



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

ABR
20
24



carta municipal de habitação do município de ourém

No âmbito dos trabalhos de elaboração da **Carta Municipal de Habitação do Município de Ourém**, o presente documento corresponde ao "Relatório 1 - Recolha de informação disponível, levantamento in situ, e desenvolvimento do diagnóstico da CMH", tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

Expressa-se o agradecimento por toda a informação gentilmente fornecida pela Câmara Municipal de Ourém.

Abril de 2024

índice

1	introdução	4
2	organização da informação	6
3	análise da procura de habitação e de habitação acessível	11
4	identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional	57
5	as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética	87
6	identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado	102
7	avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional	126
8	equipa técnica	149

introdução



introdução

No âmbito dos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Ourém (CMH), o presente documento corresponde ao **“Relatório 1 – Recolha de informação disponível, levantamento in situ, e desenvolvimento do diagnóstico da CMH”**, tendo sido desenvolvido de acordo com a metodologia inicialmente.

Assim, tendo em conta o âmbito e os objetivos da CMH que sublinham de forma explícita a importância concedida à articulação e à territorialização das diferentes estratégias municipais, desenvolvem-se, no presente relatório, os seguintes pontos, que correspondem a aspetos críticos para a qualidade e eficácia desta Carta Municipal:

- A análise da procura de habitação e, em particular, de habitação acessível;
- A identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional no concelho de Ourém e para a eventual identificação de zonas de pressão urbanística ou de intervenção prioritária;
- A integração de “novas necessidades habitacionais”, em especial as que se relacionam com a pobreza energética;
- A identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado;
- A avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional.

2

organização da informação



organização da informação

O desenvolvimento do diagnóstico partilhado vai ser trabalhado tendo em consideração a dimensão do território em análise (416,1km²), o número de freguesias do concelho (13) e configuração/dispersão dos seus espaços urbanos.

Por outro lado, importa referir que o desenho da Carta Municipal de Habitação impõe a necessidade de territorialização dos recursos habitacionais e das potencialidades municipais.

Nesse sentido, e dado que a informação disponibilizada pelo INE está desagregada num conjunto alargado de indicadores estatísticos até à freguesia e num conjunto limitado de indicadores até à subsecção estatística, considerou-se importante ter presente relevantes delimitações para esta análise territorial:

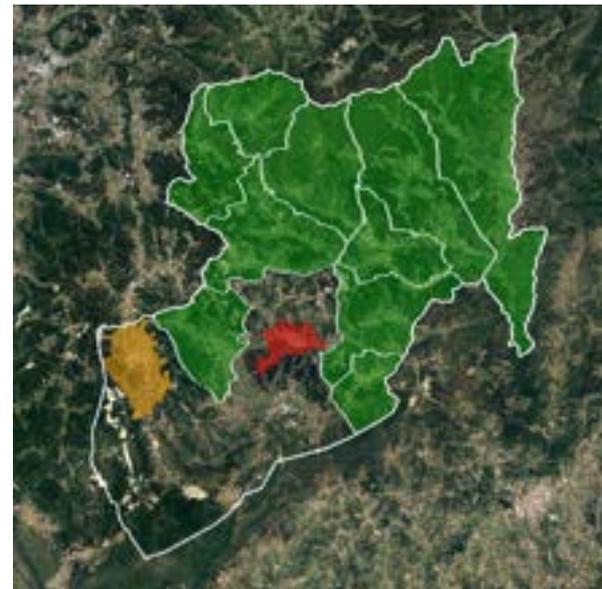
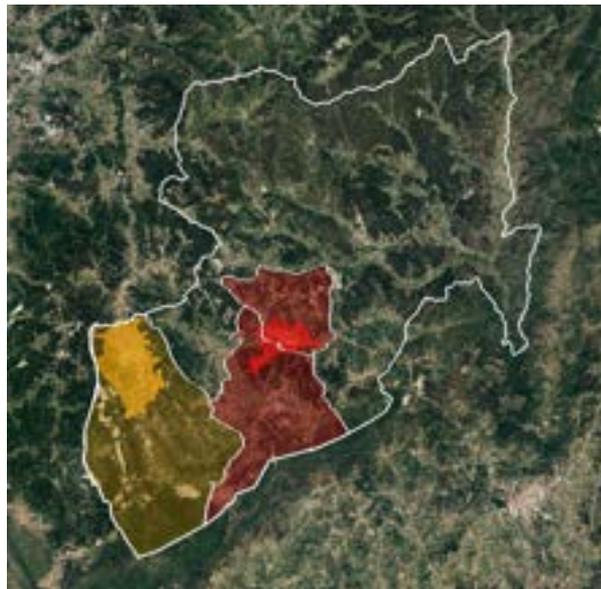
- Concelho de Ourém
- Plano de Urbanização de Ourém
- Plano de Urbanização de Fátima





organização da informação

Apresentam-se na imagem da esquerda a identificação das freguesias da Cidade de Ourém e da Cidade de Fátima e na imagem da direita identificação das Outras freguesias do concelho.





organização da informação

Tendo como base na informação anterior e o desenvolvimento territorial da Cidade, optou-se agrupar as freguesias por zonas por forma a que a informação trabalhada traduza diferentes realidades do município.

