



**carta
municipal de
habitação
do município
de ourém**

FEV
20
25



carta municipal de habitação do município de ourém

O presente documento insere-se no âmbito dos trabalhos de elaboração da **Carta Municipal de Habitação do Município de Ourém** e corresponde à Fase 3 - Versão da Carta Municipal de Habitação e da proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional para análise no Executivo Municipal, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda..

Fevereiro de 2025

índice

1	introdução	4
2	síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)	12
3	quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas	49
4	modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	56
5	programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)	65
6	cartas síntese	11
7	declaração fundamental de carência habitacional	0 137
	equipa técnica	142

introdução



introdução

1.1 ÂMBITO

A Habitação é atualmente reconhecida como uma área estratégica fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, assim como à promoção da competitividade e coesão dos territórios. O debate destes temas tem vindo a intensificar-se no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A Habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

O reconhecimento da gravidade desta situação impulsionou a aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) que, pela primeira vez na democracia portuguesa, estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados, na área da habitação.



introdução

1.1 ÂMBITO

Neste novo contexto legislativo que orienta e regula o setor habitacional dois níveis de atuação devem ser salientados. Por um lado, ao Estado cabe sobretudo a função de assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação. Por outro lado, aos municípios portugueses é atribuída uma função de grande importância na concretização e gestão do setor habitacional.

Aos municípios cumpre planejar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências e disfunções do parque habitacional, bem como as suas dinâmicas evolutivas, tendo como objetivo encontrar as respostas mais adequadas para resolver os problemas e potenciar as oportunidades de desenvolvimento no âmbito das políticas habitacionais e em articulação com as restantes políticas locais.

Segundo o definido na Lei de Bases, as políticas locais de habitação a desenvolver pelos municípios devem estabelecer uma forte articulação com as respetivas políticas de solos, de ordenamento do território e do urbanismo através, nomeadamente, da integração da política municipal de habitação no quadro programático e operativo dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal.

É neste quadro de referência que a Câmara Municipal de Ourém desenvolveu a sua Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de Bases da Habitação (LBH), estabelece as bases do direito à habitação, bem como as incumbências e tarefas fundamentais do Estado, por forma a que seja efetiva a garantia desse direito a todos os cidadãos, independentemente da sua origem ou condição, entre outros fatores. A LBH reforça a necessidade de adotar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial, por forma a garantir a eficaz e eficiente programação e execução destes.

Outro aspeto importante, foi a determinação de que “as autarquias programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências”. É neste âmbito que se consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente a Carta Municipal de Habitação e o Relatório Municipal de Habitação.

A Lei de Bases determina, também, que os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

A LBH procura igualmente descentralizar competências, atribuindo aos municípios a responsabilidade, por exemplo, de:

- Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional, adequando aos mesmos a política fiscal, concedendo, por exemplo, maior liberdade na fixação das taxas dos impostos municipais;
- Apoiar cooperativas de habitação, através de incentivos e apoios públicos, que tenham como objetivo principal a promoção, construção, aquisição e arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível;
- Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem-abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção de vítimas de violência doméstica.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

Nos termos do art.º 22º da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

Ainda no âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma “declaração fundamentada de carência habitacional”, que habilita o município a recorrer aos seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável;
- Os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Depois de elaborada, a CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Em suma, a CMH, pelo objeto que trata - a habitação - e pela articulação que deve garantir com os demais instrumentos de planeamento territorial e setorial, constitui um novo instrumento de planeamento municipal que introduz um nível de exigência acrescido à qualidade e eficácia do conjunto do sistema de planeamento municipal.

Por outro lado, a Carta Municipal de Habitação afirma-se como o instrumento de planeamento municipal decisivo para uma boa articulação e diálogo das políticas locais de habitação com a política nacional de habitação, no respeito das atribuições e competências dos municípios.



introdução

1.3 SÍNTESE METODOLÓGICA E DE CONTEÚDOS

De acordo com essa metodologia e com o previsto na Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação deve integrar, entre outros, os seguintes conteúdos principais:

- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no período de vigência da CMH, englobando designadamente as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais;
- A identificação das intervenções a desenvolver para inverter situações de carência habitacional, de perda populacional e de processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver.

A definição destes conteúdos pressupôs a construção de um quadro de referência capaz de sintetizar os desafios estratégicos decorrentes do diagnóstico efetuado e que foi organizado em cinco componentes:

- Análise da procura de habitação, em particular de habitação acessível;
- Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional, para a eventual identificação de zonas de pressão urbanística, de incidência do zonamento inclusivo ou de intervenção prioritária;
- Integração de “novas necessidades habitacionais”, em especial as que se relacionam com a pobreza energética;
- Identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado;
- Avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional.

Pressupôs, também, a reflexão sobre os instrumentos de política pública (de diferentes tipos e âmbitos/escalas) a desenvolver, a adaptar, a articular, e sobre a respetiva territorialização.



introdução

1.3 SÍNTESE METODOLÓGICA E DE CONTEÚDOS

Este trabalho integra a definição de objetivos e de metas para a intervenção, no médio e no longo prazo, bem como a expectativa do papel a desempenhar por instrumentos nacionais, alguns dos quais neste momento em reformulação.

Esta definição resultará, necessariamente, de um processo interativo, que envolve elementos analíticos e escolhas políticas, pelo que se entende que este relatório constitui, sobretudo, um roteiro que pretende ajudar a desenvolver e estruturar um processo de decisão.

Deste modo, o presente relatório organiza-se de acordo com os seguintes pontos:

- Apresentação da visão geral que integra valores de referência, uma síntese dos vários aspetos abordados no diagnóstico estratégico, uma análise das perspetivas demográficas e de acessibilidade aos programas existentes e um conjunto de cartas de diagnóstico;
- Proposta de sistematização de domínios estratégicos de intervenção e de conjunto de metas a atingir, assim como uma proposta de modelo de acompanhamento e monitorização;

- Definição de um conjunto de ações/instrumentos estruturados segundo os 4 desafios estratégicos identificados e formalização de cartas síntese de identificação dos recursos habitacionais existentes e de outras territorializações relevantes;
- Proposta de declaração fundamentada de carência habitacional para o município;

Por último, são ainda apresentadas, em anexo, as cinco componentes principais do quadro de referência decorrente do desenvolvimento do diagnóstico efetuado.

2

**síntese do diagnóstico
(caracterização
prospetiva das
carências
habitacionais)**



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 DIAGNÓSTICO DO PARQUE HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional do concelho de Ourém revela um panorama marcado por desajustes entre a oferta e a procura habitacional, desigualdades territoriais e vulnerabilidades sociais específicas.

Apesar de apresentar alguns indicadores superiores à média nacional e regional em termos habitacionais, o concelho enfrenta desafios significativos que exigem o desenvolvimento de um quadro estratégico de ações fortemente articuladas.

O aparente equilíbrio entre o número de alojamentos e o número de agregados familiares esconde tensões relacionadas com a inadequação das tipologias habitacionais às necessidades da população. As situações de sobreocupação e subocupação, agravadas nos últimos anos, evidenciam a dificuldade de alinhar oferta e procura. Além disso, a redução da construção nova na última década resultou no aumento dos preços das habitações, tanto para venda como para arrendamento, dificultando ainda mais o acesso das famílias a soluções habitacionais adequadas.

O envelhecimento do parque habitacional, embora menos acentuado do que a média nacional, é um fator preocupante, sobretudo nas freguesias urbanas, onde é evidente a necessidade de intervenções de reabilitação e conservação.

Paralelamente, a existência de um número significativo de alojamentos vagos representa um recurso habitacional desaproveitado, sendo necessária a mobilização destes imóveis para o mercado, em especial nas áreas urbanas das cidades de Fátima e de Ourém, que registam maior pressão habitacional.

Estas áreas urbanas (Fátima e Ourém) concentram também vulnerabilidades específicas relacionadas com carências habitacionais, enquanto as freguesias mais rurais enfrentam desafios distintos, associados sobretudo ao envelhecimento da população e à degradação do parque habitacional.

O mercado de arrendamento em Ourém revela dificuldades importantes. Apesar do número crescente de contratos na última década, os preços têm aumentado significativamente, dificultando o acesso das famílias ao arrendamento, especialmente da classe média e dos jovens. Esta situação reflete a inadequação do volume e das tipologias de oferta face às necessidades, agravada pela falta de construção nova orientada para as tipologias mais procuradas.

Ao mesmo tempo, a elevada percentagem de alojamentos de residência habitual sem qualquer tipo de aquecimento evidencia lacunas graves no conforto térmico e no desempenho energético dos edifícios, uma condição transversal a todas as freguesias do concelho.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 DIAGNÓSTICO DO PARQUE HABITACIONAL

Para enfrentar estas questões, o município tem desenvolvido várias iniciativas no âmbito da habitação e inclusão social, como o programa “1.º Direito”, que procura dar resposta a famílias em condições habitacionais indignas, e projetos de arrendamento acessível em colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Contudo, ainda subsistem agregados familiares não contemplados por estes programas, exigindo a implementação de soluções complementares.

Além disso, a autarquia tem procurado incentivar a reabilitação urbana através de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e de operações de regeneração em territórios estratégicos, como nas cidades de Fátima e de Ourém.

Outro desafio relevante para o município é a promoção da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental no parque habitacional. Os edifícios residenciais e de serviços são responsáveis por um consumo energético significativo e por emissões relevantes de gases com efeito de estufa (GEE). Melhorar o desempenho energético e ambiental das habitações não apenas promove o conforto e reduz os custos para as famílias, mas também contribui para a mitigação das alterações climáticas e para a redução da pegada ecológica do concelho.

Nesse sentido, é fundamental apostar na renovação do edificado, na construção circular, na desconstrução sustentável e na inovação tecnológica, alinhando as intervenções habitacionais com os objetivos de sustentabilidade e coesão social.

A análise evidencia que a situação habitacional no concelho de Ourém é diversa e complexa, variando significativamente entre freguesias urbanas e rurais. Esta diversidade exige políticas habitacionais diferenciadas e territorialmente ajustadas, com forte articulação entre programas locais e nacionais.

A mobilização de recursos habitacionais devolutos, o incentivo à construção de habitações adequadas às necessidades, o combate à pobreza energética e a melhoria do conforto térmico e ambiental das habitações são medidas essenciais para promover a qualidade de vida das famílias e a sustentabilidade do parque habitacional do concelho.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.1 DIAGNÓSTICO DO PARQUE HABITACIONAL

HABITAÇÃO EM OURÉM - Grandes números

<p>População residente</p> <p>44.538</p> <p>Censos 21</p>	<p>Idosos por cada 100 jovens</p> <p>222</p> <p>Censos 21</p>	<p>População estrangeira com estatuto legal de residente</p> <p>3.583 7,8 %</p> <p>Pordata 23</p>	<p>Famílias</p> <p>17.301</p> <p>Censos 21</p>	<p>Dimensão média das famílias</p> <p>2,4 pessoas</p> <p>Censos 21</p>	<p>Pessoas que vivem sós</p> <p>4.526 10,2 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Edifícios</p> <p>23.912</p> <p>Censos 21</p>
<p>Edifícios a necessitar de reparações (médias e profundas)</p> <p>14,3 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos (apartamentos e moradias)</p> <p>29.808</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos construídos entre 2011 e 2021</p> <p>1 166 3,9 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos residência habitual</p> <p>17.259 57,9 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos vagos (no e fora do mercado)</p> <p>4.923 16,5 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos sobrelotados</p> <p>1.472 8,5 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos sem aquecimento</p> <p>3.052 17,7 %</p> <p>Censos 21</p>
<p>Alojamentos com carências de acessibilidade</p> <p>8.828 51,2 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos ocupados pelo proprietário</p> <p>13.895 80,5 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Alojamentos arrendados e subarrendados</p> <p>2.269 13,1 %</p> <p>Censos 21</p>	<p>Habitação de promoção pública municipal</p> <p>3</p> <p>CM0 25</p>	<p>Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento (€/m2)</p> <p>5,46</p> <p>INE 23 (2º semestre)</p>	<p>Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€/m2)</p> <p>948</p> <p>INE 24 (2º trimestre)</p>	<p>Alojamento Local (unidades camas)</p> <p>280 2.207</p> <p>RNAL 25</p>



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

A avaliação das perspetivas de evolução demográfica tem como documento de referência a Revisão da Carta Educativa 2020 do Município de Ourém, elaborado pela Universidade de Aveiro.

Seguidamente, analisam-se os dados, hoje disponíveis, dos censos de 2021 e dos saldos natural e migratório de modo a avaliar a coerência dos cenários traçados nas projeções demográficas da Carta Educativa.

População residente	2001	2011	2021
Concelho de Ourém	46.216	45.932	44.538

Fonte: INE

Variação da população residente	2001-2011	2011-2021
Concelho de Ourém	-0,6 %	-3,0%
Médio Tejo	-2,8%	-7,7%
Portugal	2,0%	-2,1%

Fonte: INE



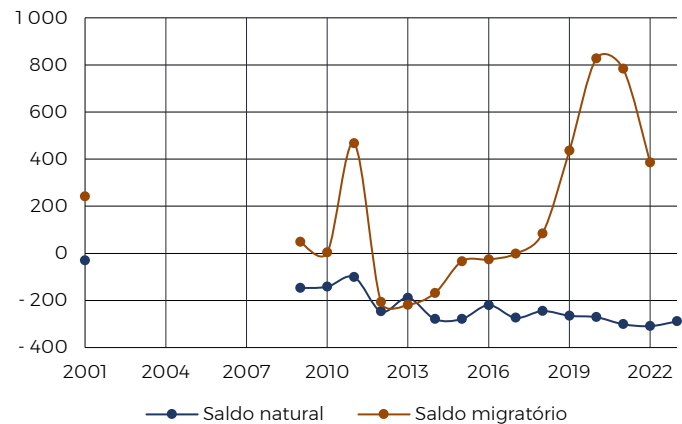
síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

O saldo natural tem vindo a reduzir-se nas últimas duas décadas e o saldo migratório, neste mesmo período foi muito irregular, negativo entre 2012 e 2016 e com um pico positivo em 2020.

No cômputo global, Ourém apresentou um saldo total positivo entre 2019 e 2022.

Saldos natural e migratório - Concelho de Ourém

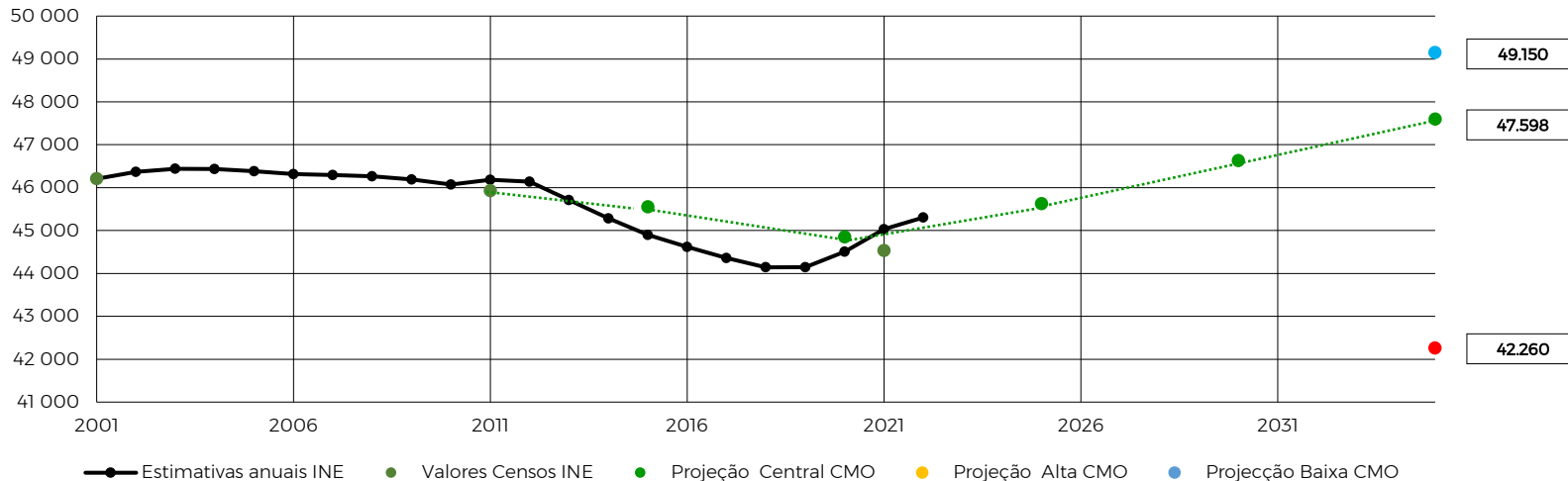


Fonte: INE



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)
2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Projeções demográficas - Concelho de Ourém





síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Para enfrentar estas questões, o município tem desenvolvido várias iniciativas no âmbito da habitação e inclusão social, como o programa “1.º Direito”, que procura dar resposta a famílias em condições habitacionais indignas, e projetos de arrendamento acessível em colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Contudo, ainda subsistem agregados familiares não contemplados por estes programas, exigindo a implementação de soluções complementares.

Além disso, a autarquia tem procurado incentivar a reabilitação urbana através de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e de operações de regeneração em territórios estratégicos, como nas cidades de Fátima e de Ourém.

Outro desafio relevante para o município é a promoção da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental no parque habitacional. Os edifícios residenciais e de serviços são responsáveis por um consumo energético significativo e por emissões relevantes de gases com efeito de estufa (GEE). Melhorar o desempenho energético e ambiental das habitações não apenas promove o conforto e reduz os custos para as famílias, mas também contribui para a mitigação das alterações climáticas e para a redução da pegada ecológica do concelho.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

As estimavas populacionais anteriormente apresentadas para 2035 podem, no caso da Cidade de Fátima, aproximar-se da projeção alta, dado o dinamismo económico e demográfico percecionado nos últimos anos.

Centrando a análise na perspetiva habitacional é relevante cruzar as estimativas da população residente com os processos de mudança das estruturas familiares.

Dimensão média dos agregados familiares clássicos	2001	2011	2021
Concelho de Ourém	2,7	2,6	2,4

Fonte: INE

A dimensão média da família tem vindo a diminuir, situando-se em 2021 em 2,4 indivíduos por agregado. Será de esperar a continuação, nos próximos anos, da tendência de diminuição verificada no passado, tanto que espaços mais urbanizados da Região manifestam valores inferiores deste indicador. Assim, estima-se uma dimensão média dos agregados familiares em 2035 no concelho de Ourém da ordem de 2,3 indivíduos por agregado.

Assim, partindo das projeções de população residente apresentadas no gráfico da página anterior, é possível estimar a evolução do número de agregados familiares no concelho de Ourém. Consideram-se os valores dos três cenários populacionais estudados.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Exploração das projeções populacionais para estimativa do nº agregados familiares (dimensão média dos agregados 2,3)	2021	2035
Projeção Alta (cenário otimista)	17 301	21.370
Projeção Central (cenário intermédio)		20.795
Projeção Baixa (cenário pessimista)		18.375

Fonte: estimativas próprias a partir das projeções da UA

Face a estes valores, implica que se estima um aumento do número de agregados familiares em todos os cenários, variando entre os 1.074 agregados e 4.069 agregados.

Considerando a projeção central seria necessário criar cerca 250 alojamentos anuais para responder a estas necessidades.

2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Para a territorialização destas perspetivas demográficas, considerou-se o agrupamento de freguesias do concelho de Ourém apresentado no relatório anterior:



- Freguesias da Cidade de Ourém
- Freguesia da Cidade de Fátima
- Outras Freguesias

As projeções demográficas efetuadas pela Universidade de Aveiro, no âmbito da elaboração da Carta Educativa, apresentam uma distribuição da população por freguesia para o cenário intermédio estudado. É assim possível perspetivar a população das Cidades de Fátima e Ourém e das restantes freguesias.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

População residente	2021 (censos INE)	2035 (projeção UA)
Freguesias da Cidade de Ourém	11.905	14.121
Freguesia da Cidade de Fátima	13.212	14.445 (1)
Outras Freguesias	19.421	19.032

Fonte: INE e Carta Educativa CMO

Considerando a dimensão média das famílias, em 2035, de 2,3 indivíduos por agregado é possível estimar necessidades habitacionais para as três zonas apresentadas.

(1) No caso da Cidade de Fátima pode perspetivar-se um valor próximo dos 15 mil habitantes em 2035, considerando a projeção alta.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Agregados domésticos privados (Famílias)	2021 (censos INE)	2035 (2,3 indivíduos por agregado)
Freguesias da Cidade de Ourém	4.703	6.140
Freguesia da Cidade de Fátima	4.652	6.280 a 6.500
Outras Freguesias	7.946	8.275

Fonte: INE e estimativas próprias

Estima-se que necessidades habitacionais anuais se situem em:

- Cidade de Ourém – 105 habitações;
- Cidade de Fátima – 120 a 130 habitações;
- Outras Freguesias – 25 habitações.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.3 AVALIAÇÃO DA MOBILIDADE RESIDENCIAL

Os dados dos censos de 2021 permitem efetuar um retrato da mobilidade residencial no concelho de Ourém, em relação a 31 de dezembro de 2019.

População residente, segundo as migrações, relativamente a 31/12/2019 Concelho de Ourém	2021
Total	44 538
Ainda não tinha nascido	391
Sem alteração de residência	37 913
Com alteração de residência	6 234
Dentro da mesma freguesia	1 296
Proveniente de outra freguesia do mesmo município	1 120
Proveniente de outro município	3 098
Proveniente do estrangeiro	720

Fonte: INE

O quadro anterior estima que as migrações (com proveniência do estrangeiro ou de outro município) representam 61% da mobilidade residencial e 39% são resultado de mudanças de residência mesma freguesia ou outra freguesia do município de Ourém.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.3 AVALIAÇÃO DA MOBILIDADE RESIDENCIAL

Por outro lado, os saldos migratórios anteriormente analisados apresentam valores muito inconstantes, pelo que é difícil extrapolar tendências para 2035. No entanto, os saldos migratórios nas últimas décadas representaram um valor médio anual de 158 indivíduos.

Considerando este valor para 2035 e atendendo à dimensão média dos agregados familiares estimada (2,3) seria necessário a responder a 69 agregados familiares anualmente, relativos a migrações.

Em termos de necessidades de alojamentos associadas à mobilidade residencial serão de contabilizar cerca de 113 alojamentos anuais (isto é, se o saldo migratório explicar 61% dos processos de mobilidade residencial).

Esta perspetiva de necessidades habitacionais está em linha com oferta da última década, pois segundo os censos de 2021, entre 2011 e 2021, foram produzidos 1.166 alojamentos em Ourém (o que representa cerca de 116 alojamentos/ano).

O aumento da oferta não implica apenas construção nova, pode ser atingida através da mobilização no parque de alojamentos existente, nomeadamente através dos alojamentos vagos no mercado (1.736 alojamentos em 2021).



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

De acordo com o referencial de habitação condigna da ONU, que tem vindo a ser tido em consideração em muitos documentos de política habitacional, existem ainda outras carências habitacionais, para além das que configuram um problema de acessibilidade financeira à habitação.

Nos próximos dois quadros retoma-se a informação constante do diagnóstico de situações de carência e vulnerabilidade habitacional no município de Ourém, incorporando variáveis relacionadas com a degradação do edificado, a sobrelotação, a carência energética e a carência de acessibilidade.

As percentagens referidas correspondem aos seguintes valores absolutos para o total do concelho de Ourém: 3.420 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 1.472 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 3.052 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 8.828 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

Local de residência	Degradação de Edifícios (%)	Alojamentos Sobrelotados (%)	Carência Energética (%)	Carência de Acessibilidade (%)
Portugal	14,0	12,7	30,2	66,0
Centro	15,6	8,5	20,0	61,6
Médio Tejo	16,2	7,4	16,9	61,2
Ourém	14,3	8,5	17,7	51,2
Alburitel	9,4	5,0	13,7	40,2
Atougua	9,4	8,2	14,8	49,1
Caxarias	11,3	9,4	17,5	55,6
Espite	17,2	4,5	10,4	50,7
Fátima	10,7	11,8	18,1	47,5
Nossa Senhora da Piedade	16,0	9,2	22,5	64,9
Nossa Senhora das Misericórdias	25,4	7,3	18,7	51,8
Seiça	14,3	6,4	15,3	43,7
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	13,4	7,5	19,0	48,5
União das freguesias de Gondemaria e Olival	21,7	6,8	15,2	47,5
União das freguesias de Matas e Cercal	5,2	5,7	12,2	46,6
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	10,0	4,2	15,0	46,0
Urqueira	12,2	5,4	15,0	49,8

Fonte: INE



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

No que concerne às freguesias da Cidade de Ourém (Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias), os valores absolutos são os seguintes: 1.007 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 400 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 992 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 2.817 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

No que respeita à freguesia da Cidade de Fátima os valores absolutos são os seguintes: 408 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 551 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 837 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 2.196 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Local de residência	Degradação de Edifícios Abs.	Alojamentos Sobrelotados Abs.	Carência Energética Abs.	Carência de Acessibilidade Abs.
Concelho de Ourém	3420	1472	3052	8828
Freguesias da Cidade de Ourém	1007	400	992	2817
Freguesia da Cidade de Fátima	408	551	837	2196
Outras Freguesias	2005	521	1223	3815

Fonte: INE



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

De referir também que na ELH do Município de Ourém, versão aprovada de junho 2021, foram identificadas 53 famílias (109 pessoas) em situação de carência habitacional.

