotação	Proprietário	Reabilitação	Beneficiário direto	1	6
	Arrendamento	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	2	10
Total				53	109

Das 53 famílias que demandam apoio habitacional, 25 evidenciam apoio na reabilitação das habitações e 28 necessita de nova habitação, digna, ajustada à sua capacidade financeira. Considerando ainda a necessidade de responder à procura de acordo com as aspirações e capacidade financeira das famílias, e tendo em conta a identificação de vários fogos devolutos dispersos pelo Concelho com potencial de reabilitação que beneficiam de integração privilegiada na malha urbana, propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) Reabilitação de fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários;
- b) Reabilitação de fogos propriedade do município;



- c) Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no Concelho;
- d) Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de rendas reduzidas;
- e) Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

Em síntese, no âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 25 fogos privados e 5 de gestão municipal, e a aquisição e reabilitação de 23 fogos. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 4 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 21 - Estimativa financeira

A – Reabilitação Privados				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#2 Reabilitação €/ m²
	m²			1000
T0	59	2	118	118 000 €
T1	73	7	511	511 000 €
T2	95	6	570	570 000 €
T3	117	8	936	936 000 €
T4	128	1	128	128 000 €
T6	161	1	161	161 000 €
Total		25	2483	2 424 000 €

B – Aquisição e reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#3 Aquisição edifícios existentes €/ m²
	m²			740
T1	73	18	1314	972 360 €
T2	95	2	190	140 600 €
T3	117	2	234	173 160 €
T5	150	1	150	111 000 €
Total		23	1888	1 397 120 €

C – Reabilitação fogos Município				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#4 Construção €/ m²
	m²			25 000
T2	95	5	475	125 000 €
Total		5	475	125 000 €

A + B + C – Reabilitação + Aquisição c/ reabilitação	3 946 120 € TOTAL
--	--------------------------

#1 Segundo artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019.

#2 * CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).

#3 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

4. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado





4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- b. Promover o mercado de arrendamento no Concelho;
- c. Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;
- d. Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos com função habitacional;
- e. Revitalizar os centros históricos mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial, com vista à atração e fixação de população nestas áreas.

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Ourém:

Tabela 22 - Plano de ação da ELH do Município de Ourém

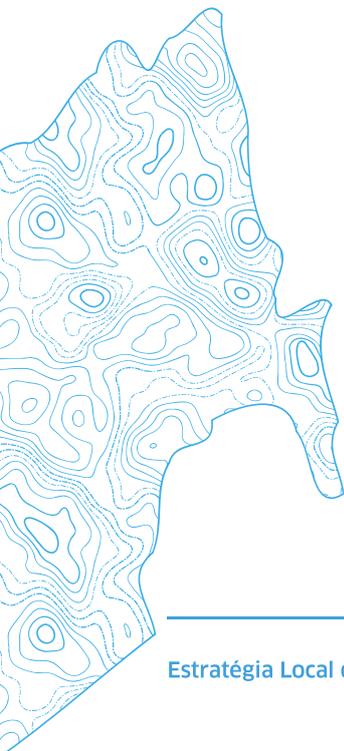
OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
A) Promover o acesso a uma habitação digna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta em habitação a custos acessíveis às famílias Redução das taxas de esforço nas prestações habitacionais	Reabilitar as habitações passíveis de recuperação das famílias sinalizadas Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento acessível	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional % de fogos de reabilitados Nº de edifícios adquiridos com capacidade de reabilitação € de investimento privado na habitação	Câmara Municipal Proprietários Investidores						
B) Promover o mercado de arrendamento no Concelho	Aumento do nº fogos para arrendamento Aumento nº de contratos de arrendamento acessível	Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas acessíveis a longo prazo Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento Adquirir e reabilitar fogos para promoção de rendas reduzidas	Nº de novas habitações para arrendar/ano Nº de novos contratos de arrendamento acessível % de fogos disponíveis no mercado para rendas acessíveis promovidos por proprietários	Câmara Municipal Proprietários Investidores						