Assim no capítulo seguinte a informação disponível nas fontes estatísticas nacionais e municipais, com a desagregação até à freguesia, será organizada em 4 níveis:

- Concelho de Ourém
- Freguesias da Cidade de Ourém
- Freguesia da Cidade de Fátima
- Restantes Freguesias

As **Freguesias da Cidade de Ourém** são aquelas abrangidas pelo limite do Plano de Urbanização de Ourém, designadamente:

- Nossa Senhora da Piedade
- Nossa Senhora das Misericórdias

Assinaladas na figura anexa com a seguinte trama 

A **Freguesia da Cidade de Fátima** integra o limite do Plano de Urbanização de Fátima.

Esta freguesia (Fátima) é identificada na figura anexa com a seguinte trama 





organização da informação

As **Freguesias classificadas como Outras Freguesias** são as seguintes:

- Alburitel
- Atouguia
- Caxarias
- Espite
- União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais
- União das freguesias de Gondemaria e Olival
- União das freguesias de Matas e Cercal
- União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos
- Seiça
- Urqueira

Assinaladas na figura anterior com a seguinte trama



3

**análise da procura
de habitação
e de habitação
acessível**



análise da procura de habitação e de habitação acessível

A identificação das carências habitacionais do município de Ourém, quer quantitativas, quer qualitativas, registando as falhas e disfunções do mercado habitacional, designadamente os desajustamentos entre oferta e procura, são o foco principal desta análise.

A espacialização da informação foi trabalhada ao nível da freguesia e da subsecção estatística do INE.

A oportunidade de explorar a informação recente disponibilizada pelo último censo populacional e habitacional (2021) foi o primeiro ponto de partida para a caracterização das carências habitacionais municipais e para avaliar tendências e tensões que marcam a procura e oferta de habitação neste concelho.

Igualmente analisaram-se os estudos e a informação disponibilizada pelo Município de Ourém. Outras fontes, como a PORDATA, também foram mobilizadas para esta caracterização da procura habitacional.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A dinâmica da variável população, nas últimas duas décadas, é regressiva no concelho e nas várias zonas tipificadas.

Localização geográfica	População residente (N.º)		
	2021	2011	Variação (%)
Concelho de Ourém	44.538	45.932	-3,0%
Freguesias da Cidade de Ourém	11.905	12.294	-3,2%
Freguesia da Cidade de Fátima	13.212	11.596	13,9%
Outras Freguesias	19.421	22.042	-11,9%

Fonte: INE

Em 2021, em Ourém havia 217 idosos para cada 100 jovens, o que é um valor inferior à média do Médio Tejo (248) e significa uma importante necessidade de adaptação do parque residencial, garantindo melhores padrões de acessibilidade para residentes com menor mobilidade, muitos deles a viver sozinhos.

O índice de dependência (jovens e idosos) situava-se em 2021 em Ourém nos 64 jovens e idosos por cada 100 pessoas na idade ativa, inferior à média do Médio Tejo (68).



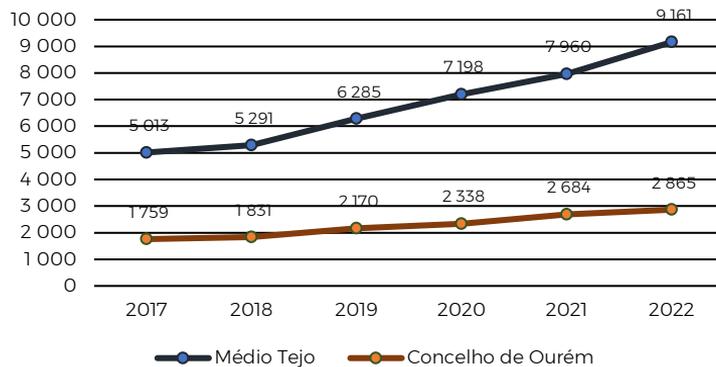
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Os saldos populacionais anuais evidenciam na última década (2011-2021) um pequeno ganho populacional, com o saldo natural a agravar-se (-301 em 2021), sendo compensado pelo saldo migratório (+783 em 2021).

Importa, agora, avaliar os fluxos migratórios nos últimos anos:

População estrangeira com estatuto legal de residente



Fonte: PORDATA



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A análise da população estrangeira residente no concelho de Ourém revela uma tendência de aumento, situando-se em 63% em 6 anos. Esta tendência é mais moderada que na NUT do Médio Tejo.

No concelho de Ourém e neste período representa uma pressão sobre o parque habitacional de cerca de mais 1106 indivíduos.

Registe-se que hoje a população estrangeira já representa 6,3 % da população residente no concelho de Ourém. Este é um fator que pressiona o mercado habitacional, inflacionando os preços de venda e arrendamento.