Das 53 situações de habitação indigna identificadas na ELH no concelho de Ourém, prevalecem as referentes a agregados que residem em situações de precariedade (25 agregados), correspondentes a situações de violência doméstica, insolvência, pessoas sem abrigo e não renovação de contrato de arrendamento (em casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos). Seguem-se, de perto, as situações de insalubridade e insegurança (24 agregados), isto é, agregados que residem em fogos sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural. Depois, mas com menor representatividade, existem ainda 2 situações de sobrelotação e, também, 2 situações de inadequação, decorrentes de incompatibilidade das condições da habitação com características específicas das pessoas que nela habitam.

Com a implementação da Estratégia Local de Habitação, atualmente em curso, espera-se reduzir estas situações de carência habitacional, através de soluções de reabilitação e de aquisição e reabilitação do edificado.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO (ARRENDAMENTO ACESSÍVEL)

Nesta análise procura-se perceber como o Programa de Apoio ao Arrendamento (Arrendamento Acessível) atinge os potenciais beneficiários, face aos seus objetivos.

Como o município está promover a construção/reabilitação de fogos para arrendamento acessível, em articulação com o IHRU, impõe-se avaliar a acessibilidade a estas habitações. No caso do concelho de Ourém, caso o IHRU opte por aplicar as rendas máximas, estas situam-se no escalão E2, isto corresponde às seguintes rendas por tipologia: T0: 280 €; T1: 391 €; T2: 504 €; T3: 587 €; T4: 671 € (valores atualizados para 2025).

Tipologia da habitação	Rendimentos Anuais Mínimos	Rendimentos Anuais Máximos	
		Valores	Dimensão do agregado para rendimentos máximos
T0	9.600 €	38 632 €	1 adulto
T1	13.406 €	48 632 €	2 adultos
T2	17.250 €	58 632 €	2 adultos +2 dependente
T3	20.125 €	68 632 €	2 adultos + 4 dependentes

Fonte: Portarias 52 e 53 de 2024

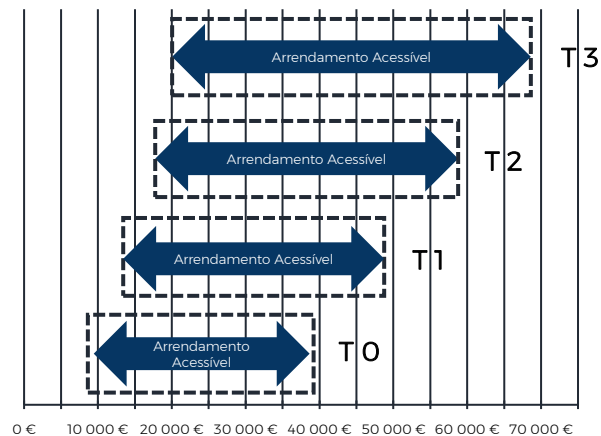


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO (ARRENDAMENTO ACESSÍVEL)

O quadro anterior apresenta abrangência de rendimentos dos agregados candidatos a este programa, em função da tipologia da habitação e da dimensão e características dos agregados. Os valores foram atualizados em função das recentes portarias publicadas pelo governo.

Em complemento, o gráfico seguinte desenha as abrangências de rendimentos associadas às 4 tipologias habitacionais estudadas, considerando uma taxa de esforço máximo 35% para os rendimentos mínimos.

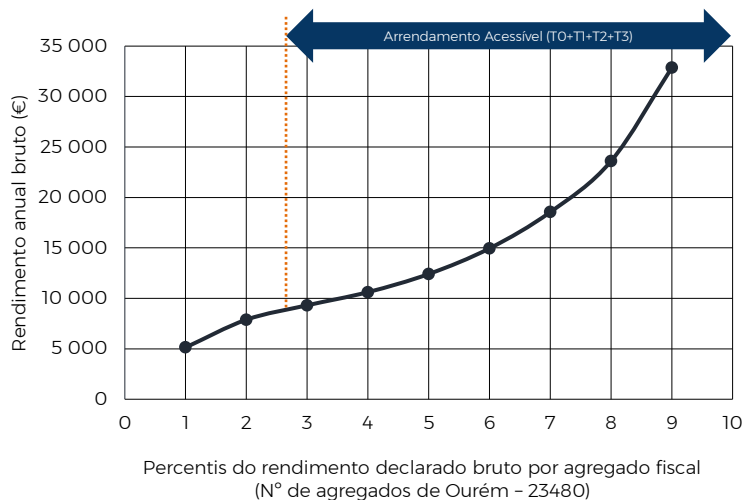




síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO (ARRENDAMENTO ACESSÍVEL)

Apresenta-se ainda a comparação entre o rendimento anual dos agregados fiscais do município de Ourém (2022) com o grau de elegibilidade dos mesmos agregados ao Programa de Apoio ao Arrendamento.



Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

- Densidade de agregados domésticos privados
- Concentração de agregados domésticos privados
- Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas
- Património edificado
- Densidade de edifícios clássicos
- Concentração de edifícios clássicos
- Edifícios clássicos construídos na última década
- Densidade de edifícios clássicos a necessitar de reparação
- Densidade de alojamentos clássicos
- Concentração de alojamentos clássicos
- Densidade de alojamentos vagos
- Concentração de alojamentos vagos
- Densidade de alojamento local
- Concentração de alojamento local

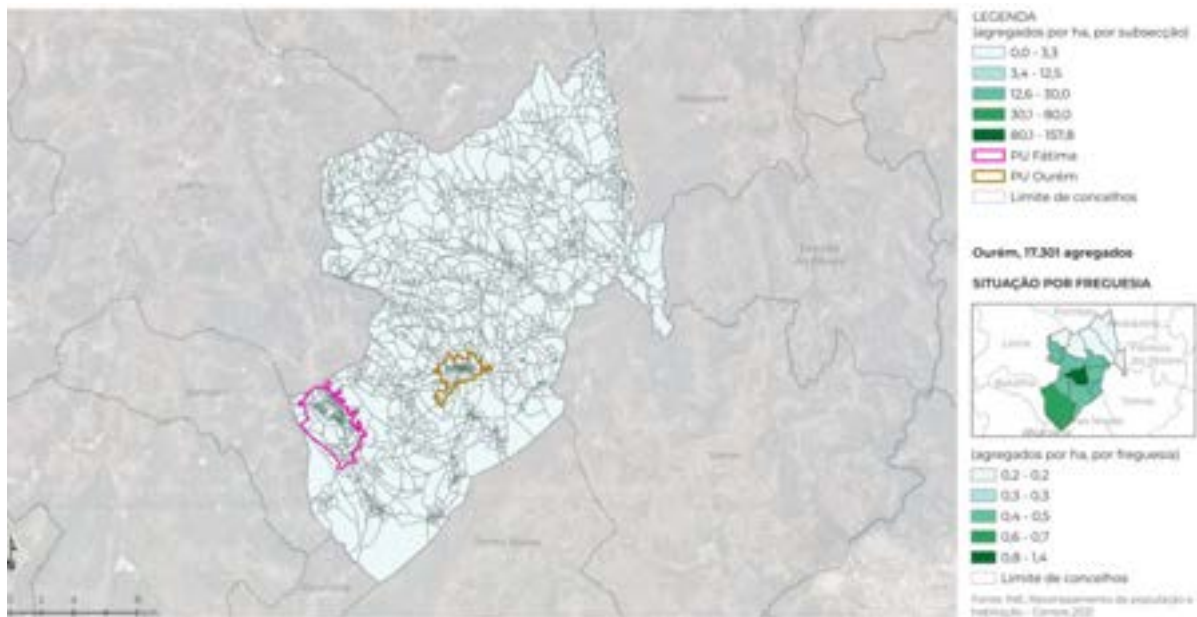
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS

(agregados por ha, por subsecção)



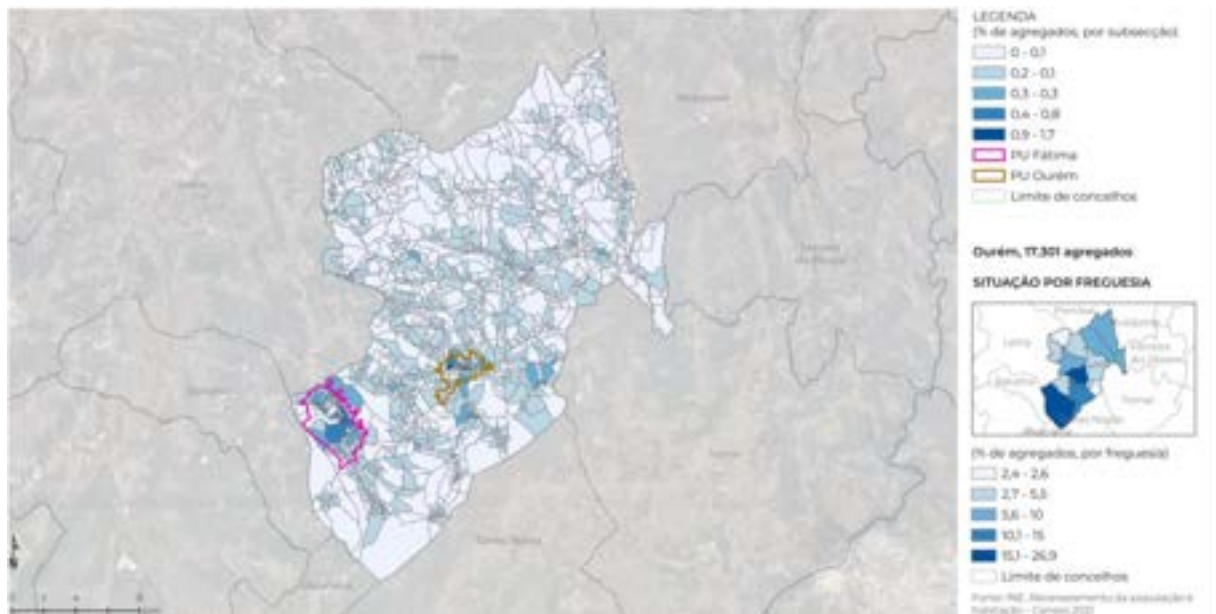
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

CONCENTRAÇÃO DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS

(% de agregados, por subsecção)

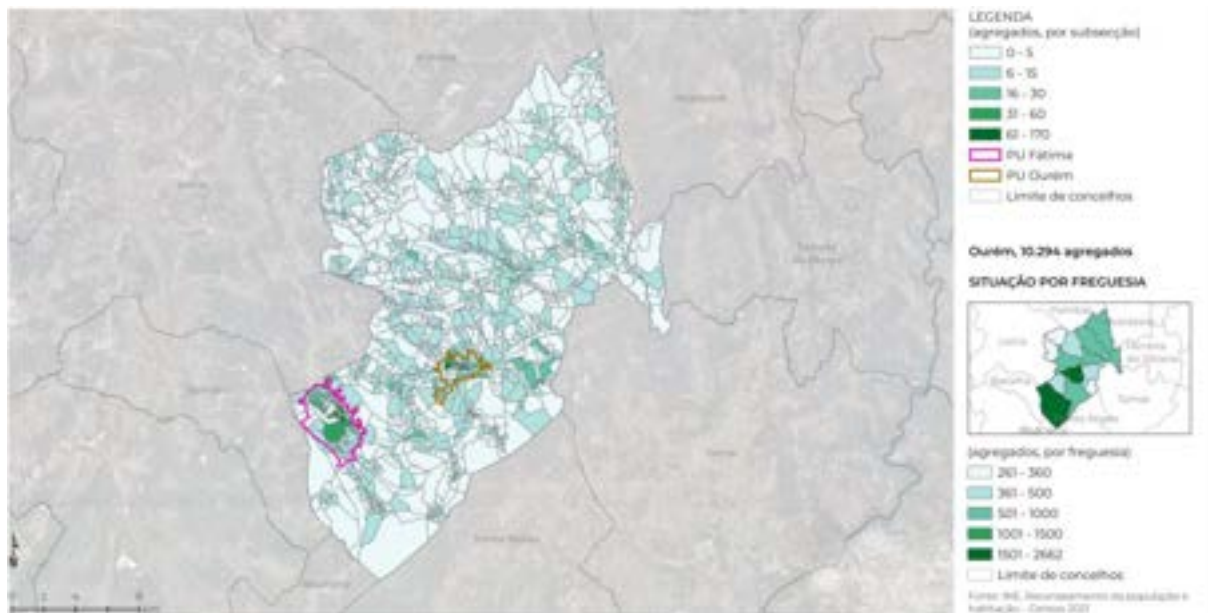


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS COM 1 OU 2 PESSOAS

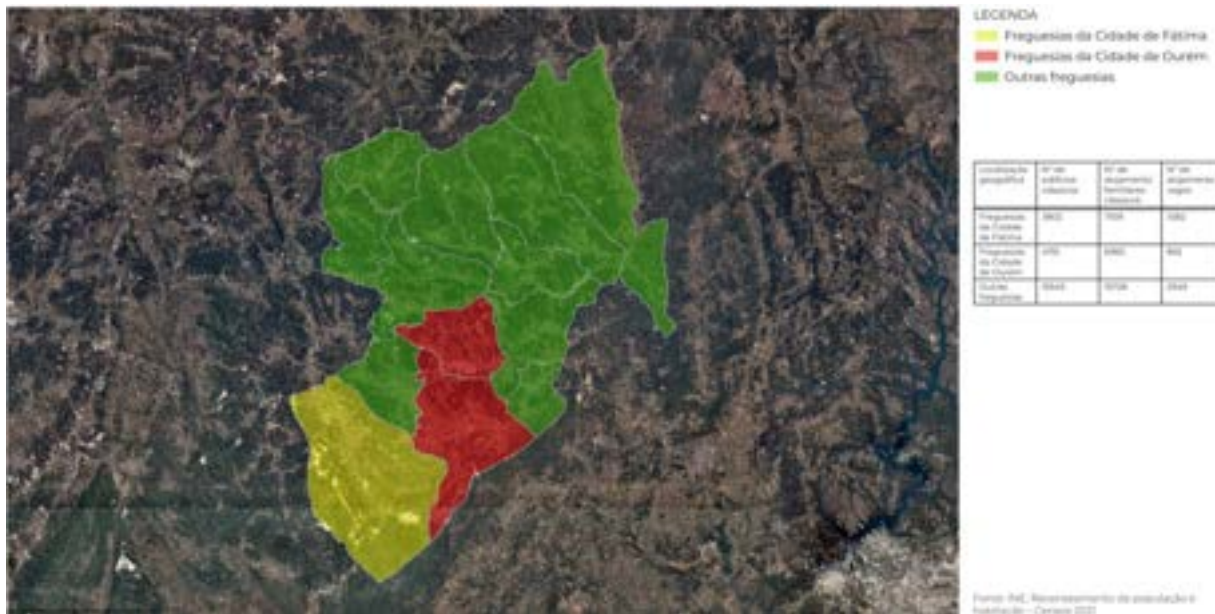
(agregados, por subsecção)



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

PATRIMÓNIO EDIFICADO

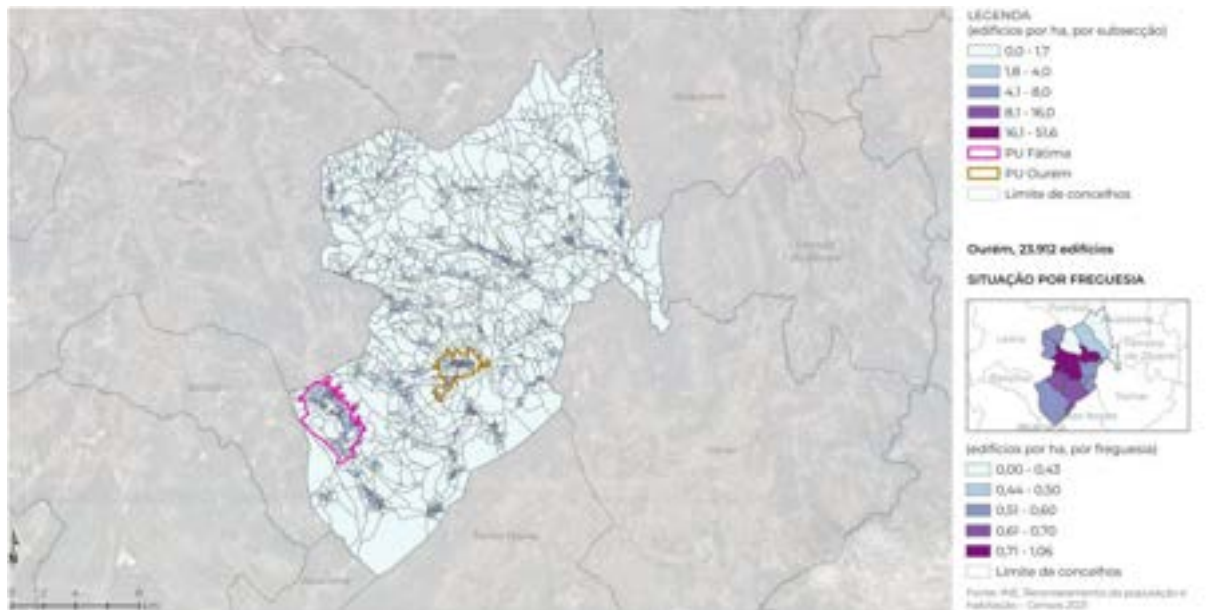


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS

(edifícios por ha, por subsecção)



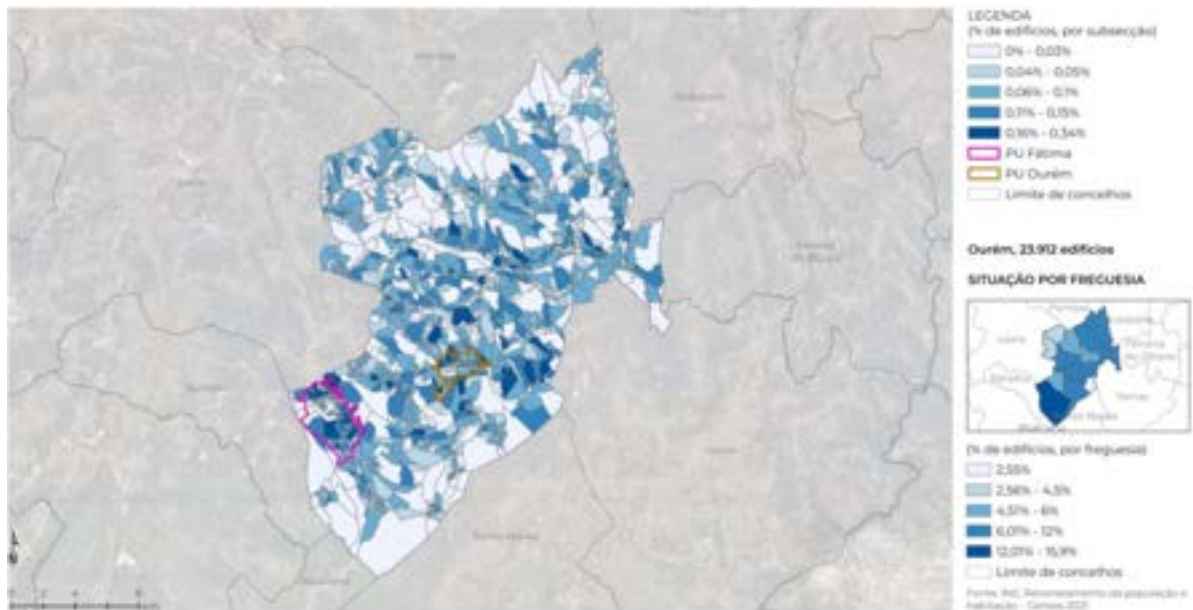
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

CONCENTRAÇÃO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS

(% de edifícios, por subsecção)



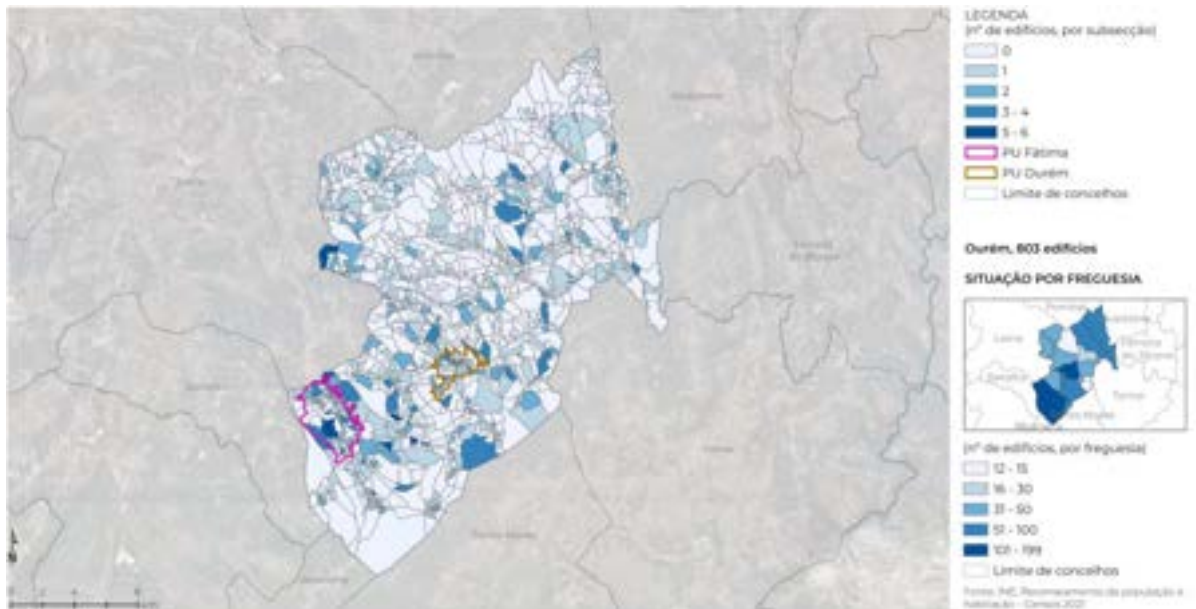
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

EDIFÍCIOS CLÁSSICOS CONSTRUÍDOS NA ÚLTIMA DÉCADA

(nº de edifícios, por subsecção)



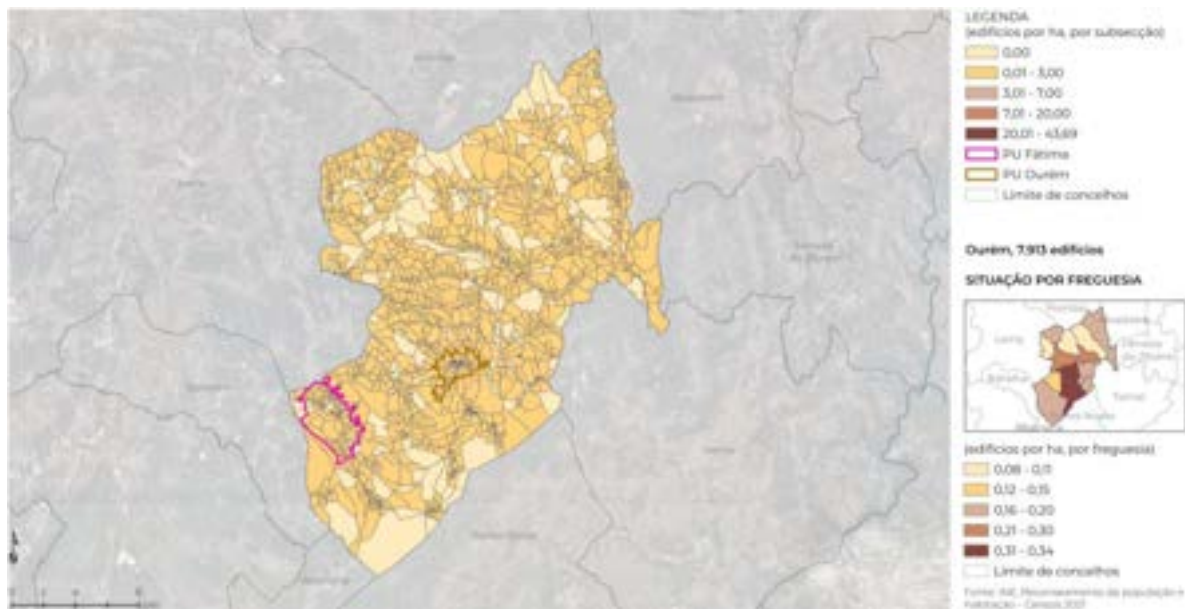
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO

(edifícios por ha, por subsecção)

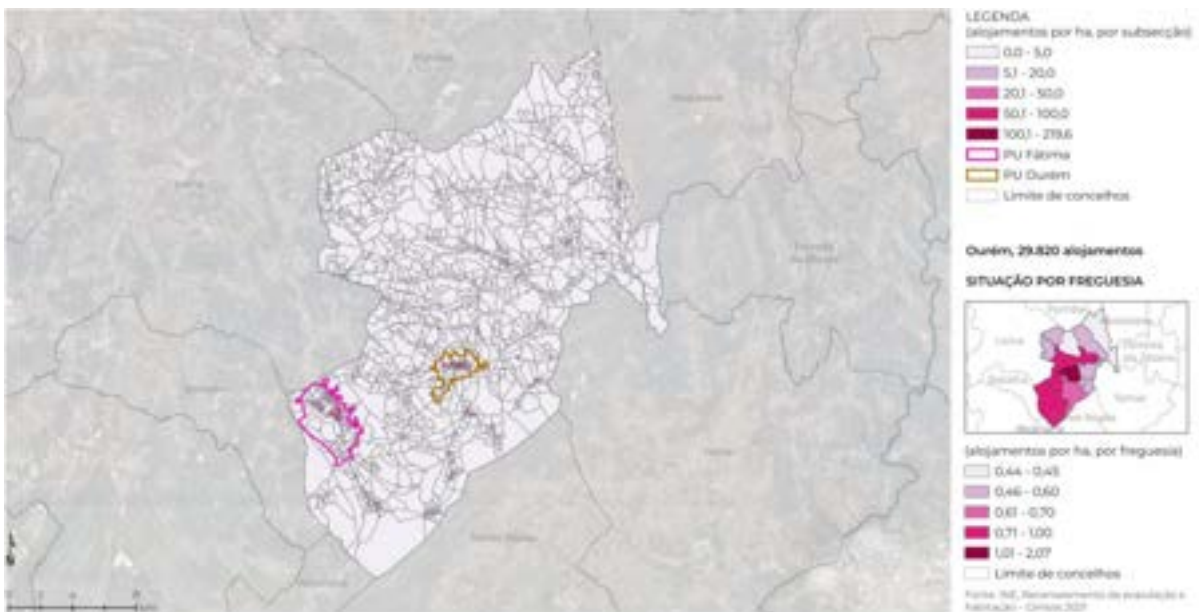


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS

(alojamentos por ha, por subsecção)



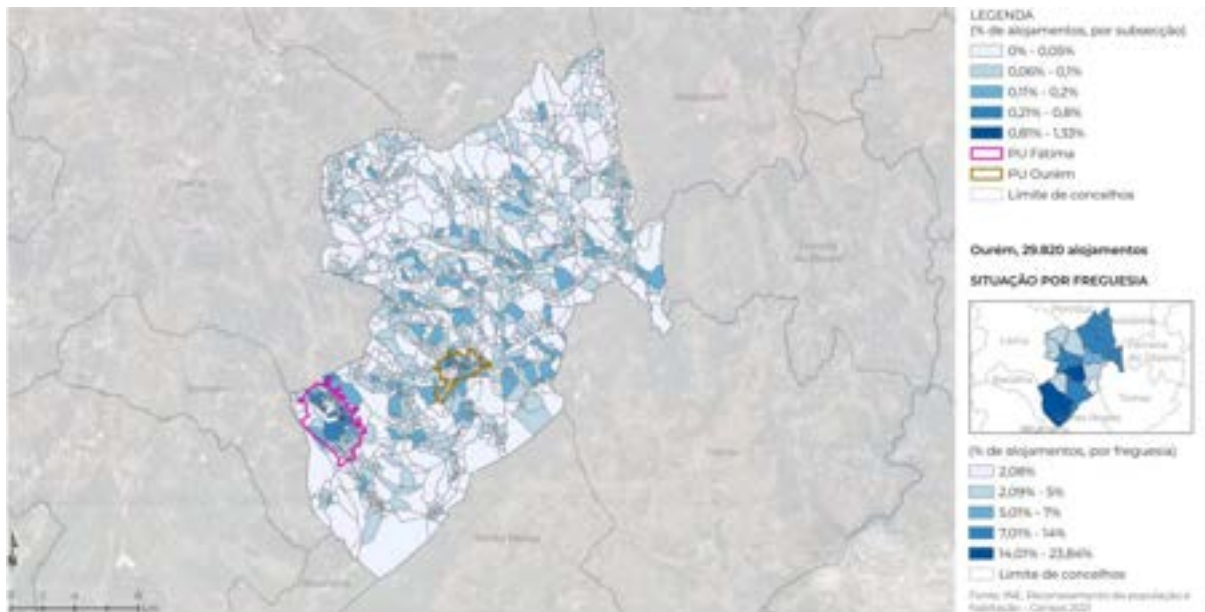
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS

(% de alojamentos, por subsecção)

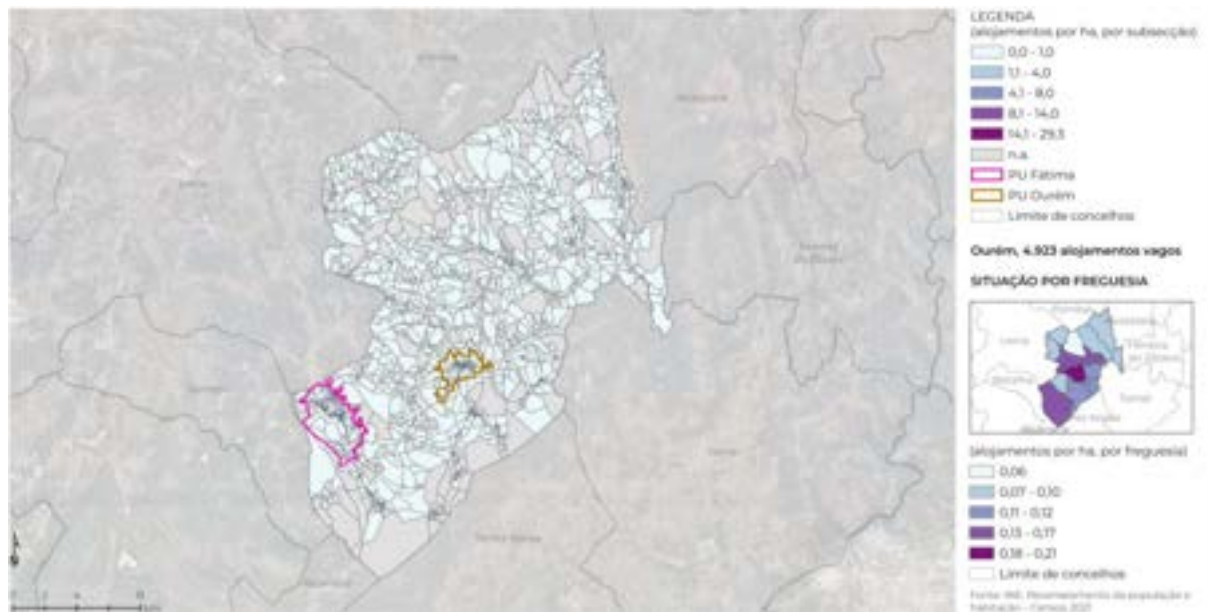


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS VAGOS

(alojamentos por ha, por subsecção)



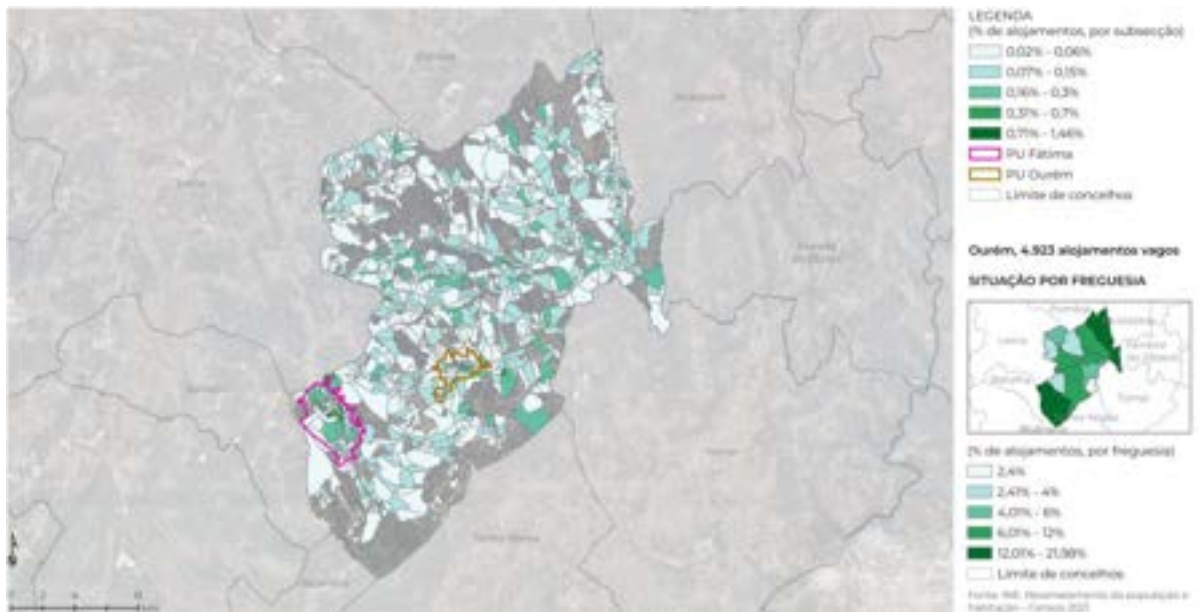
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS VAGOS

(% de alojamentos, por subsecção)



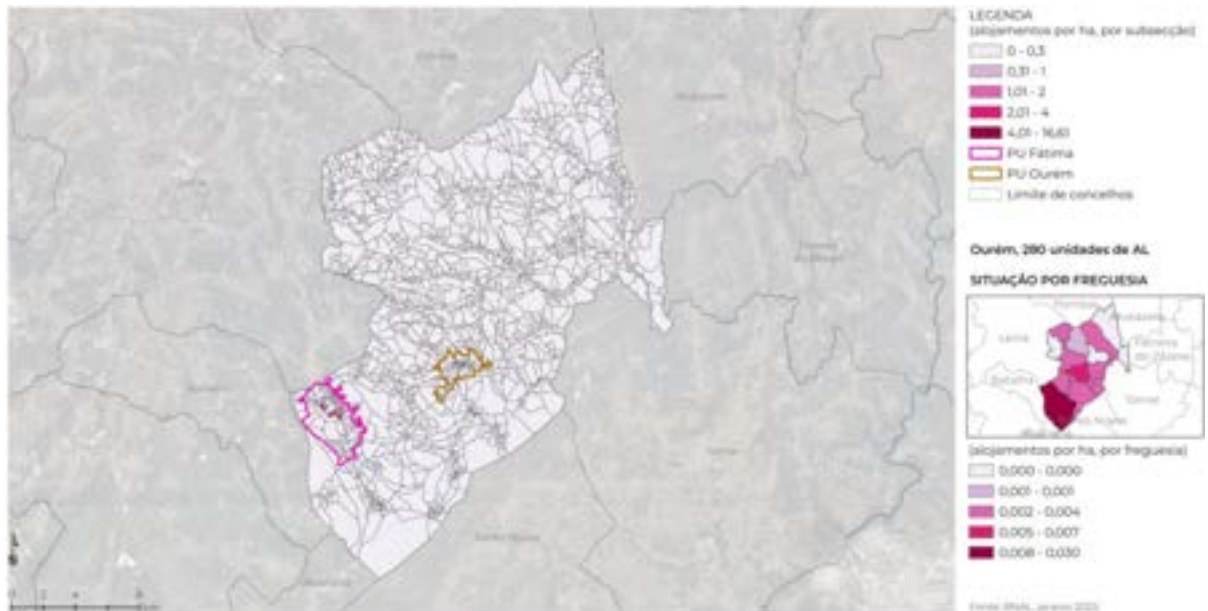
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

DENSIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL

(alojamentos por ha, por subsecção)



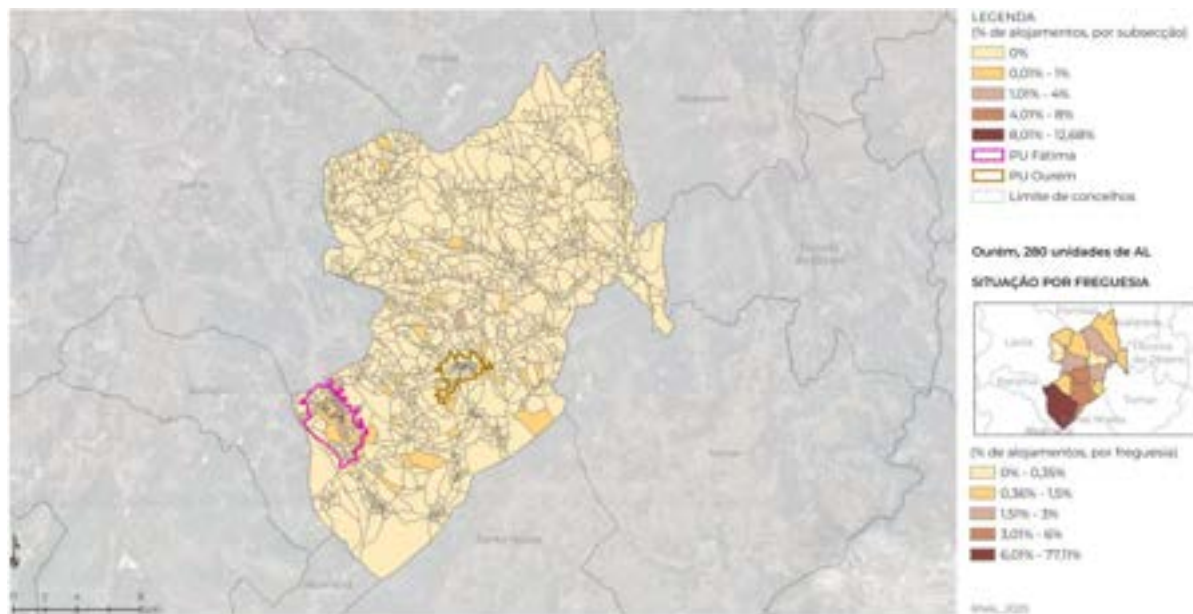
2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva de carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTO LOCAL

(% de alojamentos, por subsecção)



3

**quadro
estratégico,
instrumentos de
intervenção e
metas**



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

No início deste capítulo da Carta Municipal de Habitação, entendeu-se relevante visitar o Plano de Ação definido na Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Ourém, nomeadamente os seus objetivos, metas e ações propostas.

Assim, prevê-se o cumprimento dos seguintes objetivos:

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



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

É de realçar que a Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Ourém aposta no reforço da atratividade residencial do concelho, sobretudo para os estratos etários mais jovens, e para a criação de boas condições de habitação para os atuais residentes.

Tendo em consideração estes objetivos, onde se valoriza a inclusão social, a coesão territorial e a qualidade do habitat, e integrando conceitos crescentemente relevantes para o setor habitacional, como sejam a inovação e sustentabilidade, traçam-se os princípios orientadores da Missão subjacente a Carta Municipal de Habitação.

Assim, e de forma abrangente, apresenta-se uma redação do que poderá ser a Missão da Política Local de Habitação do concelho de Ourém.

Missão - Assegurar o direito de todos a uma habitação condigna, assumindo a qualidade da habitação e do habitat como elementos fundamentais da coesão social e territorial, da inovação, da sustentabilidade e da atratividade do Município.



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Importa sublinhar que o desenho dos objetivos estratégicos ao nível da Carta Municipal da Habitação deve incorporar os objetivos adotados na ELH, mas ter uma maior abrangência. Como tal, o seu desenho deve procurar responder a questões de acessibilidade (desajustes entre ofertas e procura e aumento da habitação acessível), de equidade (olhar a condições específicas de determinados grupos e/ou espaços), de sustentabilidade (ao nível energético e urbanístico) e de parceria/cooperação (envolvimento e articulação dos agentes e dos cidadãos).

Neste sentido, propõem-se os seguintes quatro **Objetivos Estratégicos**:

OBJETIVO ESTRATÉGICO I

Assegurar o acesso a uma habitação condigna o todas as famílias, reduzindo desequilíbrios entre oferta e procura e aumentando a disponibilidade de habitação acessível.

OBJETIVO ESTRATÉGICO II

Garantir a equidade no acesso à habitação para grupos vulneráveis e territórios desfavorecidos, reforçando a coesão territorial e social.

OBJETIVO ESTRATÉGICO III

Fomentar a habitação sustentável e inclusiva, abrangendo novas necessidades, transição energética, sustentabilidade urbana e qualidade dos habitats.

OBJETIVO ESTRATÉGICO IV

Estimular parcerias e cooperação, envolvendo atores e agentes locais e capacitando a comunidade na construção colaborativa de soluções habitacionais.



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

○ **Objetivo Estratégico I** é centrado na acessibilidade e deverá integrar **instrumentos/ações** tendentes a:

- Promover a requalificação do parque habitacional municipal, qualitativa e quantitativamente adaptada às novas necessidades;
- Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados;
- Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis;
- Desenvolver programas de apoio a cooperativas e outros promotores sem fins lucrativos;
- Promover programas de mobilização dos agentes privados para a construção e reabilitação do parque habitacional;
- Fomentar novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que dinamizem um setor de arrendamento acessível;
- Incentivar a colocação de fogos devolutos privados no mercado de arrendamento.

○ **Objetivo Estratégico II** é centrado na equidade e deverá integrar **instrumentos/ações** tendentes a:

- Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco;
- Apoiar grupos específicos da população, criando programas orientados para vítimas de violência, doméstica, pessoas na iminência de perda de contrato de arrendamento, sem-abrigo, migrantes e de acolhimento de refugiados, trabalhadores de empresas e estudantes;
- Desenvolver programas orientados para a promoção da acessibilidade física aos alojamentos;
- Incrementar programas dirigidos a territórios com problemáticas específicas (áreas degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.);
- Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas).



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

○ **Objetivo Estratégico III** é centrado na sustentabilidade e deverá integrar **instrumentos/ações** tendentes a:

- Impulsionar a reabilitação do parque edificado municipal melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética;
- Promover a integração urbana e a qualificação de habitats através de programas de qualificação de espaços específicos (bairros) e de promoção da acessibilidade para todos;
- Estimular e apoiar a revitalização dos centros históricos mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial;
- Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível;
- Incrementar programas orientados para a promoção de boas práticas (Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER, etc.);
- Desenvolver instrumentos dirigidos à mudança tecnológica no setor habitacional e ao combate à pobreza energética;
- Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas.

○ **Objetivo Estratégico IV** é centrado nas parcerias e cooperação e deverá integrar **instrumentos/ações** tendentes a:

- Incrementar programas orientados para a divulgação dos princípios da eficiência energética;
- Promover ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação, dos equipamentos e do espaço público;
- Estimular o desenvolvimento de parcerias para a ação (com cooperativas, IPSS, entidades privadas, etc.);
- Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação;
- Criar o Observatório Local de Habitação do Município de Ourém.



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Tendo em consideração os objetivos estratégicos e os instrumentos/ações traçados, são definidas metas globais, atendendo à situação em 2024 e apontando valores para 2035.

Propõem-se as seguintes **Metas**:

- Habitação de promoção pública municipal no parque habitacional:
- Agregados residentes em regime de arrendamento acessível:
- Nº de agregados familiares beneficiários da medida municipal de subsídio ao arrendamento:
- Preços na habitação (2020=100), admitindo a taxa média de inflação anual de 2%:

- venda por m²

- renda por m²

	2025	2035
Habitação de promoção pública municipal no parque habitacional:	1	50
Agregados residentes em regime de arrendamento acessível:	0	250
Nº de agregados familiares beneficiários da medida municipal de subsídio ao arrendamento:	42	42
Preços na habitação (2020=100), admitindo a taxa média de inflação anual de 2%:		
- venda por m ²	948 (1)	1.156
- renda por m ²	5,46 (2)	6,66

(1) Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para 2º trimestre 2024

(2) Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para 2º semestre de 2023

4

**modelo de
acompanhamento,
monitorização e
avaliação**



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.1 PRINCÍPIOS GERAIS

Esta parte do relatório corresponde à definição do “Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação”.

Considera-se que o sucesso da implementação da Carta Municipal de Habitação depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

A proposta de “Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação” baseia-se, por um lado, no reconhecimento do papel estratégico, nas políticas públicas, e sobretudo nas políticas públicas desenvolvidas em contextos de complexidade e de mudança rápida, dos processos sistemáticos de avaliação e da construção de conhecimento a eles associada. Trata-se, assim, de garantir a existência de capacidades de adaptação e de resposta ágil a esses contextos de complexidade e mudança rápida.

Refira-se, a este propósito, que o próprio contexto de reformulação das políticas de habitação e das relações entre autoridades locais e nacionais é marcado, ao mesmo, pela presença de instrumentos de natureza mais experimental e pela presença de condições de profunda incerteza, que aconselham o reforço da capacidade de observação, avaliação e aprendizagem.

Por outro lado, esta proposta tem, também, em conta e aprofunda os desafios estratégicos identificados na fase de diagnóstico, em particular os que se referem ao objetivo de promoção de condições de envolvimento e cooperação e articulação dos agentes, debatido no domínio dos valores de parceria e co-criação.

Procura ter, finalmente, em conta e valorizar a experiência já existente no município de Ourém, no que diz respeito aos processos de recolha e partilha de informação sobre as políticas de habitação.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.1 PRINCÍPIOS GERAIS

Constituem princípios gerais a incluir e desenvolver na definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação:

- A existência explícita de ciclos de avaliação na programação das ações públicas;
- A previsão, em cada programa, de um sistema robusto de indicadores;
- A produção e partilha de conhecimento entre as diversas entidades envolvidas na conceção e implementação das iniciativas;
- A auscultação sistemática dos agentes envolvidos, incluindo a captação e incorporação regular de perceções locais (incluindo o resultado dos mecanismos de feedback e consulta) e conhecimento local, por parte do sistema de monitorização;
- A abertura à presença, nos processos de monitorização e avaliação, de observadores externos das iniciativas desenvolvidas;
- A difusão dos resultados dos processos de avaliação e, em particular, da elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da Carta Municipal de Habitação;
- A existência, em cada uma das divisões municipais mais diretamente ligadas à Carta Municipal de Habitação, de um responsável pela articulação dos processos de partilha de conhecimento e avaliação;
- A capacitação permanente, nos processos de formação interna das diversas organizações, para a monitorização e avaliação.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

De acordo com a “Nova Geração de Políticas de Habitação”(*), os desafios que a política de habitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Carta Municipal de Habitação de Ourém que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores com interesse no desenvolvimento integrado deste território e, com particular enfoque, nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

(*) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Ourém, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;
- Estimular a implementação de programas e medidas que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;

- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica;
- Gestão Técnica e Operacional.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Carta Municipal de Habitação de Ourém com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do setor da habitação e reabilitação urbana.