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
C) Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional em áreas bem integradas na malha urbana	Mobilizar os proprietários para reabilitar edifícios devolutos com vocação habitacional Recuperar e requalificar paisagisticamente as zonas degradadas Requalificar o espaço público	Nº de edifícios reabilitados Valor (€) de investimento privado na reabilitação Valor (€) de investimento na requalificação do espaço público	Câmara Municipal Proprietário Investidores						
D) Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos com função habitacional	Consolidação dos aglomerados urbanos com potencial de atração de população e novos serviços Melhoria da perceção das condições habitacionais	Conter a edificação dispersa Atrair investimento privado Adquirir e reabilitar edifícios degradados	N m² de área reabilitada Nº de novos serviços Nº de habitações adquiridas Nº de edifícios intervencionados	Câmara Municipal Proprietários Investidores						
E) Revitalizar os centros históricos mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial, com vista à atração e fixação de população nestas áreas	Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado Fixação de população nos centros históricos	Reabilitar o edificado e promover habitação a preços acessíveis no centro histórico	Nº de edifícios reabilitados nos centros históricos % de ocupação populacional nos centros históricos	Câmara Municipal Investidores						



Tabela 23 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

SOLUÇÃO	REGIME DE OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO INDIGNA	2022	2023	2024	2025
Reabilitação de 25 fogos privados	Proprietários	Insalubridade e insegurança	- T1: 4 T2: 3 T3: 4 T4: 1 T6: 1	T0: 2 T1: 3 T2: 3 T3: 4		
Estimativa (€)			1 334 000 €	1 090 000 €		
Reabilitação de 5 fogos de gestão municipal	Cedência de habitação	Precariedade	T2: 3			
	Alojamento não clássico		T2: 1			
	Arrendamento		T2: 1			
Estimativa (€)			125 000 €			
Aquisição e reabilitação de 23 fogos	Cedência de habitação	Precariedade	T1: 5 T2: 2 T3: 1	T1: 7		
	Alojamento não clássico		T1: 2			
	Sem abrigo		T1: 1			
	Ocupação ilegal	T1: 2				
	Arrendamento	Inadequação	T1: 1			
	Arrendamento	Sobrelotação	T3: 1 T5: 1			
Estimativa (€)			1 018 980 €	378 140 €		
TOTAL			2 477 980 €	1 468 140 €		



4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação *on-going* ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais;
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação;
- c) Focus Grupo;
- d) Relatórios trimestrais.

A avaliação *ex-post* implicará:

- a) Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo;
- b) Aplicação de questionários;
- c) Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado.

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

5. Enquadramento das Medidas do 1º Direito



O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por::

1. **Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
2. **Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.
3. **Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.
4. **Adquirir:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁹.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

⁹ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de participação são acrescidas em 10% e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

6. Linhas de financiamento e participações da ELH do Município de Ourém



Tabela 24 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

<i>Solução</i>	<i>Comparticipação não reembolsável</i>	<i>Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%</i>	<i>Cronograma</i>
Reabilitação	40%	60%	Até 2026
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
PÓS INTERVENÇÃO			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1 - Reabilitação 25 fogos (privados)

<i>Estimativa Total da Reabilitação</i>	<i>Valor de referência reabilitação ¹⁰</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 2 424 000,00 €	
2 424 000,00 €	2 952 141,12 €	2 656 927,01€	40% (969 600,00 €) Fundo perdido	60% (1 454 400,00 €) Empréstimo bonificado

¹⁰ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2 - Aquisição + reabilitação de 23 fogos

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência reabilitação</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 1 257 408,00 €	
1 397 120,00 €	1 397 120,00 € ¹¹	1 257 408,00 €	35% (440 092,80 €) Fundo perdido	65% (817 315,20 €) Empréstimo bonificado

¹¹ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 3 - Reabilitação de 5 fogos propriedade do município

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência reabilitação</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 125 000,00 €	
125 000,00 €	578 493,00 € ¹²	520 643,70 €	40% (50 000,00 €) Fundo perdido	60% (75 000,00 €) Empréstimo bonificado

¹² Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

7. Notas Finais



Notas finais

1. As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º
3. Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.
5. Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

8. Anexos



» **Anexo 01 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:**

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
 - i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou
 - ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”



» **Anexo 02 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:**

- a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos Municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

- h) Princípio da perequação, pelo qual o Município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica."



Praça General Humberto Delgado, n.º 287,
3º andar, salas 28 e 30
4000-288 Porto

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE OURÉM