Este nível deverá, também, ser apoiado por um Conselho Municipal de Habitação (a criar), enquanto órgão de carácter consultivo que envolve e mobiliza diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento habitacional do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, sublinha-se que o Município de Ourém pode ser um dos primeiros, a nível nacional, a promover a criação deste órgão consultivo, cuja prerrogativa decorre da Lei de Bases da Habitação que prevê a possibilidade de os municípios poderem constituir os Conselhos Municipais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

MODELO DE GOVERNAÇÃO (*)



(*) Adaptado de Santos, A; Branco-Teixeira, M; Valença, P, (2023) - "Políticas Locais de Habitação - O papel dos Municípios no âmbito das novas Políticas de Habitação", Edição Vida Económica



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

O sucesso da implementação da Carta Municipal de Habitação de Ourém depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação do concelho poderá ser promovida pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Carta Municipal de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro setor) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Em síntese e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Carta Municipal de Habitação de Ourém;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que, da sua articulação, resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Apoiar a preparação de candidatura a financiamento nacional ou comunitário, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- Elaborar o Relatório Municipal de Habitação;
- Elaborar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da implementação das ações;
- Acompanhar e contribuir para os trabalhos do Conselho Municipal de Habitação.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

5

**programa/ação
(ações/instrumentos
de intervenção)**



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

- A.01** - Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição ou construção de habitações (ELH)
- A.02** - Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e Outros Beneficiários enquadrados na ELH
- A.03** - Promoção municipal de habitações para arrendamento acessível [promoção própria (construção e reabilitação) ou em parceria com entidades públicas ou privadas]
- A.04** - Criação de um Programa Municipal para oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível
- A.05** - Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa
- A.06** - Atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos
- A.07** - Monitorização do alojamento local no município
- A.08** - Criar mecanismos de mobilização de fogos, de edifícios e de terrenos disponíveis e não utilizados para habitação
- A.09** - Reforço da oferta de habitação, acessível ou a custos controlados, através da regulamentação das UOPG e das SUOPG
- A.10** - Criação de uma bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível (venda ou arrendamento), operacionalizando o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística e o processo associado às cedências obrigatórias
- A.11** - Promover a reclassificação do solo rústico para solo urbano, para fins habitacionais

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.01

Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição ou construção de habitações (ELH)

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Pretende-se promover a reabilitação de habitações municipais eliminando patologias, melhorando o seu estado de conservação e performance energética, garantindo adequadas condições de habitabilidade às famílias residentes. Neste âmbito estão programadas, a curto prazo, intervenções em 2 habitações para arrendamento apoiado. A Estratégia Local de Habitação (ELH) identificou outras familiares carenciadas residentes no município pelo se perspetiva a necessidade de aumentar a oferta habitacional municipal em arrendamento apoiado. Este segundo desiderato será alcançado através da aquisição e/ou reabilitação/readaptação de imóveis para uso habitacional e através da construção de novos empreendimentos habitacionais. Estima-se que oferta municipal para arrendamento apoiado se possa situar em cerca de 50 habitações no horizonte temporal desta Carta.</p>			
<p>Âmbito territorial - As intervenções de reabilitação programadas (2 habitações para arrendamento apoiado e 4 apartamentos para situações de emergência) situam-se na Cidade de Ourém. As restantes intervenções de médio e longo prazo serão distribuídas pelas várias freguesias do município de acordo a residência das famílias carenciadas.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Dado que o património é municipal, cabe ao município a responsabilidade de avançar com todos os procedimentos associados às intervenções de reabilitação de habitações..</p>			
<p>Financiamento - Estas intervenções programadas foram candidatas ao Programa 1º Direito. O Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU em 2023, na sequência da aprovação da ELH, previu um investimento 1,5 milhões de euros para a aquisição/reabilitação de 28 fogos. Parte deste investimento será financiado pelo PRR a 100%, sendo os restantes financiados pelo Orçamento de Estado e/ou Fundos Comunitários segundo condições a fixar pelo programa 1.º Direito.</p>			
<p>Monitorização - A avaliação destas intervenções será realizada através indicadores como número de habitações adquiridas e/ou reabilitadas e número de habitações novas construídas a disponibilizar para o regime de arrendamento apoiado. Será necessário acompanhar as necessidades específicas dos agregados afetos a este regime, de modo a responder atempadamente às alterações dos perfis socioeconómicos, através de ajustamentos nas habitações (dimensão e suas características).</p>			
<p>Articulação com outras ações - Importa avaliar as necessidades remanescentes do parque habitacional vocacionado para este regime de renda, devendo haver uma articulação com as intervenções intervenções de promoção de habitações para arrendamento acessível.</p>			

5

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.02

Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e Outros Beneficiários enquadrados na ELH

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Pretende-se, em primeiro lugar, garantir a reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias que vivem em condições indignas (Beneficiários Diretos, segundo o Programa 1.º Direito). No âmbito ELH forma identificados 30 agregados familiares com habitações próprias e permanentes a viver em condições indignas, destes agregados apresentaram candidatura ao Programa 1.º Direito 12 famílias. Esta ação perspetiva também a possibilidade de haver reabilitações habitações pertencentes a entidades do 3º Setor (Misericórdia, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público) desde que estas estejam identificadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) e cumpram as disposições do Programa 1.º Direito.</p>			
<p>Âmbito territorial - As intervenções candidatas pelos Beneficiários Diretos (reabilitação de 30 habitações) distribuem-se pelas seguintes Freguesias ou União de Freguesia do Município: Atouguia, Caxarias, Espite; Fátima, UF Freixianda, Ribeira do Fário e Formigais, UF Condemaria e Olival, UF Matas e Cercal, Nossa Senhora da Piedade, Nossa Senhora das Misericórdias, UF Rio de Couros e Casal dos Bernardos, Urqueira.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - O Município é pivot central destes processos de reabilitação das habitações dos Beneficiários Diretos, pois os processos de candidatura são si formalizados. Em função da capacidade dos vários agregados o Município pode ter um papel mais ou menos interveniente em articulação com os Beneficiários Diretos. No caso das entidades do 3º Setor o Município poderá apoiar e colaborar nos processos de identificação de ações suscetíveis de candidatura ao Programa 1.º Direito.</p>			
<p>Financiamento - Estas intervenções candidatas ao Programa 1º Direito (Beneficiários Diretos e Instituições do 3º Setor), correspondem à reabilitação de 129 habitações e a um volume de investimento aproximado 10,7 milhões de euros até 2026. Parte deste investimento é financiado pelo PRR a 100%, sendo os restantes financiados pelo Orçamento de Estado e/ou Fundos Comunitários segundo condições a fixar pelo programa 1.º Direito.</p>			
<p>Monitorização - A avaliação destas intervenções será realizada através indicadores como número de habitações reabilitadas por Beneficiários Diretos e número de habitações reabilitadas por outras entidades do 3º setor. Será necessário um acompanhamento e apoio muito próximo do Município a estas famílias e destas entidades para garantir que os objetivos destas são plenamente concretizados.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Importa avaliar eventuais necessidades remanescentes de Beneficiários Diretos e de outras entidades do 3º setor, pois algumas necessidades podem vir a ser resolvidas através da ação de reforço do parque habitacional municipal em regime de renda apoiada ou, ainda, através das ações vocacionadas para o arrendamento acessível.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.03

Promoção municipal de habitações para arrendamento acessível

[promoção própria (construção e reabilitação) ou em parceria com entidades públicas ou privadas]

Instrumento: Novo Existente Adaptado	Instrumento: Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Fomentar o aumento da oferta de habitação para colocação no arrendamento acessível através da construção (ou aquisição e reabilitação) de fogos habitacionais pelo município ou em parceria com privados ou entidades públicas, bem como através da reabilitação de habitações do seu património. Esta intervenção justifica-se porque a oferta é limitada no mercado de habitações para arrendar., não permitindo a captação de habitações suficientes para a procura potencial. Neste sentido estão protocoladas intervenções em parceria com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para a Cidade de Ourém (8 e 36 fogos), para a Cidade de Fátima (25 e 24 fogos), para Nossa Senhora das Misericórdias (9 fogos) e para Caxarias (9 fogos). Estas intervenções totalizam 111 fogos, mas perspectiva-se como meta para o horizonte desta Carta um volume de 250 fogos em arrendamento acessível.</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta ação, neste momento, está programada para incidir nas freguesias de Caxarias, Fátima, Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias. No entanto, em futuras intervenções pode ser alargada a outras freguesias do concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Nas intervenções já programadas são parceiros o IHRU e o Município. Em futuras intervenções poderão ser mobilizados, como atores vocacionados para dinamizar esta ação, os promotores e os agentes imobiliários locais e regionais.</p>			
<p>Financiamento - Nas intervenções programadas o financiamento é do IHRU, através do PRR e Orçamento de Estado, havendo participação do Município do desenvolvimento dos projetos. No caso de futuras iniciativas municipais, o financiamento poderá suportado pelo orçamento municipal, numa parte, e por empréstimos reembolsáveis ao IHRU. No caso de parcerias com privados, através de lançamento de concessões ou de processos "build-to-rent", a cedência de terrenos públicos e a isenção de taxas poderá de servir de incentivo a estes empreendimentos.</p>			
<p>Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações promovidas para arrendamento acessível (promoção em parceria ou pelo município). Importa conhecer e acompanhar a procura existente em termos de taxa de esforço suportada, bem como de tipologias adequadas aos respetivos agregados.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter uma articulação estreita com o Programa Municipal de Arrendamento Acessível a criar, de modo a que esta oferta se ajuste à procura existente, bem como se articule com as iniciativas de investidores privados. As iniciativas do IHRU e da Estamo, neste domínio, que tenham incidência no município de Ourém deverão ser acompanhadas, avaliando os seus efeitos sobre a procura.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.04

Criação de um Programa Municipal para oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Com a oferta de habitação para colocação em arrendamento acessível que irá ser criada no âmbito dos protocolos/parcerias com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) preconiza-se a criação de um Programa Municipal para o Arrendamento Acessível ao abrigo do Decreto – Lei n.º 68/2019 , na sua atual redação (Programa de Apoio ao Arrendamento). Ao abrigo deste Programa que seria estabelecido em regulamento municipal seriam estabelecidos contratos de arrendamento com eventuais interessados, como ainda poder-se-á proceder à captação de habitações de propriedade privada, existentes no mercado. Este programa seria gerido pelo Município integraria as habitações promovidas em parceria com o IHRU ou com outras entidades, as promovidas pelo próprio Município e, ainda, as habitações captadas por consultas públicas junto de proprietários.. As rendas praticadas seriam inferiores às do mercado e com a possibilidade, ainda, de subsídio para os inquilinos.</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta ação deverá abranger todo o território municipal, naturalmente que será nas cidades de Fátima e Ourém que deverá ter mais expressão, pois nestes territórios é que se concentra a procura e oferta de habitações.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Além do Município e do IHRU, os proprietários e os agentes/promotores imobiliários são os atores mais vocacionados para dinamizar o programa.</p>			
<p>Financiamento - Como os imóveis são privados, o Município suporta os custos operacionais do Programa (consultas públicas e sorteios de habitações) bem como os custos associados ao diferencial de tempo entre o arrendamento aos proprietários e subarrendamento aos inquilinos, os custo de subsídio das rendas que promover e, ainda, os custos de reposição do estado inicial das habitações quando terminam os contratos de subarrendamento.</p>			
<p>Monitorização - A monitorização é fundamental para acompanhar as necessidades da procura (tipologias, localizações preferenciais e níveis de subsídio) e adequar a oferta a criar. A avaliação deste programa poderá ser efetuada através do indicador número de agregados residentes em regime de arrendamento acessível.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento acessível (construção e reabilitação) bem como com as iniciativas/parcerias de promotores privados. As iniciativas do IHRU, designadamente o programa nacional Programa de Apoio ao Arrendamento deverão ser acompanhadas, avaliando os seus efeitos sobre a procura.</p>			








programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.05

Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Criar um conjunto de incentivos municipais à dinamização do setor cooperativo e de associações para a habitação colaborativa, designadamente através da cedência de terrenos municipais para construção de habitações a preços acessíveis ou de edifícios municipais a reabilitar para fins habitacionais. No seu desenho deverá ser dada preferência a novas cooperativas intergeracionais e a soluções colaborativas com espaços partilhados ou comuns. Dever-se-ão articular estes incentivos com os apoios existentes a nível nacional para o setor cooperativo, bem como criar garantias quanto à transmissão do património cedido pelo município, evitando que as habitações produzidas sejam colocadas em mercado livre e especulativo.</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta ação deve abranger todo o território municipal, podendo haver um enfoque especial em áreas sujeitas a UOPG ou a ARU.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - O município deve dinamizar estes incentivos articuladamente com as cooperativas ativas existentes ou a criar, com as associações para habitação colaborativa existentes e a criar, com as juntas de freguesia e com o IHURU.</p>			
<p>Financiamento - Os apoios financeiros que forem criados a nível nacional para o setor cooperativo no âmbito da habitação acessível deverão ser maximizados em conjunto com os incentivos municipais a desenhar.</p>			
<p>Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa por aplicabilidade de incentivos municipais. Este deverá ser um instrumento de robustecimento da oferta de habitação acessível no município, contribuindo para o reforço da atratividade residencial e para a integração e participação dos cidadãos na comunidade.</p>			
<p>Articulação com outras ações - A amplitude destes incentivos deverá ser definida tendo em conta os objetivos e metas fixados para a habitação acessível no município. Assim este instrumento deve ser articulado com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.06

Atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - O município de Ourém tem ativos apoios eventuais à habitação para agregados carenciados. Estes apoios abrangem as rendas habitacionais, amortização de empréstimos e, em algumas situações, o pagamento de despesas dos agregados (serviços associados à habitação – água , eletricidade, gás). Atualmente estes apoios eventuais atinge 42 agregados familiares e perspectiva-se que estes se mantenham ativos e com a mesmo número de agregados abrangidos até ao ano horizonte da Carta.</p>			
<p>Âmbito territorial - Estes apoios abrangem famílias a residir em várias freguesias do concelho, com particular incidência nas cidades de Ourém e Fátima</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Estes processos de candidatura são geridos pelo Município, a quem cabe a responsabilidade de dinamizar as candidaturas anuais e de selecionar os agregados a apoiar e atribuir dos respetivos apoios.</p>			
<p>Financiamento - Os custos com os apoios atribuídos e com a gestão deste programa de apoio são garantidos através do orçamento municipal.</p>			
<p>Monitorização - Este regime de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos assume grande importância no contexto da crise habitacional existente e permite que muitos agregados continuem a ter a sua solução habitacional garantida através do mercado. A monitorização é fundamental para acompanhar as necessidades dos agregados (níveis e tipos de apoio) e orientar as situações mais críticas para outras soluções como o arrendamento apoiado.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento apoiado. As iniciativas nacionais do IHRU, designadamente o programa nacional de apoio extraordinário à renda devem ser articuladas para garantir a maximização dos apoios e contrariar eventuais efeitos de distorção destes instrumentos.</p>			

5

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.07

Monitorização do alojamento local no município

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Propõe-se a realização de um estudo que avalie o impacto do Alojamento Local na oferta habitacional do Concelho. Em termos metodológicos devem-se analisar a dinâmica do AL na vertente espacial e na vertente temporal. Igualmente se devem-se comparar a dinâmica do AL com a oferta habitacional, procurando aferir o peso da primeira na segunda variável, construindo indicadores que permitam avaliar a pressão atual sobre a habitação arrendada existente, sobre a habitação vaga no mercado e fora do mercado. Em face dos resultados deste estudo e de acordo estabelecido no DL 76/2024, poderá resultar a necessidade de criar um regulamento para o AL para o Município ou só para algumas áreas. Em alternativa, poder-se-á apenas criar uma grelha de indicadores a monitorizar e valores limites a partir dos quais será necessário implementar um regulamento.</p>			
<p>Âmbito territorial - O estudo deve abranger todo o território municipal, já regulamento pode eventualmente ser restrito a algumas zonas do Concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação auscultando os agentes locais ligados ao AL.</p>			
<p>Financiamento - A suportar pelo orçamento municipal.</p>			
<p>Monitorização - O AL deve ser alvo de monitorização utilizando os indicadores sugeridos pelo estudo a realizar. Assim, em termos da ação esta pode ser considerada executada se o estudo for realizado e implementado sistema de monitorização do AL.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com as com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.08

Criar mecanismos de mobilização de fogos, de edifícios e de terrenos disponíveis e não utilizados para habitação

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Estabelecer uma política fiscal que assegure a mobilização de um contingente edificado devoluto, através de instrumentos fiscais associados aos impostos patrimoniais, em porções de territórios a delimitar e que possuam potencial para gerar mais habitação, designadamente nas Cidades de Ourém e de Fátima. A declaração de Zonas de Pressão Urbanística no Município é um instrumento importante neste sentido, devendo ser avaliada a sua mobilização (ver proposta apresentada no ponto 6.3 desta Carta), pois cria a possibilidade do Município agravar significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados nestas zonas e sobre terrenos para construção inseridos no solo urbano habitacional, bem como poder exercer o direito de preferência. Este reforço de penalização, face à manutenção de imóveis sem utilização nestas áreas, pode considerado como um instrumento incentivador à reabilitação urbana e posterior arrendamento ou colocação no mercado de compra e venda, aumentando a oferta habitacional, em particular acessível. Para além da política fiscal, é possível uma intervenção mais direta por parte da administração pública face à impotência de atuação privada por parte dos proprietários, que se traduz, grosso modo, por obras coercivas e venda ou arrendamento forçado. Propõe-se a divulgação, em sessões descentralizadas de esclarecimento público, convocando os principais agentes do setor para o efeito, dos objetivos associados a estes mecanismos, sensibilizando os proprietários dos imóveis devolutos dos efeitos da aplicação destes mecanismos, bem como dos incentivos associados à reabilitação deste património.</p>			
<p>Âmbito territorial - A preocupação deve-se centrar nas atuais ARU (Cidade de Ourém e Cidade de Fátima).</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Município em articulação com a Autoridade Tributária e proprietários privados, sendo o Município assume-se entidade gestora e a responsável por coordenar estes processos.</p>			
<p>Financiamento - Caberá orçamento municipal suportar os custos associados à implementação destes mecanismos de mobilização dos imóveis devolutos.</p>			
<p>Monitorização - Redução do contingente de fogos vagos no mercado e fora do mercado é um objetivo a prosseguir. Como indicador a avaliar identifica-se o número de fogos, de edifícios e de terrenos colocadas no mercado habitacional.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Estes mecanismos deverão ser articulados com as estratégias para as ARU e, em particular, com a execução das ORU.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.09

Reforço da oferta de habitação, acessível ou a custos controlados, através da regulamentação das UOPG e das SUOPG

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Financeiro  Regulamentar  Fiscal  de Produção/difusão e conhecimento  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Avançar na programação das UOPG e SUOPG identificadas nos Planos de Urbanização das cidades de Ourém e Fátima, bem como as SUOPG previstas para o restante concelho, no sentido de reforçar o aumento da oferta habitacional, seja a preços acessíveis ou a custos controlados. Nesse sentido, propõe-se que, no caso das áreas nos dois Planos de Urbanização, as operações urbanísticas que pretendam a edificação de construção nova com uso habitacional, seja criado o incentivo à ocupação dos vazios urbanos, e, simultaneamente, deverá ser promovida a racionalização dos recursos públicos aplicados na infraestruturação das obras de urbanização. Deste modo, pretende-se aumentar o parque habitacional, seja para arrendamento, seja para compra e venda, os espaços urbanos vacantes das duas maiores centralidades do concelho e/ou angariar solo de caráter urbano para intervenções municipais ou da responsabilidade de outros agentes (p. ex: promotores imobiliários, cooperativas de habitação, etc...).</p>			
<p>Âmbito territorial - Centrar a prioridade na programação das UOPG e SUOPG das Cidades de Ourém e Fátima, e densificar as restantes SUOPG previstas no PDM, designadamente Ajustrel/Valinhos, Castelo, Caxarias, Freixianda, Ribeirinho, e Tapada.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Cabe ao Município a iniciativa de operacionalizar esta ação, sendo que a concretização da habitação para arrendamento acessível poderá ser promovida diretamente pelos promotores privados ou indiretamente, no caso de cedências de terreno, pelo município ou outros agentes parceiros.</p>			
<p>Financiamento - Na essência esta ação é financiada pelos promotores, sendo exigível a ponderação da área a afetar a arrendamento acessível nos empreendimentos ou da área de terreno a ceder, para que não haja inviabilização da promoção de projetos privados - há que regular em baixa as exigências para não pôr em causa a sustentabilidade dos investimentos.</p>			
<p>Monitorização - É importante a criação de oferta de fogos para habitação acessível e sua miscigenação com outras gamas do setor habitacional e criação de um banco de solos a usar pelo Município ou a disponibilizar por este a outros promotores, fomentando a iniciativa de futuras parcerias. Como indicadores a avaliar identificam-se o número de habitações acessíveis ou a custos controlados criadas ou área de terreno cedida para estes fins.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação pode assentar numa lógica de desenvolvimento de instrumentos de planeamento territorial à escala de Unidades de Execução nas UOPG em parcelas de terrenos sem dinâmica urbanística ou de difícil concertação entre proprietários, usando os mecanismos perequativos de edificabilidade e encargos urbanísticos e o reparcelamento de novos terrenos para gerar habitação acessível.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.10

Criação de uma bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível (venda ou arrendamento), operacionalizando o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística e o processo associado às cedências obrigatórias

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Regulamentação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbana (FMSAU), previsto no regulamento PDM, sob forma de criar uma bolsa de solos destinados à habitação (em particular acessível ou custos controlados). Para o efeito, torna-se necessário afetar parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas resultantes da dinâmica urbanística no município, para promover a criação de infraestruturas, áreas urbanas e edificação que promova direta ou indiretamente por parte do município, habitação acessível ou a custos controlados. Para além destas receitas, são afetas ao Fundo também compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade, por insuficiência de cedências de infraestruturas ou cedências de terrenos com edificabilidade. Outra via, nas cedências obrigatórias ao Município, associadas a operações de loteamento, bem como a operações consideradas de impacte urbanístico relevante, operacionalizar a possibilidade das mesmas sejam em parte afetas à habitação (em particular acessível ou a custos controlados).</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta ação deve abranger todo o território municipal.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação, com auscultação e divulgação junto os agentes locais ligados à promoção habitacional.</p>			
<p>Financiamento - É operacionalizado pelo Município, mas na essência esta ação é financiada pelos promotores locais.</p>			
<p>Monitorização - Como indicadores a avaliar identificam-se a área de terrenos que passam para a posse municipal ou valor das compensações financeiras mobilizadas.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com os regulamentos municipais existentes, bem como as ações previstas no domínio da habitação, em particular a acessível.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.11

Promover a reclassificação do solo rústico para solo urbano, para fins habitacionais

Instrumento: Novo Existente Adaptado	Instrumento: Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Aumentar a disponibilidade de terrenos com a finalidade de promoção de habitação, recorrendo à reclassificação de solos rústicos em urbanos, desde que os mesmos cumpram, preferencialmente, o seguinte conjunto de critérios: contiguidade com o perímetro urbano; articulação direta com a rede viária e infraestruturas urbanas existentes e estarem servidos por rede de transporte público e por comércio de conveniência e serviços de utilidade pública a menos de 500m.. A reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional deverá ser realizada por via do procedimento de alteração/reclassificação dos solos, ou outro adequado como tal previsto no RJIT, destinando o solo à categoria de espaço urbano que lhe seja mais favorável e adequada ao fim a que se destina.</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta reclassificação pode ocorrer em todo o solo rústico contíguo a solo urbano, desde que não haja impedimento previsto na Lei (designadamente nas áreas RAN ou REN).</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação.</p>			
<p>Financiamento - Os custos administrativos associados a estes procedimentos são suportados pelo Município</p>			
<p>Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se a área de terrenos que é reclassificada para solo urbano.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com as com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio do planeamento, como a delimitação de unidades de execução ou de planos de pormenor.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - ACESSIBILIDADE						
A.01	Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição ou construção de habitações (ELH)	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Alto	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> número de habitações adquiridas e/ou reabilitadas número de habitações novas construídas
A.02	Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e Outros Beneficiários enquadrados na ELH	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Alto	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de habitações reabilitadas por Beneficiários Diretos Número de habitações reabilitadas por Beneficiários do 3º setor
A.03	Promoção municipal de habitações para arrendamento acessível [promoção própria (construção e reabilitação) ou em parceria com entidades públicas ou privadas]	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Alto	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de habitações promovidas para arrendamento acessível (promoção municipal ou em parceria)



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – ACESSIBILIDADE						
A.04	Criação de um Programa Municipal para oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de agregados residentes em regime de arrendamento acessível.
A.05	Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa
A.06	Atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Alto	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> número de agregados anualmente apoiados número de agregados com apoios ativos
A.07	Monitorização do alojamento local no município	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional de Produção/difusão e conhecimento 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Realização do estudo implementado sistema de monitorização



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – ACESSIBILIDADE						
A.08	Criar mecanismos de mobilização de fogos, de edifícios e de terrenos disponíveis e não utilizados para habitação	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Fiscal 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> número de fogos, de edifícios e de terrenos colocadas no mercado habitacional
A.09	Reforço da oferta de habitação, acessível ou a custos controlados, através da regulamentação das UOPG e das SUOPG	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar Financeiro Fiscal 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> número de habitações acessíveis ou a custos controlados criadas área de terrenos cedida para estes fins
A.10	Criação de uma bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível (venda ou arrendamento), operacionalizando o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística e o processo associado às cedências obrigatórias	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar Financeiro 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> área de terrenos que passam para a posse municipal valor das compensações financeiras mobilizadas
A.11	Promover a reclassificação do solo rústico para solo urbano, para fins habitacionais	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> área de terrenos reclassificada para solo urbano



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

- E.01** - Reforço de ações direcionadas às populações em situação de precariedade habitacional
- E.02** - Incremento de programas dirigidos a territórios com problemáticas específicas (baixa densidade, áreas degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)
- E.03** - Desenvolvimento de programas orientados para a promoção da acessibilidade física aos alojamentos
- E.04** - Estabelecimento de parcerias para a criação de habitação para trabalhadores deslocados
- E.05** - Criação de uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco ou calamidade
- E.06** - Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.01

Reforço de ações direcionadas às populações em situação de precariedade habitacional

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none">  Novo  Existente  Adaptado 	<ul style="list-style-type: none">  Operacional  Financeiro  Regulamentar  Fiscal  de Produção/difusão e conhecimento  de Organização 	<ul style="list-style-type: none">  Alto  Médio  Experimental 	<ul style="list-style-type: none">  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - No contexto português, o conceito de precariedade habitacional é associado a diferentes fenómenos, nomeadamente as pessoas em situação de sem-abrigo, as vítimas de violência doméstica e as pessoas e agregados na iminência de perda de contrato de arrendamento. Estes fenómenos correspondem a processos diferenciados, todos eles requerendo o desenvolvimento de respostas imediatas e céleres, adequadas à condição e percurso das populações envolvidas, e capacidade de acompanhamento próximo das soluções desenvolvidas, pelo que a existência de estruturas de intervenção e acompanhamento é fundamental. Estas ações, que visam reforçar a capacidade dessas estruturas, assumem três objetivos estratégicos principais: o conhecimento atualizado e próximo das diferentes situações de precariedade habitacional e dos processos que as originam; a consolidação e ampliação das respostas de emergência e de transição; e a articulação entre respostas de emergência e respostas habitacionais mais permanentes e estruturais. Este último aspeto tem vindo a ser referido como desafio fundamental, sem o qual se produzem estrangulamentos importantes na capacidade de resposta. É neste âmbito que se insere a candidatura, submetida ao Programa 1.º Direito, visando reabilitação de fogos para criação de 4 apartamentos para situações de emergência.</p>			
<p>Âmbito territorial - Estas intervenções dirigem-se a todo o território municipal, mas pressupõem o reconhecimento da existência de dimensões espaciais e comunitárias das situações de precariedade habitacional. Desenvolve-se, por isso, uma perspetiva de ação descentralizada e territorializada, na qual se reconhece o papel importante das Juntas de Freguesia e das diversas organizações locais.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor. Estas ações pressupõem a articulação das respostas desenvolvidas no âmbito da habitação e das respostas desenvolvidas no âmbito da coesão social. Deve-se mobilizar o conjunto de atores envolvidos nas respostas às populações em situação de sem-abrigo e às vítimas de violência doméstica.</p>			
<p>Financiamento - O Programa 1.º Direito, o PRR e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário contemplam explicitamente a resposta às situações de precariedade indignidade habitacional. Desenvolvimento de oferta de alojamento por entidades públicas ou por entidades do setor privado e social, através da aquisição, reabilitação ou construção de unidades residenciais.</p>			
<p>Monitorização - Através destas ações, pretende-se atingir os seguintes efeitos: a sistematização periódica da informação existente sobre os fenómenos de precariedade habitacional (com especial atenção aos aspetos em que esse conhecimento se tem revelado mais problemático, como é o caso da identificação dos riscos associados ao arrendamento); o aumento progressivo e a diversificação das capacidades de resposta de emergência; o aumento do acesso a soluções habitacionais autónomas e com carácter de permanência.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Convém articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da precariedade e violência doméstica, como por exemplo a Estratégia Local de Habitação ou a Rede Nacional de Cuidados Continuados Integrados de Saúde Mental, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios muito positivas.</p>			

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.02

Incremento de programas dirigidos a territórios com problemáticas específicas (baixa densidade, áreas degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Este instrumento visa discriminar positivamente os territórios com problemas habitacionais específicos e graves, como sejam áreas degradadas, territórios de baixa densidade, comunidades desfavorecidas, entre outras, desenvolvendo programas dirigidos concretamente para dar resposta de forma célere e apropriada a esses problemas.</p>			
<p>Âmbito territorial - Estas intervenções dirigem-se particularmente aos territórios do concelho onde se identifiquem problemáticas específicas (áreas degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.).</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas habitacionais específicos identificados.</p>			
<p>Financiamento - Câmara Municipal e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas habitacionais específicos identificados. Também em função do problema identificado, é possível o apoio de programas comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.</p>			
<p>Monitorização - Através deste instrumento espera-se promover a qualificação de territórios com problemáticas específicas (áreas habitacionais degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.) de forma a tornar os espaços territoriais mais coesos e inclusivos, potenciando a sentido de identidade e a integração da população e, simultaneamente, reduzindo a marginalidade.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Este instrumento deve ser articulado com os instrumentos de Gestão do Território, nomeadamente com o Plano Diretor Municipal, com as Operações de Reabilitação Urbana e com os Programas de Habitação Acessível, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios entendidas como muito positivas.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.03

Desenvolvimento de programas orientados para a promoção da acessibilidade física aos alojamentos

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - O diagnóstico realizado incluiu nos indicadores de carência habitacional, a carência de acessibilidade (medida, nesse caso, pela percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas). O correspondente valor, no caso de Ourém, é, segundo os Censos 2021, de 51,2%, ou seja mais de metade dos alojamentos têm problemas de acessibilidade. Outros indicadores poderiam ser utilizados para demonstrar o carácter generalizado deste problema. Como resposta a esta situação, têm vindo a ser desenvolvidos programas de âmbito nacional (Programa de Intervenções em Habitações (PIH, integrado na Componente 3 – Respostas Sociais, Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360°, no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência) visando introduzir transformações no espaço das habitações e nos espaços públicos que se traduzam numa melhoria das suas condições de acessibilidade.</p>			
<p>Âmbito territorial - Estas intervenções dirigem-se a todo o território municipal, devendo ter-se em conta a maior incidência destes problemas verificada nas freguesias de Caxarias e Nossa Senhora da Piedade.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor.</p>			
<p>Financiamento - Orçamento Municipal. Programas de apoios comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.</p>			
<p>Monitorização - Os efeitos esperados são, de uma forma mais imediata, a melhoria das condições de acessibilidade interna e externa das habitações e, através dela, a melhoria da qualidade vida dos cidadãos com necessidades especiais.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Convém articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar), como por exemplo o Programa Acessibilidades 360° - Intervenções em Habitações, no âmbito do Programa RAMPA - POPH, ou no contexto das "Cidade e Vila de Excelência", sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito importantes.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.04

Estabelecimento de parcerias para a criação de habitação para trabalhadores deslocados

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - O diagnóstico realizado, identificou uma significativa procura de habitação associada a trabalhadores deslocados, designadamente imigrantes, os quais têm muita dificuldade em encontrar habitação no concelho.</p> <p>O objetivo desta ação reside em procurar reforçar a capacidade de alojamento dirigida aos trabalhadores deslocados, de forma a que não se vejam na contingência de ter de ir residir para outros concelhos limítrofes de Ourém. Esta ação pressupõe o estabelecimento de parcerias com as empresas privadas (sobretudo aquelas que acolhem os trabalhadores deslocados) que possibilitem a obtenção de habitação com qualidade e a custos acessíveis.</p>			
<p>Âmbito territorial - Estas intervenções dirigem-se a todo o território municipal, devendo ter-se em conta particularmente as zonas mais distantes e com problemas mais graves e específicos, designadamente com maior número de trabalhadores deslocados e escassa oferta de habitação. Os trabalhadores deslocados encontram mais dificuldade no acesso à habitação nas zonas de maior concentração de empresas, como é o caso da Zona Industrial de Casal de Frades, Zona Industrial de Chã - Caxarias e Área de Acolhimento Empresarial de Freixianda.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Este instrumento pressupõe uma forte articulação entre a Câmara Municipal, as empresas privadas (sobretudo aquelas que acolhem trabalhadores deslocados e que necessitam de mais mão-de-obra) e os promotores imobiliários.</p>			
<p>Financiamento - Investidores privados com o apoio da Câmara Municipal. Pode também recorrer-se a programas de apoios comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.</p>			
<p>Monitorização - O principal efeito esperado no âmbito destas parcerias será o aumento da capacidade de oferta de alojamento, essencialmente nas zonas próximas das empresas.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Este instrumento deve ser articulado com as Operações de Reabilitação Urbanas, os Programas de Habitação Acessível e com os planos de desenvolvimento das empresas.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.05

Criação de uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco ou calamidade

Instrumento: Novo Existente Adaptado	Instrumento: Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - As situações de risco ou calamidade são, infelizmente, cada vez mais frequentes em Portugal, sobretudo motivadas pelas alterações climáticas que ocorrem à escala global (grandes incêndios, fenómenos climatéricos extremos, etc.). O concelho de Ourém é vasto e com cerca de 70% do seu território vocacionado para espaços agrícolas e florestais. Assim sendo, é muito importante que o município de Ourém crie uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário aos agregados familiares em situações de risco ou calamidade.</p>			
<p>Âmbito territorial - Esta bolsa habitacional deve abranger todo o concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal e Juntas de Freguesia. Esta ação pressupõe a articulação das respostas desenvolvidas no âmbito da habitação com as respostas desenvolvidas no âmbito da coesão social, e nomeadamente preparando um conjunto de atores que serão envolvidos nas respostas às populações em situação de risco e de calamidade.</p>			
<p>Financiamento - O financiamento desta bolsa habitacional deverá ser essencialmente da Câmara Municipal, com eventual apoio de associações privadas e de Programas Comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.</p>			
<p>Monitorização - O principal efeito esperado no âmbito do desenvolvimento deste instrumento será a existência de um conjunto de fogos disponíveis para fazer face a situações de emergência que possam acontecer no concelho.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Este instrumento deve ser articulado com os instrumentos de Gestão do Território, nomeadamente com o Plano Diretor Municipal, com as Operações de Reabilitação Urbana e com os Programas de Habitação Acessível.</p>			

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.06

Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

Instrumento: Novo Existente Adaptado	Instrumento: Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Na atual sociedade da globalização, da tecnologia, da conectividade e da inteligência artificial emergem novas necessidades habitacionais para as quais é preciso encontrar respostas. Em particular, os jovens, os idosos e as pessoas isoladas estão entre a população que carece de novas soluções habitacionais face às suas necessidades. Importa, assim, promover soluções habitacionais em termos de qualidade, eficiência energética, tipologias, domótica, tecnologia, dimensionamento de espaços, serviços e equipamentos da envolvente dos edifícios que venham responder às carências de grupos específicos da população e para as quais o parque habitacional de Ourém atual dificilmente dá uma resposta adequada.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento abrange a todo o território concelhio.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e proprietários e promotores privados.</p>			
<p>Financiamento - Câmara Municipal e outras entidades diretamente relacionadas com as soluções habitacionais a promover. Também em função solução, é possível o apoio de programas comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.</p>			
<p>Monitorização - Através deste instrumento espera-se promover a construção de habitações que respondam às necessidades atuais de grupos específicos de população (jovens, idosos, pessoas isoladas, etc.). Entre outras, as soluções habitacionais a implementar devem atender a novos requisitos em termos de qualidade, eficiência energética, tipologias, domótica, tecnologia, dimensionamento de espaços, serviços e equipamentos da envolvente.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Convém articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) orientados para as novas necessidades que se colocam no quadro da criação de habitação para grupos específicos de população (jovens, idosos, pessoas isoladas, etc.), sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios entendidas como muito positivas.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - EQUIDADE						
E.01	Reforço de ações direcionadas às populações em situação de precariedade habitacional	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Produção e difusão de conhecimento Organização 	Alto	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de ações de orientados para as populações em situação de precariedade habitacional lançadas
E.02	Incremento de programas dirigidos a territórios com problemáticas específicas (baixa densidade, áreas degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Produção e difusão de conhecimento Organização 	Médio	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de programas implementados. Número de fogos criados em territórios problemáticos
E.03	Desenvolvimento de programas orientados para a promoção da acessibilidade física aos alojamentos	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro 	Médio	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de apoios dados para melhorar a acessibilidade física aos alojamentos



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - EQUIDADE						
E.04	Estabelecimento de parcerias para a criação de habitação para trabalhadores deslocados	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de parcerias estabelecidas com empresas Número de alojamentos criados
E.05	Criação de uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco ou calamidade	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Produção e difusão de conhecimento Organização 	Médio	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de fogos de prevenção criados para casos de emergência
E.06	Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Produção e difusão de conhecimento Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de soluções habitacionais adaptadas às novas necessidades



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

- S.01** - Promover a reabilitação do parque edificado melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética
- S.02** - Impulsionar a integração urbana e a qualificação de habitats através de programas de qualificação de espaços específicos (bairros) e de promoção da acessibilidade para todos
- S.03** - Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível
- S.04** - Incrementar programas orientados para a promoção de boas práticas (ex.: Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER, etc.)
- S.05** - Desenvolver instrumentos dirigidos à mudança tecnológica no setor habitacional e ao combate à pobreza energética
- S.06** - Fomentar a certificação da sustentabilidade dos edifícios
- S.07** - Continuar a efetuar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas
- S.08** - Criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas ORU, em outros aglomerados do concelho

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.01

Promover a reabilitação do parque edificado melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Aumentar os índices de conforto e de desempenho das habitações, reduzir os consumos e as despesas energéticas e promover a melhoria da qualidade de vida, saúde e bem-estar dos residentes através da aposta na reabilitação do parque habitacional do concelho de Ourém.</p> <p>O recurso à inovação e à tecnologia nos processos construtivos (por exemplo, impressão 3D, pré-fabricação, construção modular, automação, Building Information Modeling), na reabilitação e gestão do parque, permite melhorar as condições térmicas, acústicas e de conforto geral das habitações, possibilitando, simultaneamente, a redução das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) e a diminuição da pegada carbónica no concelho.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho, podendo haver algum enfoque especial em áreas mais vulneráveis em termos sociais e económicos, bem como em áreas de elevada degradação do edificado.</p> <p>Poderá assim existir uma discriminação positiva para as famílias e os espaços territoriais mais carenciados e com piores condições de conforto, como possam ser as freguesias de Fátima, de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais, de Nossa Senhora da Piedade e de Nossa Senhora das Misericórdias.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor.</p> <p>O município deve ser o dinamizador do incentivo à inovação e otimização tecnológica promovendo a participação dos vários atores públicos e privados.</p>			
<p>Financiamento - Através do orçamento municipal e também no quadro dos financiamentos europeus destinados a habitação e valorização urbana (PRR, Portugal 2030), sendo também de potenciar a participação de proprietários, promotores imobiliários e construtores.</p>			
<p>Monitorização - No concelho de Ourém existem atualmente 3.420 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas (14,3% do total dos edifícios do concelho). Existem também 3.052 (17,7%) alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não possuem qualquer tipo de aquecimento, sendo que apenas 1.912 dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estão equipados com ar condicionado, o que corresponde a 11,1% do total de alojamentos. Através do apoio à reabilitação do parque edificado pretende-se contribuir para melhorar, entre outros, estes indicadores.</p>			
<p>Articulação com outras ações - A amplitude dos apoios deverá ser definida tendo em conta os propósitos de desempenho ambiental-energético do município. Assim, importa articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da reabilitação e da eficiência energética, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito positivas.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.02

Impulsionar a integração urbana e a qualificação de habitats através de programas de qualificação de espaços específicos (bairros) e de promoção da acessibilidade para todos

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Assumir que a função habitar não se cinge ao fogo, mas sim a uma questão mais larga de habitat e de integração urbana. Neste contexto, identifica-se a necessidade de dar continuidade e intensificar as ações de requalificação funcional, física e ambiental de zonas habitacionais, criando condições de melhor qualidade de vida. Junta-se assim ao quotidiano da vida a componente do lazer e da sociabilidade, com equipamentos de desporto, de convívio e serviços apoio, se necessário, dando destaque ao desenho do espaço público, à melhoria do ambiente urbano e da promoção da acessibilidade para todos, bem como à oferta de espaços para instalação de atividades sociais ou económicas de suporte. Humaniza-se o território e fomenta-se o espírito de comunidade. A existência de um conjunto amplo de equipamentos de utilização coletiva e de serviços de proximidade qualifica os territórios, democratiza o acesso e contribui para o reforço identitário dos lugares.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho. Destaque para a envolvente dos bairros e de outros núcleos habitacionais com características físicas, sociais e económicas mais desfavoráveis. Poderá assim existir uma discriminação positiva para as famílias e os espaços territoriais mais carenciados e com piores condições de conforto, como possam ser as freguesias do interior do concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor.</p>			
<p>Financiamento - Através do orçamento municipal e também no quadro dos financiamentos europeus destinados a habitação e valorização urbana (PRR, Portugal 2030), sendo também de potenciar o investimento privado. Importa reforçar as verbas destinadas à valorização do habitat dos bairros habitacionais, com especial foco na quebra de barreiras urbanísticas e valorização do espaço público e construção de equipamentos que garantam novas centralidades nestes territórios.</p>			
<p>Monitorização - Melhoria de habitats no concelho, com ênfase na acessibilidade aos alojamentos. Espera-se incrementar o sentido de responsabilidade, de orgulho pelo local de residência, bem como melhorar as relações interpessoais entre residentes. De realçar que no concelho de Ourém existem atualmente 515 agregados familiares em alojamentos sobrelotados (8,5%) e 8.637 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas (51,2% do total). Através do apoio à reabilitação do parque edificado pretende-se contribuir para melhorar, entre outros, estes indicadores.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Importa articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar), nomeadamente no domínio da reabilitação e da eficiência energética, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito positivas. Estas ações devem ser parte determinante das intervenções em reabilitação de bairros e outros núcleos habitacionais e ainda nos processos de construção de novos empreendimentos de responsabilidade pública ou privada.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.03

Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível




Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Estimular os investidores privados a reabilitarem os seus edifícios e fogos devolutos integrando-os na política desenvolvimento da habitação acessível. Verifica-se no concelho de Ourém uma expressiva falta de habitação que incide atualmente em agregados familiares de praticamente todo tipo de rendimentos. Assim, para além dos incentivos à habitação apoiada, são também essenciais apoios à habitação acessível (classe média, casais jovens, etc.), sendo imprescindível não só a participação pública, mas também o envolvimento dos investidores privados. O aumento dos índices construtivos dos edifícios que destinem parte dos seus alojamentos para habitação acessível é uma medida a explorar para atrair os promotores privados.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e Investidores Privados.</p>			
<p>Financiamento - Investimento privado com o apoio do município.</p>			
<p>Monitorização - Reduzir o número de edifícios e fogos devolutos no concelho e incrementar o número de fogos em regime de habitação acessível. De salientar que no concelho de Ourém existem atualmente 4,929 alojamentos familiares clássicos vagos (16,5% do total), dos quais 1.736 são vagos para venda e arrendamento e 3.187 são vagos por outros motivos. Através do apoio à reabilitação do parque edificado pelos investidores privados pretende-se contribuir para reduzir este número de alojamentos vagos, aumentando a oferta de alojamentos no mercado para venda ou arrendamento a valores acessíveis</p>			
<p>Articulação com outras ações - Importa articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar), nomeadamente no domínio do planeamento do território e da reabilitação urbana, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito positivas.</p>			

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.04

Incrementar programas orientados para a promoção de boas práticas (ex.: Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER, etc.)

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Fomentar as boas práticas construtivas através de intervenções que melhorem a qualidade do parque habitacional e a eficiência energética, sobretudo ao nível da envolvente do edificado e dos instrumentos e instalações que utilizam energia nos edifícios, em simultâneo com o desenvolvimento de modelos de negócio que permitam acelerar a penetração de energias de base renovável. Note-se que a diminuição dos consumos do setor energético está muito dependente dos processos de intervenção na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional e que existe uma considerável margem de redução nos consumos com benefícios para as comunidades, em geral, e para as famílias em particular.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho, podendo haver algum enfoque especial em áreas mais vulneráveis em termos sociais e económicos. Poderá assim existir uma discriminação positiva para as famílias e os espaços territoriais mais carenciados e com piores condições de conforto, como possam ser as freguesias do interior do concelho. Tendo em consideração que se trata de um instrumento cuja implementação implica a participação de um conjunto considerável de intervenientes e de proprietários, em territórios relativamente confinados, boas práticas como as CER poderão ser desenvolvidas numa fase experimental, de forma preferencial, nos bairros de habitação apoiada propriedade do município.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor. Será importante dinamizar os atores locais para promoção de boas práticas, nomeadamente para a criação de Comunidades de Energia Renovável (CER) ou de Bairros de Energia Positiva.</p>			
<p>Financiamento - Orçamento Municipal, com eventual apoio de mecenas privados. Desenvolvimento de medidas de apoio financeiro e subsidiação do Governo e da Câmara Municipal. Programas de apoios comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português, como por exemplo o Programa "Ambiente, Alterações Climáticas e Economia de Baixo Carbono". Poderão ser criados incentivos provenientes do orçamento municipal, de programas de desenvolvimento tecnológico associados ao PRR e ao Portugal 2030 e, ainda, da participação de proprietários, promotores imobiliários e construtores.</p>			
<p>Monitorização - Espera-se com este instrumento melhorar a qualidade construtiva e a eficiência energética das habitações, o que terá efeitos muito positivos para o concelho e para as condições de vida das famílias, sobretudo aquelas que se encontram em situações de carência habitacional. Assim, juntamente com a aplicação deste instrumento, deve procurar-se identificar e monitorizar permanentemente os agregados familiares em situação de pobreza energética e de vulnerabilidade económica e social no concelho.</p>			
<p>Articulação com outras ações - O desenvolvimento de programas de boas práticas deve estar em consonância com as diretrizes emanadas a nível nacional e europeu. Assim, por exemplo, nas Comunidades de Energia Renovável deve seguir-se as orientações constantes no Decreto-lei 15/2022 de 14 de janeiro, que aprovou o regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável em comunidades de energia. Neste sentido, a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios são consideradas muito positivas. A implementação de programas de boas práticas na construção e reabilitação deverá ser realizada em estreita articulação entre o município e as iniciativas/partnerias dos promotores privados.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.05

Desenvolver instrumentos dirigidos à mudança tecnológica no setor habitacional e ao combate à pobreza energética

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Atendendo aos objetivos traçados em termos europeus e nacionais para a redução do consumo de energia e o combate às alterações climáticas (designadamente no Pacto dos Autarcas para o Clima e a Energia), este instrumento visa a promoção da eficiência energética do parque habitacional existente e dos edifícios que o município, as entidades públicas e privadas e os cidadãos venham a implementar futuramente no concelho. Visa, igualmente, através do aumento da utilização de tecnologia nos processos construtivos (construção circular, energias renováveis, pré-fabricação, construção modular, Building Information Modeling - BIM) combater a pobreza energética, protegendo os consumidores mais vulneráveis e integrando-os de forma ativa na transição energética e climática. Assim sendo, pretende-se nomeadamente aumentar o desempenho energético e ambiental das habitações, reforçar as condições de acesso a serviços energéticos essenciais e reduzir os encargos com o consumo de energia das famílias.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho, podendo haver algum enfoque especial em áreas mais vulneráveis em termos sociais e económicos.</p>			
<p>Poderá assim existir uma discriminação positiva para as famílias e os espaços territoriais mais carenciados e com piores condições de conforto, como possam ser as freguesias do interior do concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor.</p>			
<p>O município deve ser o dinamizador do incentivo à inovação e otimização tecnológica promovendo a participação dos vários atores públicos e privados.</p>			
<p>Financiamento - Orçamento Municipal, com eventual apoio de mecenas privados. Desenvolvimento de medidas de apoio financeiro e subsidação do Governo e da Câmara Municipal. Programas de apoios comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português, como por exemplo o Programa "Ambiente, Alterações Climáticas e Economia de Baixo Carbono". Poderão ser criados incentivos provenientes do orçamento municipal, de programas de desenvolvimento tecnológico associados ao PRR e ao Portugal 2030 e, ainda, da participação de proprietários, promotores imobiliários e construtores.</p>			
<p>Monitorização - Espera-se com este instrumento melhorar a eficiência energética das habitações, o que terá efeitos muito positivos para o concelho e para a qualidade de vida das famílias, sobretudo aquelas que se encontram numa situação de pobreza energética. Existem atualmente no concelho de Ourém 3.052 (17,7%) alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não possuem qualquer tipo de aquecimento, sendo que apenas 1.912 dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estão equipados com ar condicionado, o que corresponde a 11,1% do total de alojamentos. Por outro lado, os edifícios residenciais e de serviços são os grandes emissores de Gases com Efeito de Estufa (GEE) no concelho. Assim, através da aplicação deste instrumento, pretende-se melhorar estes indicadores, identificando e monitorizando permanentemente os agregados familiares em situação de pobreza energética e de vulnerabilidade económica no concelho.</p>			
<p>Articulação com outras ações - A dimensão destes incentivos deverá ser definida tendo em conta os propósitos de desempenho ambiental-energético do município. Assim, importa articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da eficiência energética e do combate à pobreza energética, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito positivas.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.06

Fomentar a certificação da sustentabilidade dos edifícios

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Incrementar a qualidade geral do parque habitacional do concelho do Ourém, particularmente em termos do conforto térmico das habitações, da diminuição dos consumos energéticos e da valorização o ambiente natural, contribuindo, desta forma, para a redução da pegada ecológica e para a melhoria das condições ambientais, sociais e económicas das famílias.</p> <p>A certificação da sustentabilidade dos edifícios dá um forte contributo para a melhoria geral dos edifícios, na medida em que beneficia do envolvimento de todos os intervenientes, promovendo cuidados acrescidos ao nível da qualidade dos edifícios em todas as etapas do processo construtivo. A certificação da sustentabilidade dos edifícios valoriza a dinâmica local, promove uma adequada integração e a eficiência no uso dos recursos e assegura a qualidade do ambiente construído.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho, podendo os edifícios de propriedade da Câmara Municipal servir de exemplo inicial das vantagens da certificação da sustentabilidade, para posterior alargamento, por contágio, ao maior número possível de edifícios.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal de Ourém, Juntas de Freguesia, promotores imobiliários e proprietários, e organismos com competências e responsabilidades específicas na certificação da sustentabilidade dos edifícios.</p>			
<p>Financiamento - Câmara Municipal de Ourém, promotores imobiliários e proprietários. Utilização do orçamento municipal no desenvolvimento de medidas de apoio financeiro e subsídio à certificação dos edifícios.</p>			
<p>Monitorização - Com a implementação da certificação da sustentabilidade do edificado pretende-se promover uma construção e reabilitação com qualidade, eficiente e com bom desempenho ambiental, social e económico. Importa assim acompanhar a evolução do número de habitações com certificação ambiental.</p>			
<p>Articulação com outras ações e referenciais estratégicos - Convém articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da construção e do urbanismo, da eficiência energética e do combate à pobreza energética, do ambiente e saúde urbana, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios muito positivas.</p>			

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.07

Continuar a efetuar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas

Instrumento: Novo Existente Adaptado	Instrumento: Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Continuar a efetuar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas., Procura-se, assim, melhorar a qualidade do parque habitacional e, simultaneamente, promover as condições de vida das famílias e a imagem do concelho de Ourém.</p> <p>Esta forma de atuar possibilita igualmente reduzir as situações de risco (ambiental e inclusivamente físico) para a população, provocadas por algumas habitações mais degradadas. Depois de reabilitados, alguns dos edifícios poderão também contribuir para aumentar a oferta de habitação no concelho.</p>			
<p>Âmbito territorial - Este instrumento deverá abranger todo o concelho.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal de Ourém.</p>			
<p>Financiamento - Orçamento Municipal.</p>			
<p>Monitorização - Melhoria da qualidade do parque habitacional do concelho, evitando situações de risco para a população. Alguns do edificado depois de reabilitado poderá contribuir para o aumento da oferta de habitação para venda ou arrendamento no concelho de Ourém.</p>			
<p>Articulação com outras ações e referenciais estratégicos - Importa articular este instrumento com outros instrumentos e ações (existentes ou a criar), nomeadamente no domínio do planeamento do território, da construção e da reabilitação urbana, sendo a troca de experiências e a maximização de sinergias com outros municípios consideradas muito positivas.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.08

Criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas ORU, em outros aglomerados do concelho

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none">  Novo  Existente  Adaptado 	<ul style="list-style-type: none">  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização 	<ul style="list-style-type: none">  Alto  Médio  Experimental 	<ul style="list-style-type: none">  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - O objetivo é concertar esforços, entre a esfera pública e privada, de forma a garantir habitação acessível em aglomerados rurais relevantes das freguesias, que são por definição palco de maior facilidade de aproximação entre a habitação e oferta de serviços (privados ou públicos), comércio, segurança, integração social e a uma rede de cuidados, que permita o acesso a um estilo de vida digno e de qualidade. Ou seja, mais do que acesso a uma habitação propriamente dita, o acesso ao "habitat" urbano. Naturalmente que as delimitações das ARU deverão atender a critérios que devem expressar realidades específicas desses mesmos territórios, sem desvirtuar a identidade dos mesmos, e as respetivas ORU a estruturação concreta das intervenções a realizar no interior das respetivas ORU.</p> <p>Nesse sentido, importa dar continuidade ao trabalho desenvolvido relativamente à delimitação das ARU existentes (Cidade de Ourém e Fátima), avançar com a criação de ORU Sistemática na Cidade de Fátima (Ourém já possui), e delimitar novas ARU nos aglomerados que integram o "eixo urbano e atividades económicas", isto é, Atouguia, Caxarias e Freixianda, incentivando pela via fiscal à mobilização dos imensos devolutos detetados nestes aglomerados.</p> <p>Para além da delimitação destas novas ARU, torna-se também fundamental desenvolver nestas áreas ORU de carácter Simples.</p>			
<p>Âmbito territorial - Desenvolver uma ORU sistemática da Cidade de Fátima e delimitar novas ARU nos aglomerados de Atouguia, Caxarias e Freixianda que deverão ser acompanhadas por ORU simples.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Projeto a ser liderado pelo Município, com forte participação das Juntas de Freguesia e dos proprietários locais.</p>			
<p>Financiamento - O financiamento, ao nível da concretização das ARU e ORU é municipal.</p>			
<p>Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se número de ARU desenvolvidas.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com os instrumentos e ações vocacionados para habitação, bem como para os territórios em perda demográfica.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – SUSTENTABILIDADE						
S.01	Promover a reabilitação do parque edificado melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de edifícios com necessidades de reparação médias ou grandes Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem qualquer tipo de aquecimento
S.02	Impulsionar a integração urbana e a qualificação de habitats através de programas de qualificação de espaços específicos (bairros) e de promoção da acessibilidade para todos	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de novas intervenções de qualificação e integração nos bairros e em outros núcleos habitacionais Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas
S.03	Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional De Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de fogos para habitação acessível realizados por investidores privados Número de fogos vagos



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - SUSTENTABILIDADE						
S.04	Incrementar programas orientados para a promoção de boas práticas (ex.: Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER, etc.)	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Produção, difusão e conhecimento 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número programas de boas práticas criados Número de Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER
S.05	Desenvolver instrumentos dirigidos à mudança tecnológica no setor habitacional e ao combate à pobreza energética	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Produção, difusão e conhecimento 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem qualquer tipo de aquecimento Número de fogos equipados com ar condicionado
S.06	Fomentar a certificação da sustentabilidade dos edifícios	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Produção, difusão e conhecimento De Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de edifícios com certificação de sustentabilidade (promoção municipal ou privada)



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)
5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - SUSTENTABILIDADE						
S.07	Continuar a efetuar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas	Existente	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Produção, difusão e conhecimento De Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de vistorias ao estado de conservação do edificado realizadas
S.08	Criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas ORU, em outros aglomerados do concelho	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Fiscal 	Médio	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Número de ARU desenvolvidas



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.01 - Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação

P.02 - Criar o Conselho Municipal de Habitação

P.03 - Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu

P.04 - Fomentar uma articulação estratégica à escala do Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo

P.05 - Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.01

Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Financeiro Regulamentar Fiscal de Produção/difusão e conhecimento de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - De acordo com o Modelo de Governação proposto, preconiza-se a criação de um nível de Gestão Técnica e Operacional que deverá assegurar a implementação das ações propostas nesta Carta Municipal de Habitação, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. Este nível de Gestão Técnica e Operacional poderá passar pela constituição de um Grupo de Trabalho Interno que assegure a função de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra. Este Grupo de Trabalho Interno deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação, a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.</p>			
<p>Âmbito territorial - Concelho de Ourém.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - O Grupo de Trabalho que assegurará o nível de Gestão Técnica e Operacional da Carta Municipal de Ourém deverá ser liderado por técnicos do Município de Ourém (por exemplo, das áreas do Planeamento, Urbanismo, Ação Social, entre outros) e, no caso de haver essa necessidade, poderá ser reforçado com a contratação de novos técnicos com formação e competências adequadas, podendo ainda haver a necessidade de apoio a assessorias externas. Ainda de acordo com o Modelo de Governação proposto, é igualmente importante a existência de um nível de Gestão Política e Estratégica que deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Carta Municipal de Habitação de Ourém com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas, sendo particularmente relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do setor da habitação e reabilitação urbana.</p>			
<p>Financiamento - Decorre do financiamento municipal e poderá passar pela contratação de recursos humanos com competências em matéria de habitação, mas também pela mobilização de recursos técnicos já pertencentes ao quadro do Município de Ourém. Poderá haver necessidade de contratação de assessorias externas especializadas.</p>			
<p>Monitorização - O sistema de acompanhamento e monitorização deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes. O nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Pelo seu carácter transversal, esta ação tem necessariamente de se relacionar com todos os domínios estratégicos e com todas as ações e instrumentos preconizados.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.02

Criar o Conselho Municipal de Habitação

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none">  Novo  Existente  Adaptado 	<ul style="list-style-type: none">  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização 	<ul style="list-style-type: none">  Alto  Médio  Experimental 	<ul style="list-style-type: none">  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - O Modelo de Governação preconiza a constituição de um Conselho Municipal de Habitação, enquanto órgão de carácter consultivo que envolve e mobiliza diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento habitacional do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social. O Conselho Municipal de Habitação de Ourém deverá ser um organismo com competências para a capacitação e articulação das diferentes ações entre instituições, como também para a capacitação institucional relativamente à utilização das políticas e instrumentos existentes. Pretende-se, através destes objetivos, fortalecer a articulação dos agentes locais, construir capacidade e apoiar a intervenção, bem como solidificar novas possibilidades sobre a confiança estabelecida pelas relações existentes entre os diversos agentes municipais envolvidos nas políticas públicas de habitação.</p>			
<p>Âmbito territorial - Concelho de Ourém.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - O Conselho Municipal de Habitação de Ourém poderá envolver: o Presidente da Câmara Municipal, que o preside, podendo delegar no(a) Vereador(a) responsável pela Habitação; o Presidente e representantes de cada força política na Assembleia Municipal; o(s) Vereador(es) com áreas de influência na política de habitação; as organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais mais representativas dos setores da habitação e da reabilitação urbana; associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação, das organizações de moradores e da habitação colaborativa; e personalidades com reconhecido mérito no âmbito da habitação. Poderão ser ainda convidados a participar nas sessões observadores cujo contributo seja considerado oportuno: representantes do IHRU, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro ou de outros organismos públicos com competências na área da habitação; os presidentes das Juntas de Freguesia e Uniões de Freguesia do Município; os serviços municipais de habitação, de ação social, fiscalização, urbanismo, entre outros.</p>			
<p>Financiamento - Decorre do financiamento municipal. No caso da capacitação, pode haver articulação com outros programas e entidades, nomeadamente de âmbito nacional.</p>			
<p>Monitorização - Este novo organismo deverá investir na relação e interação, ao nível municipal, com os programas e instrumentos ligados, por exemplo, ao desenvolvimento social, ao urbanismo, reabilitação do edificado e reabilitação urbana, eficiência energética. A monitorização deverá ser realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação tem potencial para se relacionar com os restantes desafios estratégicos (acessibilidade, equidade e sustentabilidade) e pela sua própria natureza, teria um potencial de capacidade para articular, capacitar, coordenar e aconselhar os agentes locais em diversos campos de ação, no domínio da habitação, especialmente no que diz respeito à discussão de situações de vulnerabilidade e emergência.</p>			

















programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.03

Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Promover a articulação com o nível nacional, cooperando com o IHRU na concretização, coordenação e monitorização da política nacional e municipal de habitação e dos programas definidos pelo Governo. Por outro lado, a criação do cargo de Comissário para a Habitação no novo elenco da Comissão Europeia, para o mandato 2024-2029, que será o responsável pela apresentação do primeiro Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis é uma oportunidade única para o Município de Ourém procurar captar investimento europeu para o seu território, no domínio da habitação. Para isso, importa estar capacitado, ao nível estratégico e operacional, para maximizar as oportunidade de financiamento europeu no novo ciclo que se inicia.</p>			
<p>Âmbito territorial - Concelho de Ourém.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Município, incluindo o Conselho Municipal de Habitação, em cooperação com o IHRU e o Governo.</p>			
<p>Financiamento - Decorre do financiamento municipal, podendo haver articulação com o âmbito nacional e europeu.</p>			
<p>Monitorização - No âmbito desta ação, é esperado que se aposte na cooperação com o IHRU na orientação da política municipal de habitação e dos programas nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, preparando conjuntamente planos ou outros documentos de natureza estratégica e medidas de política financeira e fiscal do setor, sobretudo no financiamento de programas habitacionais de interesse social e alocação de fundos comunitários, para articular e compatibilizar subsídios a atribuir e outras formas de apoio e incentivos nos domínios da habitação, e estabelecer protocolos de conceção de participações e empréstimos, diagnosticar e estudar incentivos para a mobilização de património existente que depende de entidades nacionais (por ex., IHRU, Segurança Social, entre outros). Espera-se ainda que esta ação possa identificar e mobilizar os instrumentos de política de solos e da gestão do território para incentivar a criação de parcerias com os grandes proprietários municipais, de modo a potenciar a oferta de habitação a preços acessíveis para o concelho de Ourém. A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Esta ação articula-se com as ações respeitantes à acessibilidade, sobretudo no que diz respeito à habitação para grupos vulneráveis, apoio social, e apoio financeiro ao arrendamento, por ex. através das iniciativas nacionais do IHRU.</p>			















5

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.04

Fomentar uma articulação estratégica à escala da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo

Instrumento:  Novo  Existente  Adaptado	Instrumento:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2026)  Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Promover uma articulação estratégica à escala regional e sub-regional e interligá-la com políticas referentes a outros setores do território, de forma a concretizar uma territorialização da política de habitação à escala supramunicipal alinhada com a “Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Médio Tejo”. Com este objetivo, pretende-se alicerçar o desenvolvimento de uma Estratégia Sub-Regional de Habitação numa abordagem integrada e multifacetada, articulada com outros setores, nomeadamente a mobilidade.</p>			
<p>Âmbito territorial - Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - Concelhos da CIM do Médio Tejo</p>			
<p>Financiamento - N/A</p>			
<p>Monitorização - No âmbito desta ação, é esperado que se aposte em criar um sistema sub-regional de monitorização das intervenções (Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Médio Tejo); articular os diagnósticos municipais e as diversas Estratégias Locais de Habitação e Cartas Municipais de Habitação; incentivar as boas práticas e troca de experiências entre autarquias e outras instituições nos domínios da gestão e conservação do parque habitacional e da reabilitação e requalificação urbanas; promover encontros informais regulares (por ex., entre vereadores com o pelouro da Habitação, e com diferentes setores, especialmente transportes e vias, energia, e ação social), mecanismos de consulta e grupos de trabalho de escala intermunicipal. Trabalhar-se-ia assim a construção de confiança e veiculação de informação que, ao contrário do nível municipal, ainda não se concretiza de forma intermunicipal, e construindo unidade e concertação face ao nível nacional. A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.</p>			
<p>Articulação com outras ações - “Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Médio Tejo”.</p>			

programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.05

Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal

Instrumento:	Instrumento:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
<ul style="list-style-type: none"> Novo Existente Adaptado 	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização 	<ul style="list-style-type: none"> Alto Médio Experimental 	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034)
<p>Objetivos e justificação - Alinhado com a "Nova Geração de Políticas de Habitação", o Modelo de Governação da Carta Municipal de Habitação de Ourém preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais. É neste contexto que assume um particular relevo a promoção da participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.</p>			
<p>Âmbito territorial - Concelho de Ourém.</p>			
<p>Rede de atores envolvidos - A Carta Municipal de Habitação de Ourém preconiza um modelo participativo alicerçado no envolvimento e auscultação de diversas agentes, institucionais, públicos e privados, do terceiro setor e da sociedade em geral. Este envolvimento começou a ser desenvolvido já na fase de elaboração da Carta, mas na fase de implementação, considera-se, de igual modo, relevante a auscultação de outros agentes ativos e interessados no setor da Habitação, nomeadamente, juntas de freguesia, cooperativas de habitação, associações e comissões de moradores, agentes da rede social, associações de proprietários e de inquilinos, entre outros. O envolvimento da população em geral será sempre uma mais-valia para o sucesso da implementação, sendo de grande importância para ganhar um conhecimento mais próximo das diversas realidades presentes no território concelhio.</p>			
<p>Financiamento - Decorre do financiamento municipal.</p>			
<p>Monitorização - A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.</p>			
<p>Articulação com outras ações - Pelo seu carácter transversal, esta ação tem necessariamente de se relacionar com todos os domínios estratégicos e com todas as ações e instrumentos preconizados.</p>			



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)
5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - PARCERIA E COOPERAÇÃO						
P.01	Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de reuniões realizadas (internas e externas) Nº de ações de formação e capacitação Nº de relatórios e estudos realizados ou apoiados
P.02	Criar o Conselho Municipal de Habitação	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de sessões realizadas Variedade dos agentes locais envolvidos Número de exercícios de monitorização e avaliação de políticas
P.03	Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu	Adaptado	<ul style="list-style-type: none"> Organização 	Médio	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº e localização dos projetos candidatas e apoiados



programa de ação (ações/instrumentos de intervenção)
5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO – PARCERIA E COOPERAÇÃO

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – PARCERIA E COOPERAÇÃO						
P.04	Fomentar uma articulação estratégica à escala do Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Organização Produção, Difusão e Conhecimento 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de reuniões realizadas
P.05	Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal	Novo	<ul style="list-style-type: none"> Operacional Organização 	Experimental	<ul style="list-style-type: none"> Curto prazo (até 2026) Médio /Longo prazos (2027/2034) 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de sessões públicas realizadas Nº de ações de informação ou sensibilização realizadas

6

cartas síntese



cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

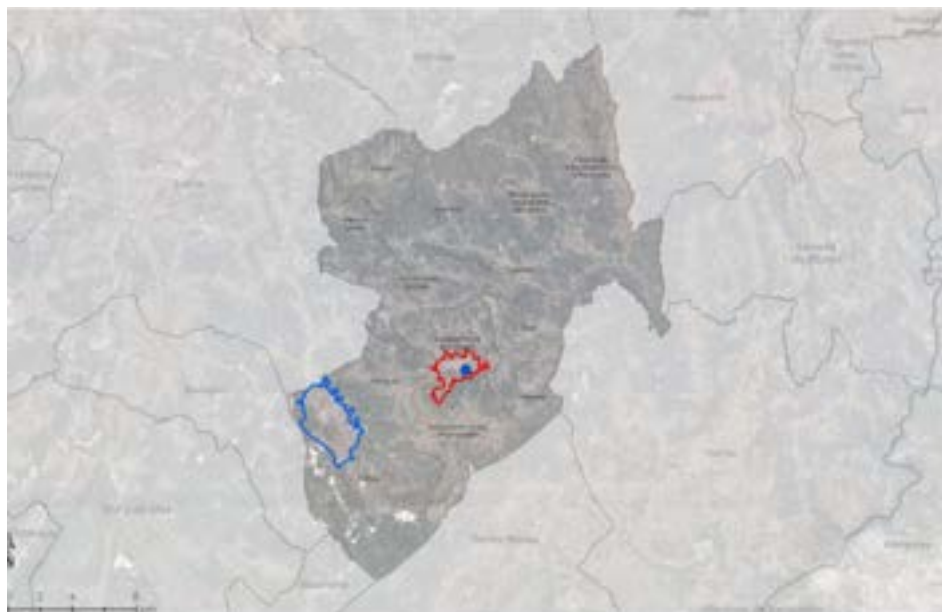
- Habitação Social – existente (Município)
- Reabilitação de habitações – programada (Município)
- Reabilitação de habitações – programada (Beneficiários Diretos)
- Reabilitação e construção de habitações para arrendamento acessível – programada (Município/IHRU)
- Solo Urbano - espaços com potencial edificatório em habitação nas cidades de Ourém e Fátima
- Terrenos de propriedade municipal

6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

HABITAÇÃO SOCIAL EXISTENTE (MUNICÍPIO)



- LEGENDA**
- Habitação social existente (3 fogos)
 - ▭ Plano de urbanização de Ourém
 - ▭ Plano de urbanização de Fátima
 - ▭ Limite de freguesias
 - ▭ Limite de concelhos

Atualmente, o parque habitacional do município é constituído por apenas 3 fogos situados na Cidade de Ourém.

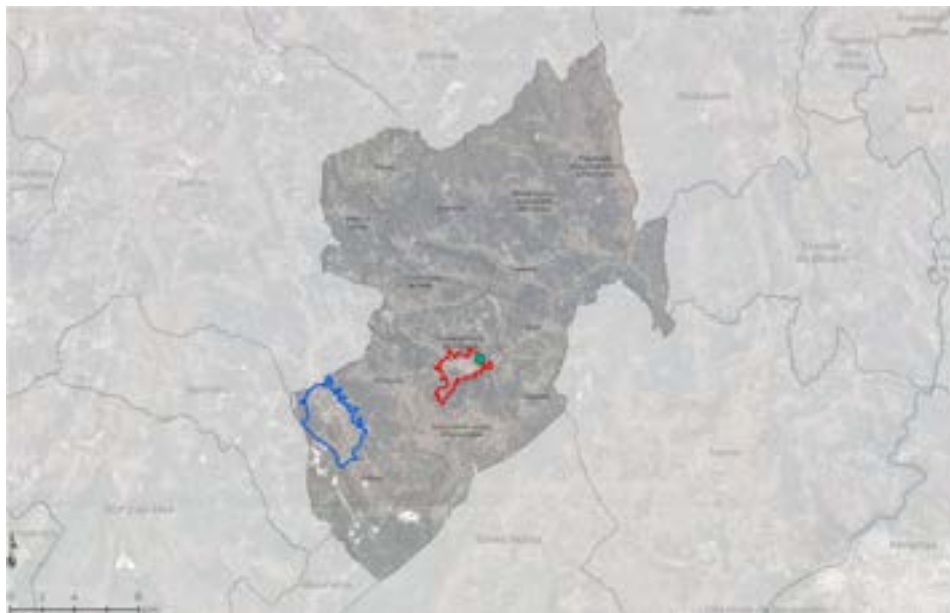
Fonte: OIG/Ourém

6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES - PROGRAMADA (MUNICÍPIO)



- LEGENDA**
- Habitação programada (reabilitação de 2 fogos e 4 apartamentos de emergência)
 - Plano de urbanização de Ourém
 - Plano de urbanização de Fátima
 - Limite de freguesias
 - Limite de concelhos

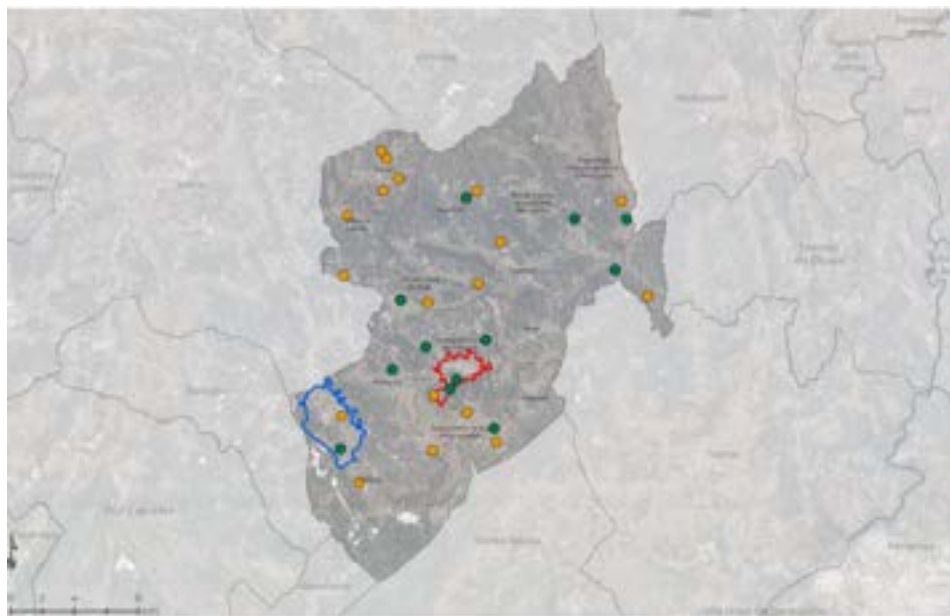
No âmbito do Programa 1.º Direito, o Município submeteu, até final de março de 2024, duas candidaturas visando a reabilitação de 2 fogos e a criação de 4 apartamentos para situações de emergência).

6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES - PROGRAMADA (BENEFÍCIOS DIRETOS)



- LEGENDA**
- BD sem candidatura
 - BD com candidatura
 - ▭ Plano de urbanização de Ourém
 - ▭ Plano de urbanização de Fátima
 - ▭ Limite de freguesias
 - ▭ Limite de concelhos

BD com candidatura = 12
BD sem candidatura = 18

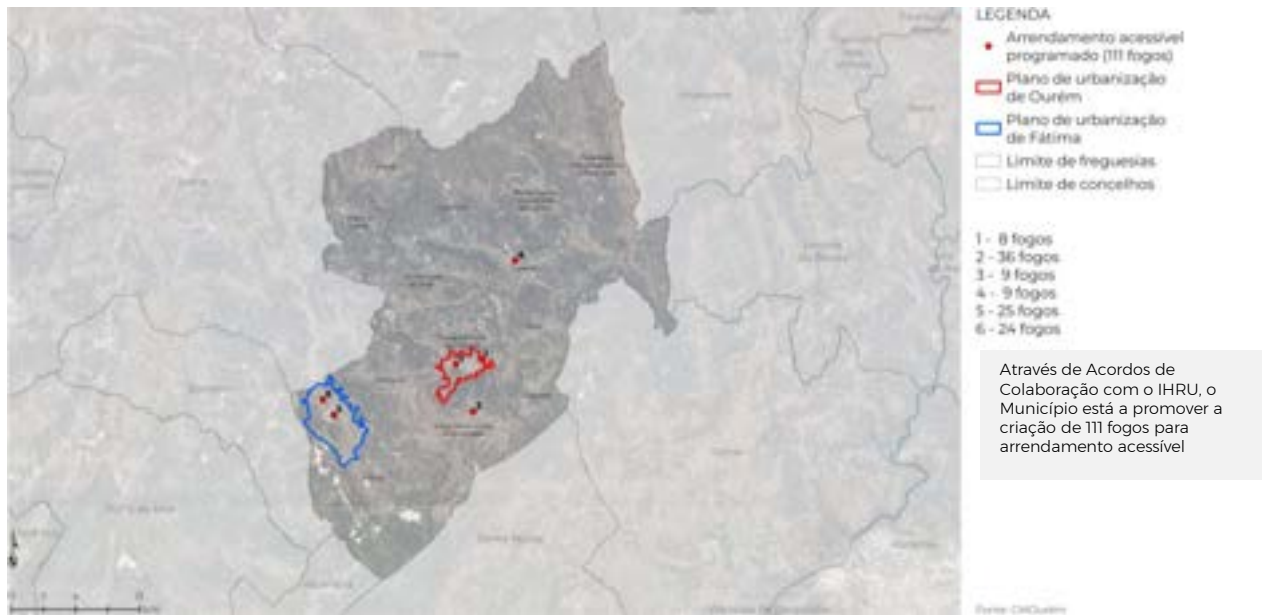
No âmbito do Programa 1.º Direito, dos 30 Beneficiários Diretos identificados na ELH, 12 submeteram candidaturas de reabilitação das suas habitações até final de março de 2024.

6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

REABILITAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL - PROGRAMADA (MUNICÍPIO/IHRU)

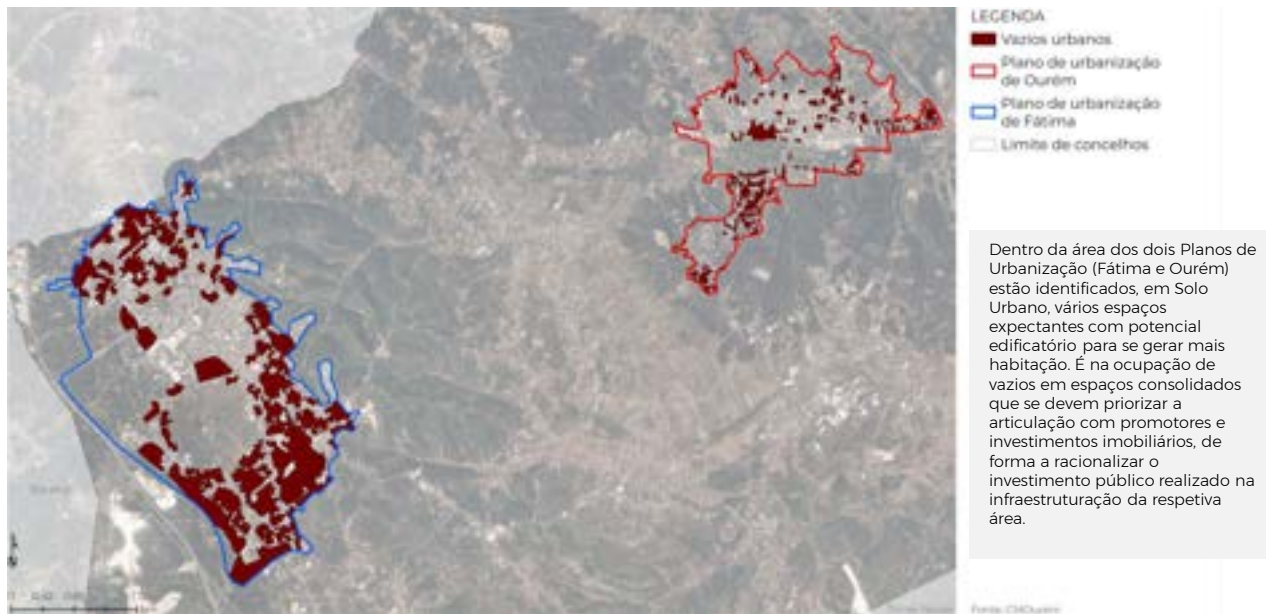


6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

SOLO URBANO - ESPAÇO COM POTENCIAL EDIFICATÓRIO EM HABITAÇÃO NAS CIDADES DE OURÉM E FÁTIMA

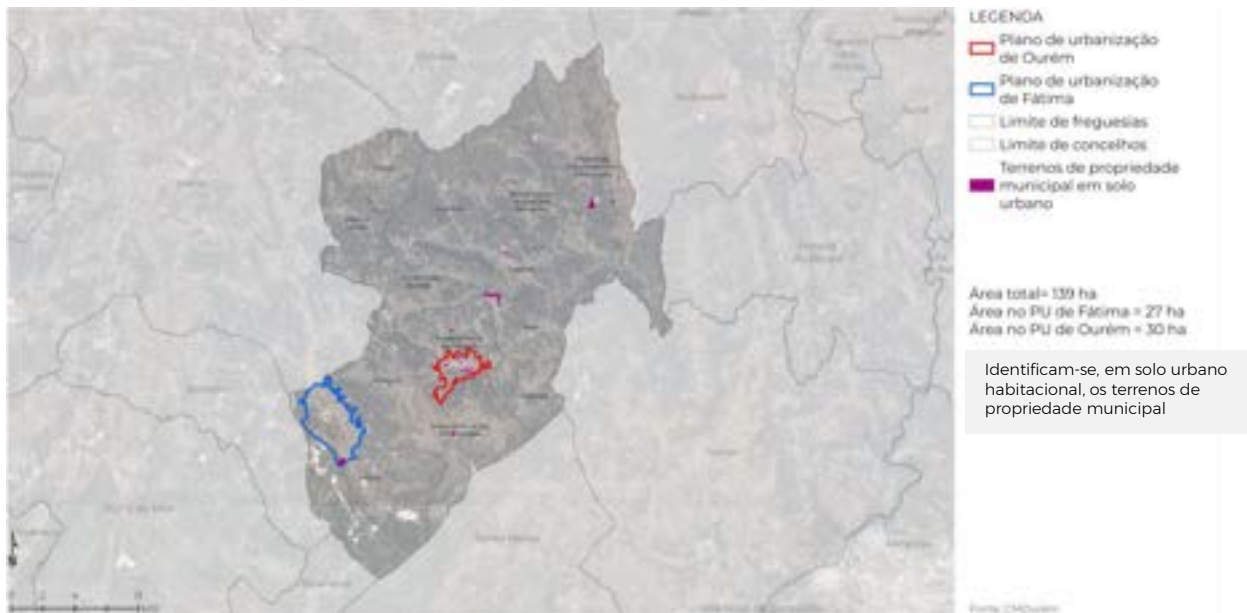


6

cartas síntese

6.1 RECURSOS EXISTENTES E PROGRAMADOS

TERRENOS DE PROPRIEDADE MUNICIPAL





cartas síntese

6.2 OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES PERTINENTES

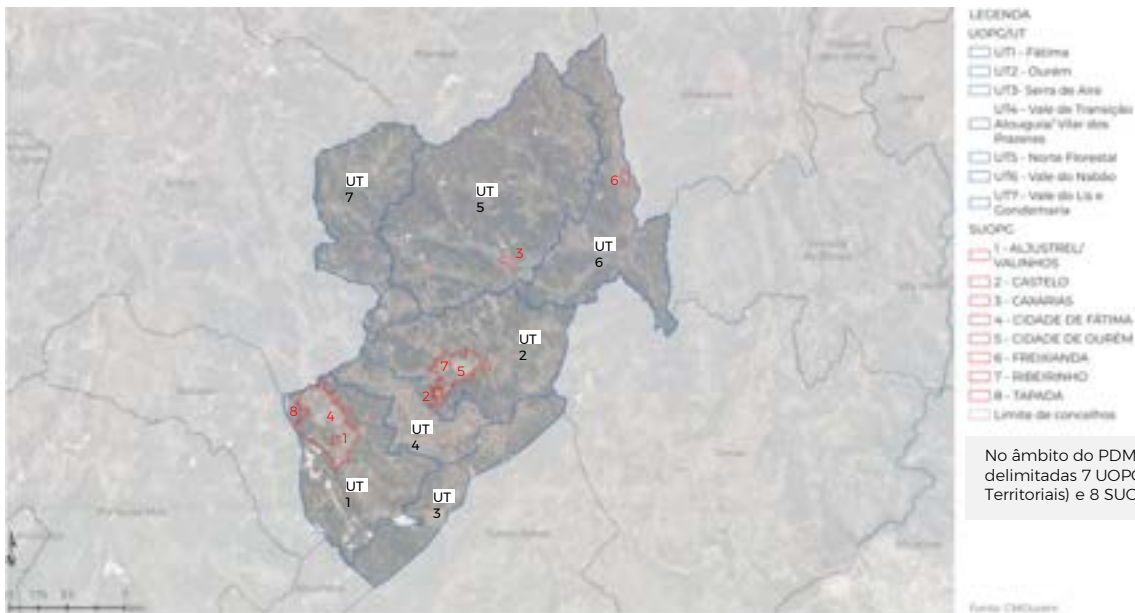
- Plano Diretor Municipal – Unidades Territoriais / Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Sub- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
- Planos de Urbanização da Cidade de Ourém e Fátima – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Sub- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
- Áreas de Reabilitação Urbana – aprovadas

6

cartas síntese

6.2 OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES PERTINENTES

PLANO DIRETOR MUNICIPAL - UNIDADES TERRITORIAIS / UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO



No âmbito do PDM foram delimitadas 7 UOPG (Unidades Territoriais) e 8 SUOPG

Fonte: CHU/Ourense

6

cartas síntese

6.2 OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES PERTINENTES

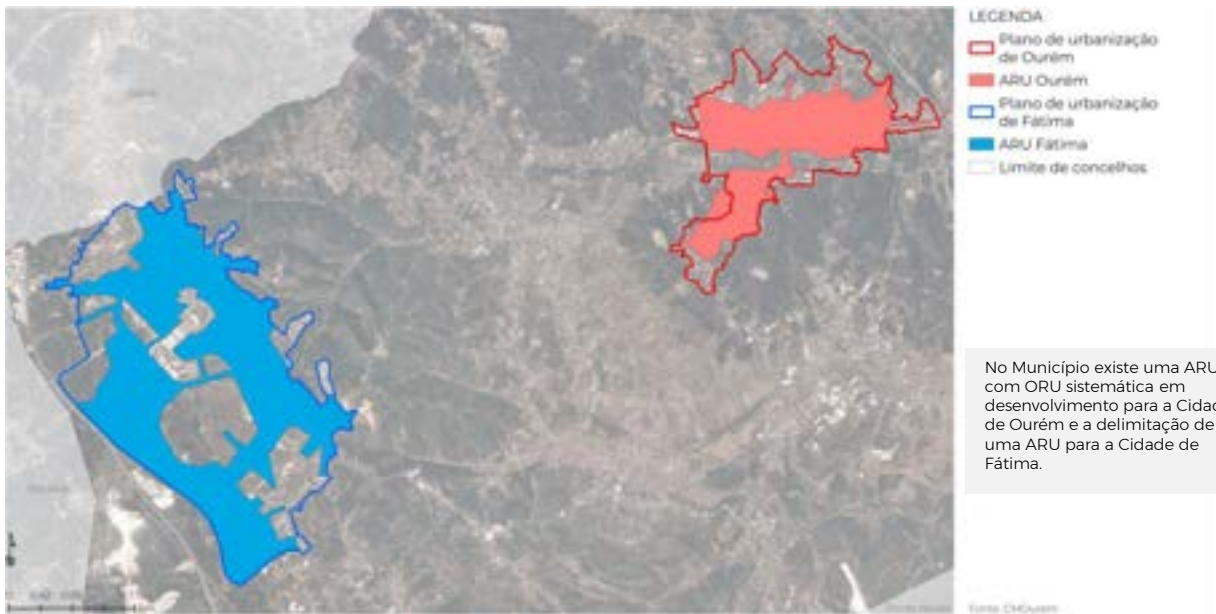
PLANOS DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE OURÉM E FÁTIMA - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO



6

cartas síntese
6.2 OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES PERTINENTES

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - APROVADAS





cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Segundo o Decreto-Lei n.º 67/2019, considera-se Zona de Pressão Urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Neste diploma cria -se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística.

A delimitação em concreto de uma Zona de Pressão Urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

A delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal e tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada.

Os indicadores a utilizar são baseados na informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como no aproveitamento de fontes administrativas dos municípios:

- A bateria de indicadores identificados neste diploma está organizada nos seguintes temas:
- Carências habitacionais
- Mercado habitacional
- Rendimentos dos agregados familiares
- Parque habitacional
- População e demografia



cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

O exercício de delimitação de uma **Zona de Pressão Urbanística para o concelho de Ourém** foram selecionados indicadores que foram trabalhados sempre que possível ao nível da subsecção estatística do INE (2021), e em alguns casos, por não estar disponível a desagregação territorial anterior ao nível da freguesia.

Identificam-se seguidamente os indicadores utilizados, por tema e por desagregação territorial:

Indicadores demográficos:

- Variação absoluta das famílias clássicas: 2011-2021 (densidade) – por subsecção estatística;

Indicadores de carência:

- Alojamentos familiares clássicos, residência habitual, sobrelotados – (densidade) – por freguesia;
- Edifícios clássicos a necessitar de reparação (densidade) – por subsecção estatística;

Indicadores de mercado:

- Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) nos Censos 2021 – por freguesia;
- Estabelecimentos de Alojamento Local (densidade) – por subsecção estatística;

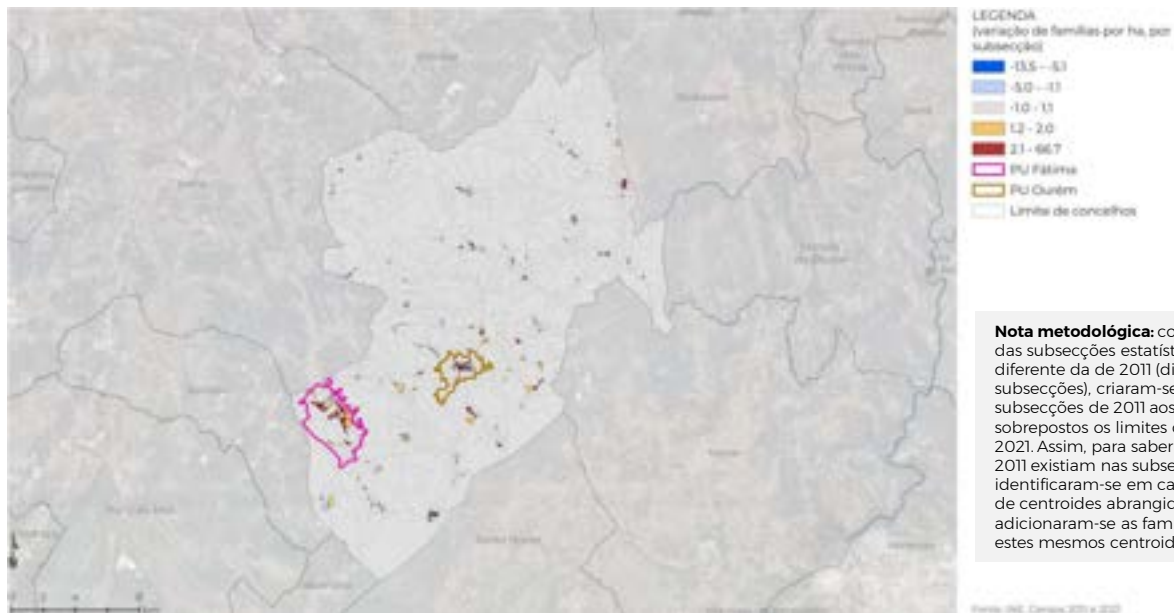
Indicadores do parque habitacional:

- Alojamentos familiares clássicos vagos (densidade) – por subsecção estatística;

6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

DENSIDADE DE VARIAÇÃO DE FAMÍLIAS 2011-2021
(famílias por ha, por subsecção)



Nota metodológica: como a delimitação das subsecções estatísticas em 2021 foi diferente da de 2011 (diminuíram o nº de subsecções), criaram-se centroides das subsecções de 2011 aos quais foram sobrepostos os limites das subsecções de 2021. Assim, para saber quantas famílias de 2011 existiam nas subsecções de 2021, identificaram-se em cada subsecção o nº de centroides abrangidos e depois adicionaram-se as famílias de 2011 afetas a estes mesmos centroides.

Fonte: IAG, Censos 2011 e 2021

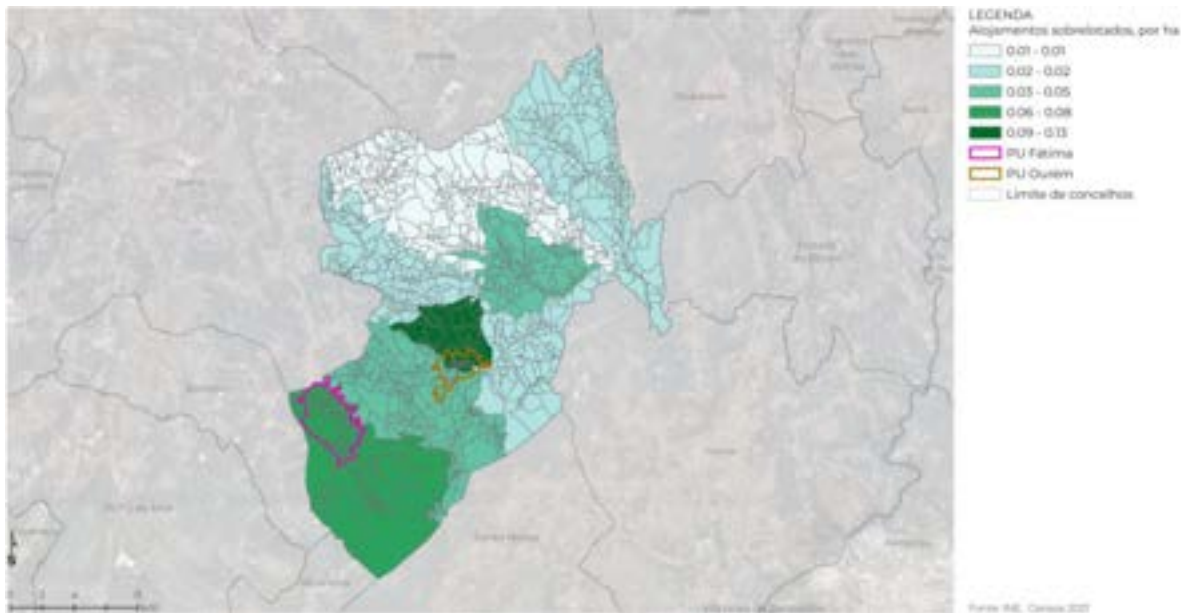
6

cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLASSICOS, RESIDÊNCIA HABITUAL, SOBRELOTADOS

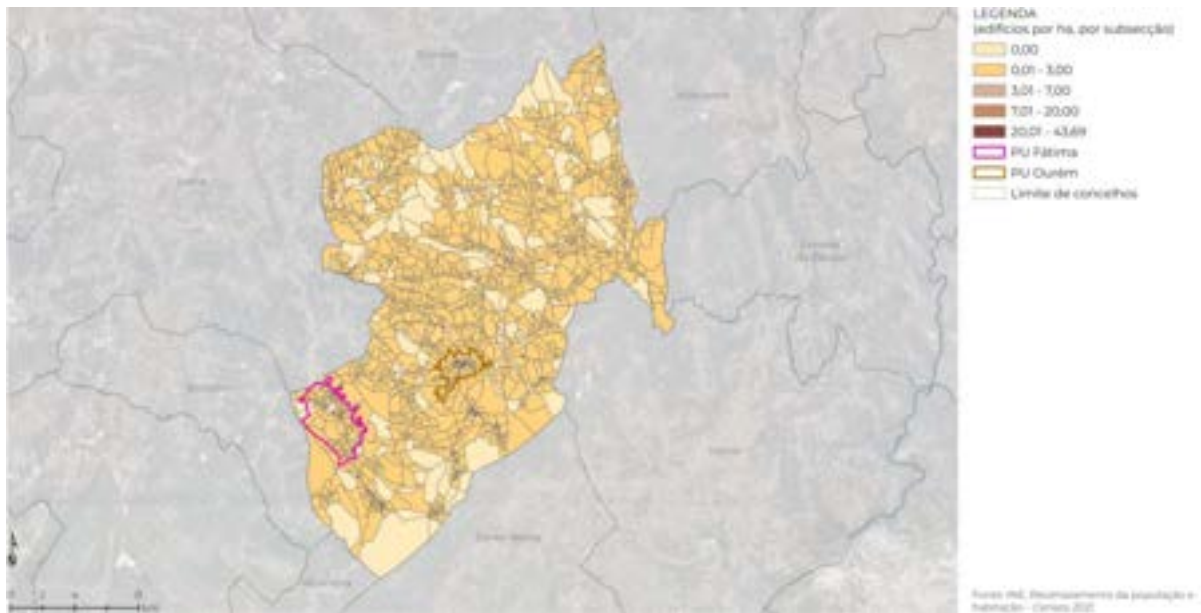
(nº de alojamentos por ha, por freguesia)



6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

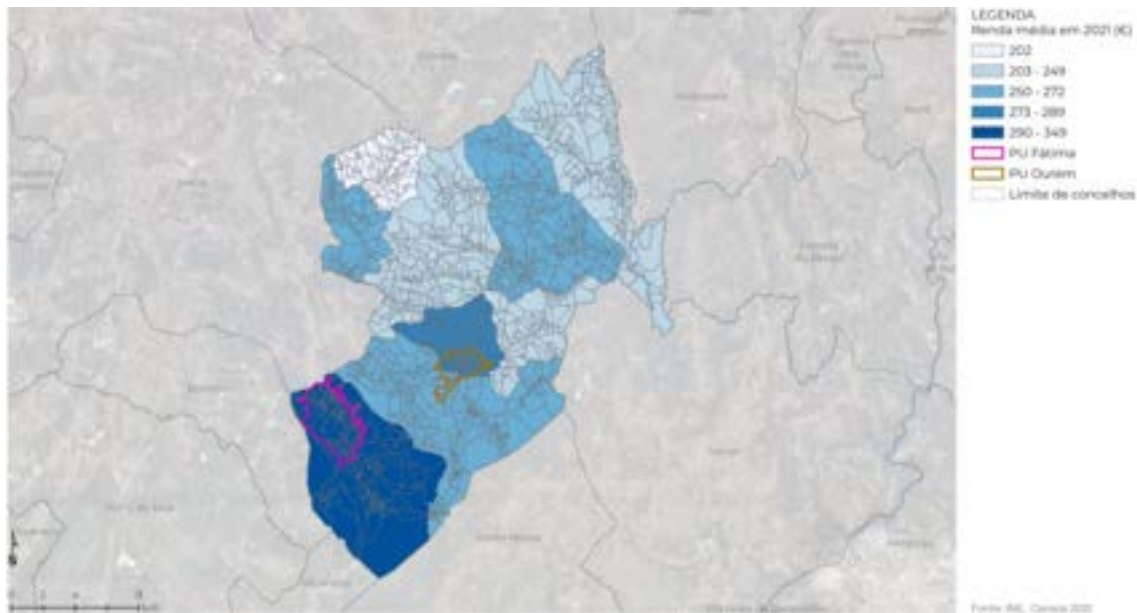
DENSIDADE DE EDIFÍCIOS CLASSICOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO
(nº de edifícios por ha, por subsecção)



6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

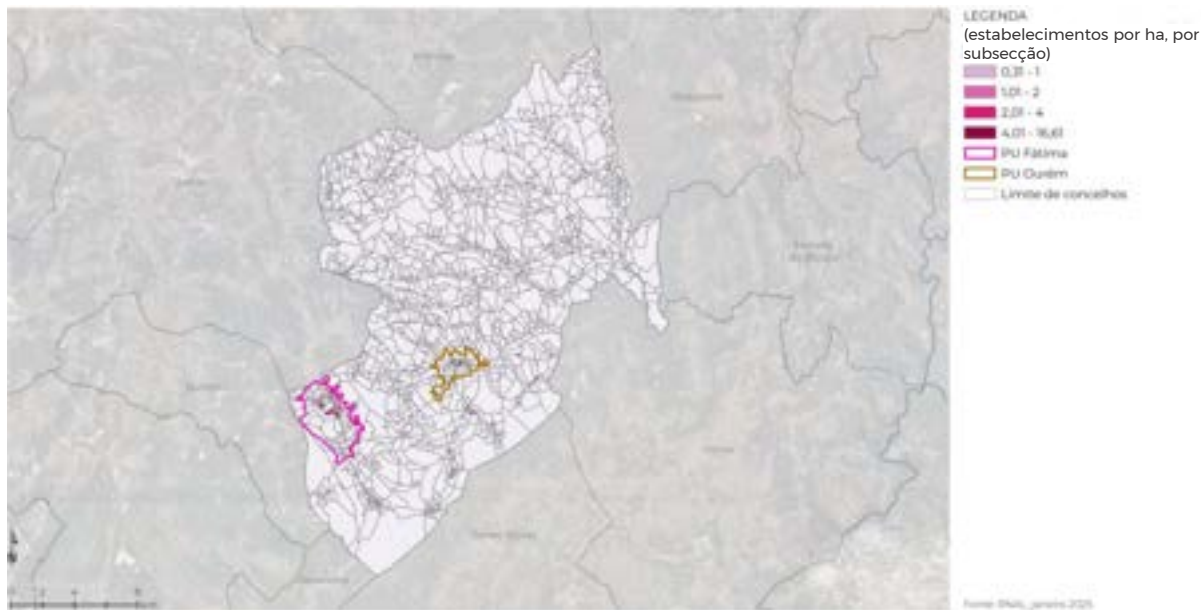
VALOR MÉDIO MENSAL DAS RENDAS DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS (2021)
(renda média (€), por freguesia)



6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

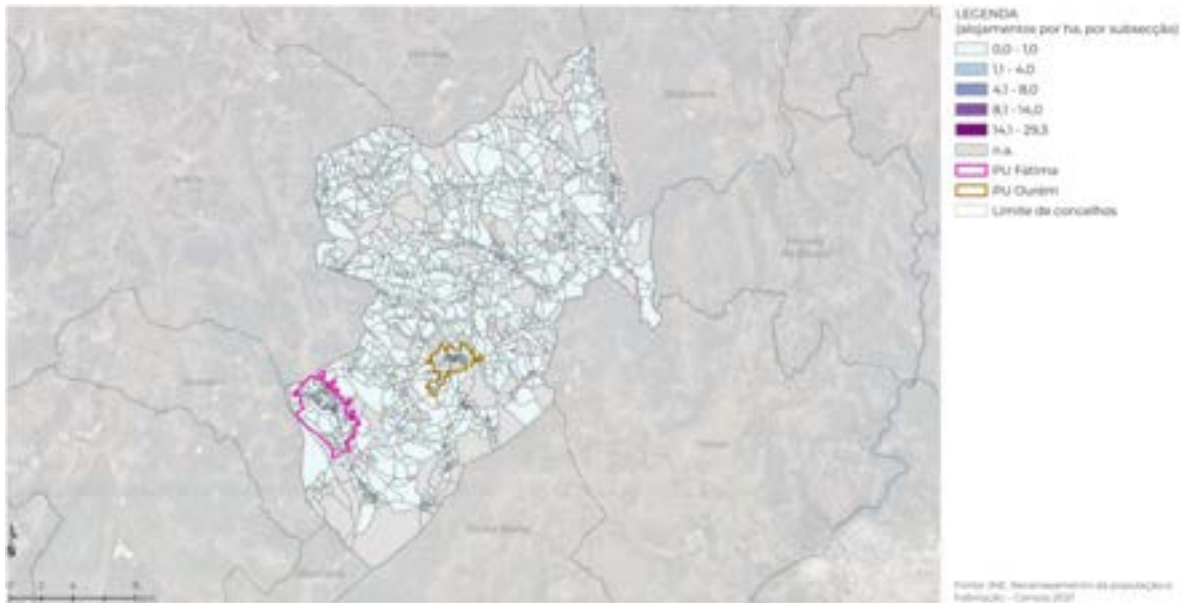
DENSIDADE DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL (2025)
(estabelecimentos por ha, por subsecção)



6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLASSICOS VAGOS
(nº de alojamentos por ha, por subsecção)





cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Seguidamente, neste exercício de delimitação da **Zona de Pressão Urbanística** efetuou-se a construção de um indicador agregado que integra os indicadores base anteriormente analisados.

Nos indicadores onde a desagregação territorial estava só disponível ao nível da freguesia considerou-se as subsecção assumiria o valor da freguesia respetiva.

Assim, o indicador agregado integrou os seguintes indicadores, por subsecção estatística:

- Variação absoluta das famílias clássicas: 2011-2021 (densidade);
- Alojamentos familiares clássicos, residência habitual, sobrelotados - (densidade);
- Edifícios clássicos a necessitar de reparação (densidade);
- Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) 2021;
- Estabelecimentos de Alojamento Local (densidade);
- Alojamentos familiares clássicos vagos (densidade).

Cada um destes 6 indicadores foi trabalhado pelo método de Padronização (Z-Score Standardization).

Este método transforma os dados de modo que eles tenham média 0 e desvio padrão 1. É útil para comparar variáveis que têm unidades e escalas diferentes.

$$\text{Novo valor} = (x_i - \mu) / \sigma$$

X_i - valor original; μ - média; σ - desvio padrão

O indicador agregado resulta da soma dos 6 indicadores anteriores já padronizados.

Nas páginas seguintes, apresentam-se 2 cartas com este indicador agregado, por valores acima e abaixo do percentil 60 e 80.

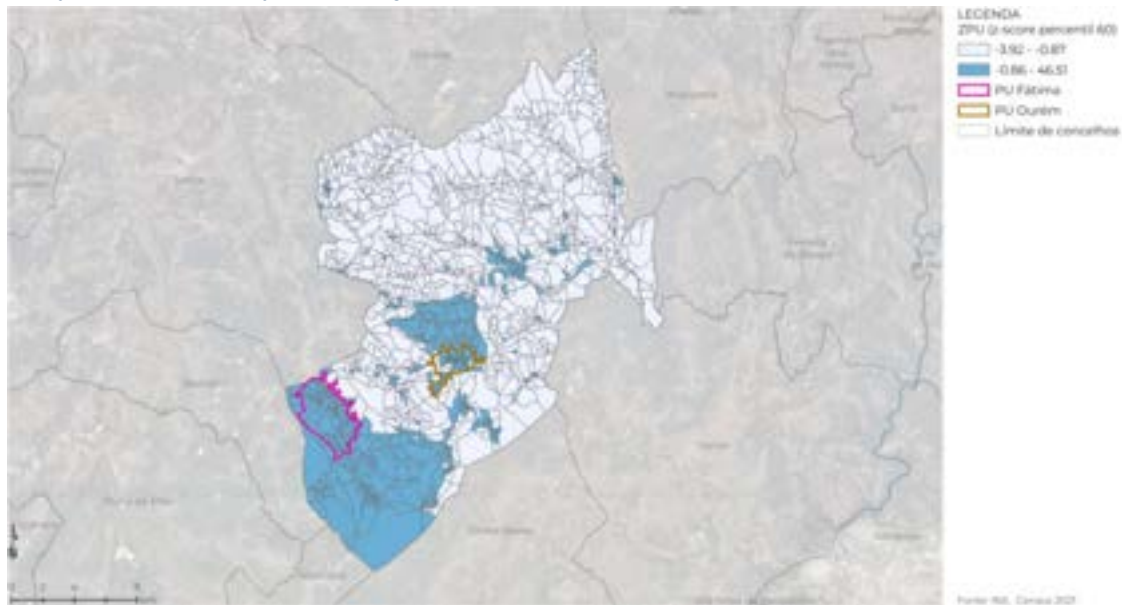
6

cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

INDICADOR AGREGADO PELO PERCENIL 60

Varição das famílias + Alojamentos sobrelotados + Edifícios a necessitar reparação + Renda média + Alojamento Local + Alojamentos vagos



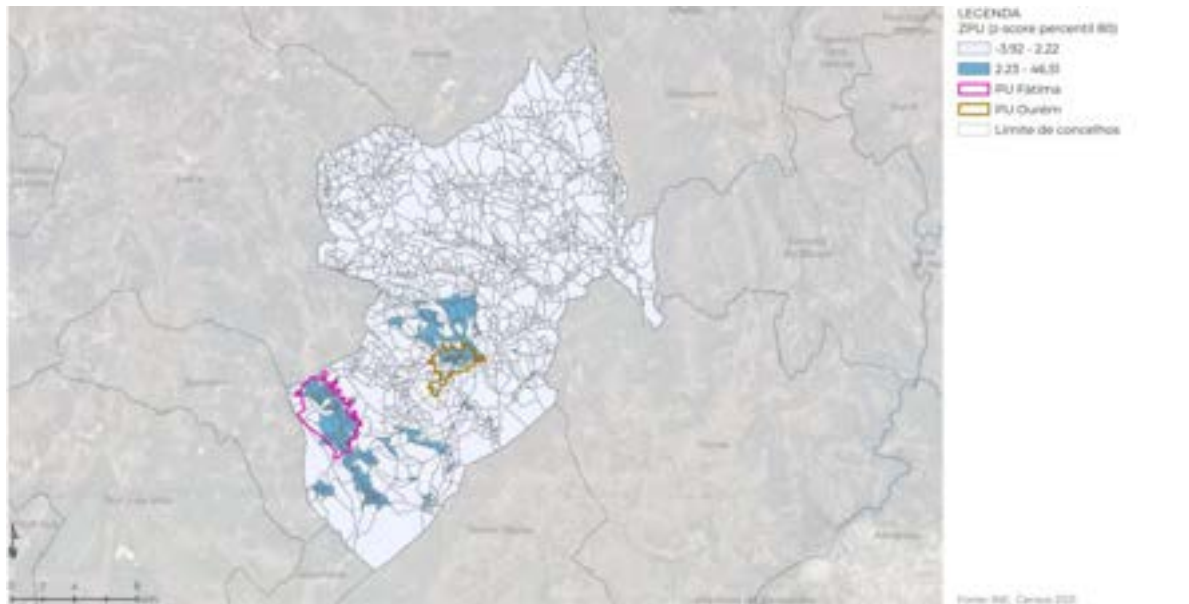
6

cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

INDICADOR AGREGADO PELO PERCENIL 80

Varição das famílias + Alojamentos sobrelotados + Edifícios a necessitar reparação + Renda média + Alojamento Local + Alojamentos vagos





cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

A análise das duas cartas com indicador agregado (percentis 60 e 80) apresentam expressões territoriais bem diferenciadas, considerando-se que a carta do indicador agregado no percentil 80 traduz um retrato mais fiel da perceção do território municipal mais pressionado urbanisticamente.

O indicador agregado para o percentil 60 é ainda muito influenciado pelos indicadores que só apresentam desagregação territorial ao nível da freguesia (renda média e alojamentos sobrelotados).

Assim, neste exercício, tomou-se como referência para a delimitação de Zonas de Pressão Urbanística, no Município de Ourém, as subsecções que apresentassem valores superiores ao percentil 80 para o indicador agregado.

Por último, para uma melhor calibração deste exercício, optou-se por cruzar o indicador agregado, para o percentil 80, com a classificação de solo definida no Plano Diretor Municipal.

Assim identificaram-se as subsecções que apresentassem valores superiores ao percentil 80 para o indicador agregado e que, simultaneamente, fossem classificadas no PDM como solo urbano habitacional, excluindo os espaços classificados como solo urbano de baixa densidade.

Assim, nas cartas seguintes apresentam-se:

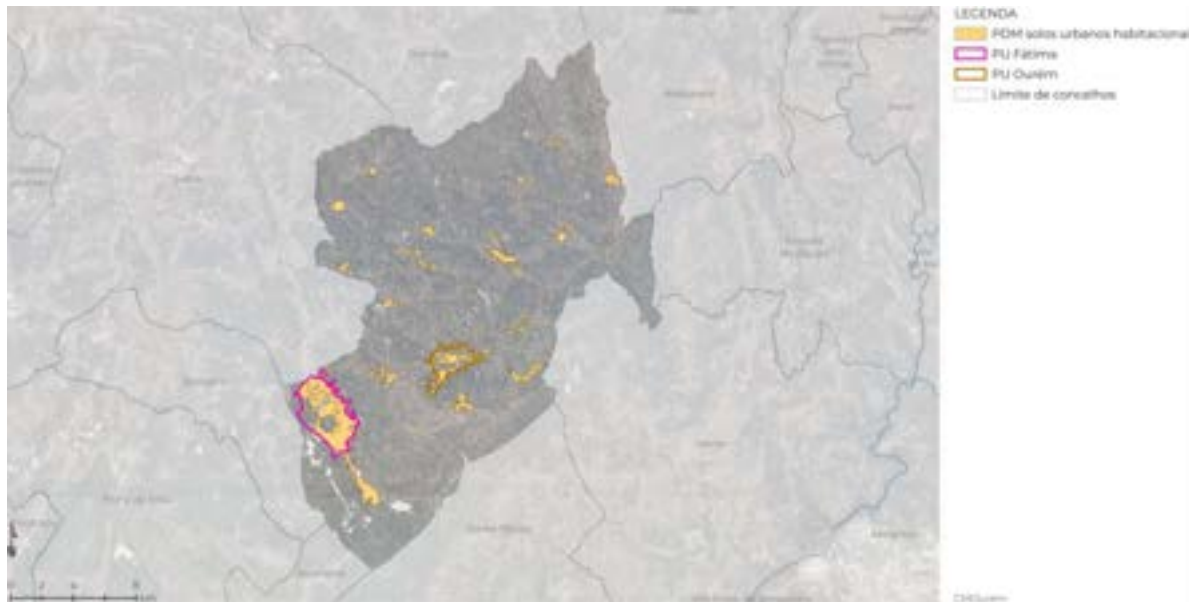
- Os espaços classificados como solo urbano habitacional, excluindo os espaços classificados como solo urbano de baixa densidade;
- O resultado da sobreposição de critérios - espaços que apresentassem valores superiores ao percentil 80 para o indicador agregado e que, simultaneamente, fossem classificadas no PDM como solo urbano habitacional, excluindo os de baixa densidade;
- Uma **proposta de delimitação de Zona de Urbanística centrada nas cidades de Ourém e Fátima e nas suas envolventes.**

6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

ESPAÇOS DE SOLO URBANO HABITACIONAL - PDM

Excluindo os espaços classificados como solo urbano de baixa densidade



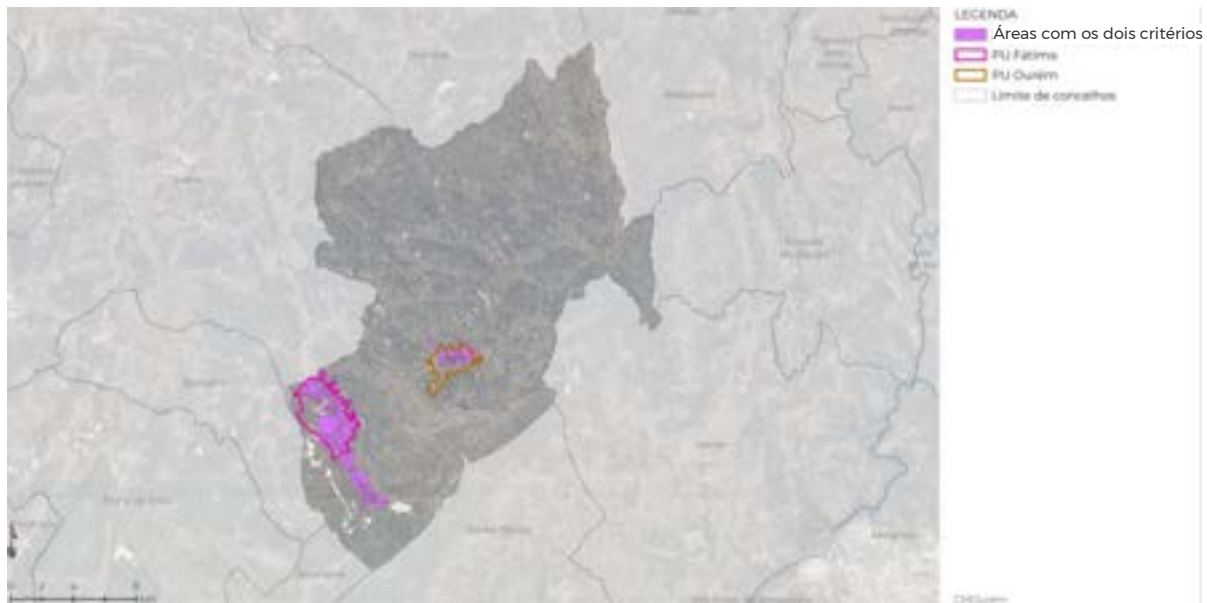
6

cartas síntese

6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

INDICADOR AGREGADO PELO PERCENIL 80 E SOLO URBANO HABITACIONAL (PDM)

Sobreposição dos dois critérios

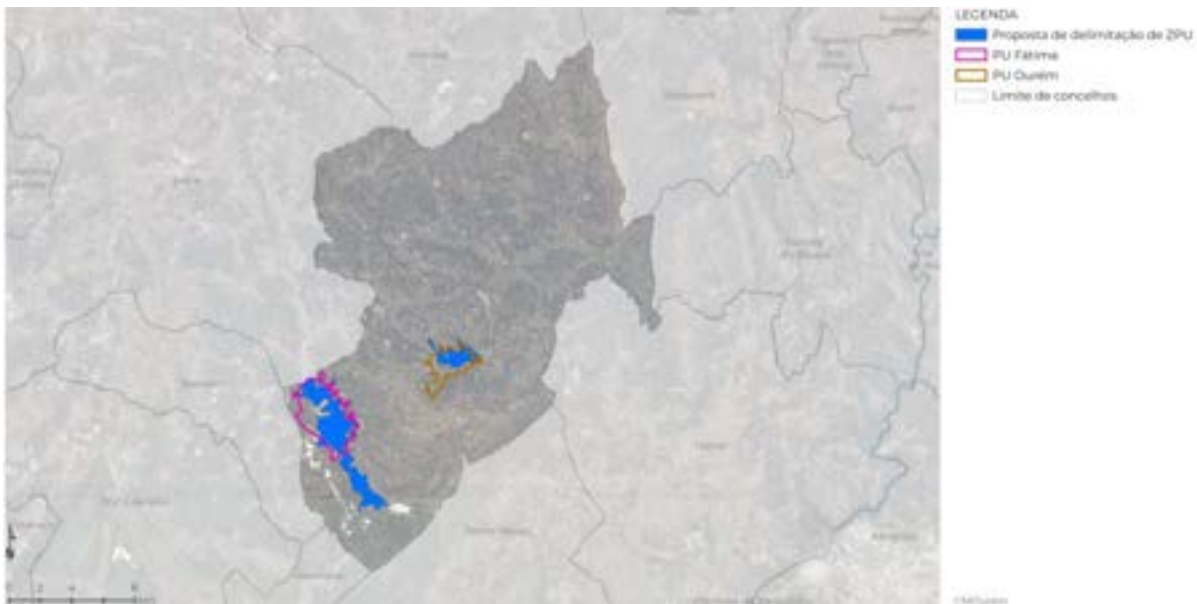


6

cartas síntese
6.3 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Cidades de Ourém e de Fátima e suas envolventes



7

**declaração
fundamentada
de carência
habitacional
e respetiva
especialização**



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.1 ENQUADRAMENTO NA LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

Em conformidade com o artigo 22º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019), no âmbito da elaboração da Carta Municipal da Habitação, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

- Esta declaração fundamentada de carência habitacional habilita o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:
- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável

A Lei de Bases da Habitação menciona, no seu artigo 62º, que a declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva Carta Municipal da Habitação, é justificada na incapacidade de resposta à carência de habitação existente e reforça a prioridade dos municípios com declaração aprovada na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.

Como tal, é de sublinhar que os municípios que sejam detentores uma declaração de carência habitacional têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.2 FUNDAMENTO E PERTINÊNCIA

A Declaração Fundamentada de Carência Habitacional constitui um instrumento com implicações de carácter operacional, regulamentar e financeiro, sendo importante que o Município de Ourém a mobilize para a política de habitação a desenvolver no concelho.

As carências habitacionais identificadas no diagnóstico efetuado no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação são fundamento justificativo para a sua aprovação. Estas carências de natureza quantitativa e qualitativa, expressas no desajustamento entre a procura e a oferta de habitação, nas diversas dimensões de vulnerabilidade social e habitacional registadas, nas necessidades habitacionais ao nível da sustentabilidade e da reabilitação e na limitação de recursos disponíveis.

O padrão de carências é diversificado nos diferentes espaços do território municipal, sendo, no entanto, manifestos em todo o território concelhio problemas habitacionais expressivos.

Sendo Ourém, um município de recursos limitados e de geometria variável, com diferenças assinaláveis entre as zonas mais rurais e as zonas mais urbanas, as necessidades e a procura de habitação englobam todo o território municipal, atendendo a que as soluções habitacionais para os agregados familiares são diminutas, sobretudo por escassez de oferta e por falta de capacidade financeira para adquirir ou arrendar habitações cada vez mais caras.

Perante este contexto, considera-se primordial que o Município de Ourém seja detentor de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, a qual deve englobar a totalidade do território concelhio.



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.3 DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

A Constituição da República Portuguesa enuncia no ponto 1 do seu artigo 65º 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 Lei de Bases da Habitação (LBH) aprovada a 3 de setembro de 2019, pela Lei n.º 83/2019, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Com este propósito, a LBH menciona no seu artigo 21.º que para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

Neste âmbito, e acordo com o artigo 22.º da LBH, a Carta Municipal de Habitação (CMH) constitui o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Com base nos trabalhos de elaboração da CMH do Município de Ourém, em particular do diagnóstico realizado, assim como das conclusões da Estratégia Local de Habitação do Município de Ourém previamente aprovada, foi identificado um conjunto significativo de carências habitacionais de natureza quantitativa e qualitativa no concelho de Ourém, que justificam a emissão da presente **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.3 DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Como tal, e tendo em consideração que no concelho de Ourém:

- Verifica-se uma oferta insuficiente de fogos no mercado para aquisição e para arrendamento a preços compatíveis com a capacidade económica dos agregados familiares, em especial dos mais vulneráveis;
- Constata-se um crescimento significativo dos custos de acesso à habitação (aquisição e arrendamento), bastante superior ao aumento dos rendimentos das famílias, o que potencia grandes dificuldades de acesso à habitação por parte das famílias, inclusive com rendimentos intermédios;
- Regista-se uma diminuta disponibilidade de imóveis no mercado de arrendamento, resultante fundamentalmente da falta de oferta e da elevada procura;
- Observa-se que o parque habitacional do concelho apresenta sinais de envelhecimento e degradação, sendo muitas famílias fortemente atingidas pela pobreza energética;
- Nota-se uma considerável desajustamento entre habitat e as características dos fogos disponíveis no mercado e as necessidades das famílias, em termos de localização, tipologia e qualidade;
- O padrão de carências é intenso e varia entre as diversas freguesias do município. No entanto, os problemas habitacionais fazem-se sentir em todo o concelho;
- A falta de habitação condigna e a preços acessíveis ameaça a coesão territorial e compromete o desenvolvimento inclusivo e sustentável.

Em resumo, considera-se comprovado que a situação de carência habitacional afeta todo o território do concelho de Ourém, o que justifica a necessidade da presente **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

Esta declaração estabelece as condições para que o Município possa utilizar um conjunto de instrumentos essenciais à concretização dos seus objetivos estratégicos, prioridades e ações constantes na CMH que irão contribuir para a melhoria das condições de vida da população.

equipa técnica

Álvaro Santos (Coordenador Geral)

Miguel Branco-Teixeira

Pedro Silva

Maria Simas Guerreiro

Martim Guimarães Costa

AGENDA URBANA

Estudos e Consultoria, Lda

Praça General Humberto
Delgado, 267 - 2o Andar, Sala 1
4000-288 PORTO

geral@agendaurbana.pt
agendaurbana.pt