Localização geográfica	População estrangeira com estatuto legal de residente em % da população residente					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Médio Tejo	2,2	2,3	2,7	3,1	3,5	4,0
Concelho de Ourém	4,0	4,1	4,9	5,3	6,0	6,3

Fonte: PORDATA

Esta pressão migratória é mais elevada quando comparada com a ocorrida na Região do Centro (4,4%).



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência à data dos Censos		
	2021	2011	Variação (%)
Concelho de Ourém	17.301	16.990	1,8%
Freguesias da Cidade de Ourém	4.703	4.511	4,3%
Freguesia da Cidade de Fátima	4.652	3.900	19,3%
Outras Freguesias	7.946	8.579	-7,4%

Fonte: INE

Importa destacar a dinâmica de crescimento das famílias (agregados domésticos privados) na Freguesia da Cidade de Fátima (19,3%) e, em menor escala, nas Freguesias da Cidade de Ourém (4,3%) em contraciclo com a dinâmica regressiva das outras freguesias do concelho (-7,4%).

Refina-se, ainda, que, na última década, a dinâmica populacional no concelho de Ourém foi negativa e dinâmica das famílias foi positiva (população decresceu 3% e as famílias cresceram 1,9%).

A avaliação da dinâmica conjunta de variáveis como famílias e alojamentos, na última duas década, mostra um gradual ajustamento quantitativo, no concelho de Ourém.



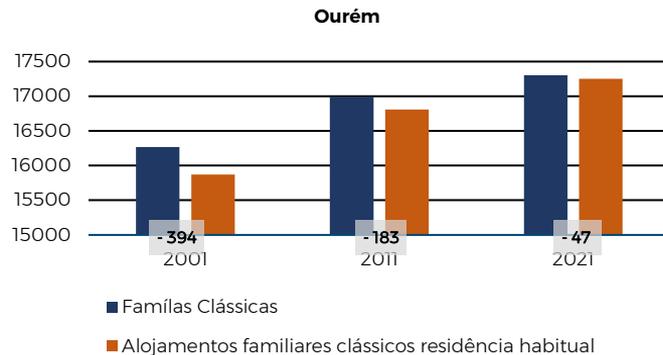
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Município	Famílias clássicas 2001	Taxa de variação	Famílias clássicas 2011	Taxa de variação	Famílias clássicas 2021
Ourém	16.265	4,5%	16.990	1,8%	17.301

Município	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2001	Taxa de variação	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2011	Taxa de variação	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2021
Ourém	15.871	5,4%	16.807	2,4%	17.254

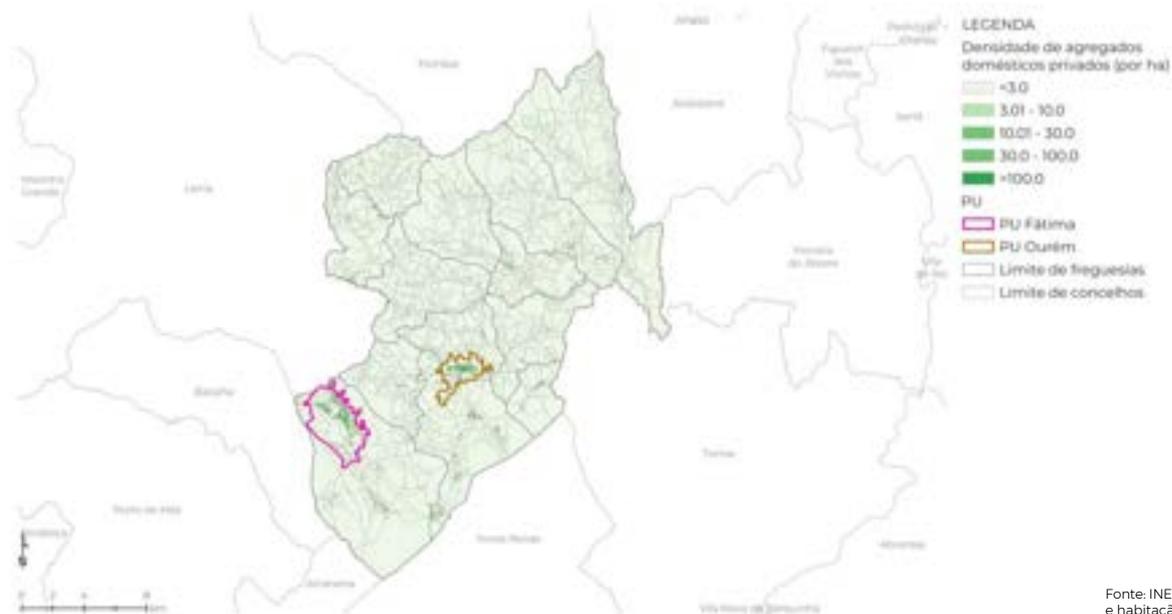
Fonte: PORDATA



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

DENSIDADE DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS (agregados/ha, por subsecção)



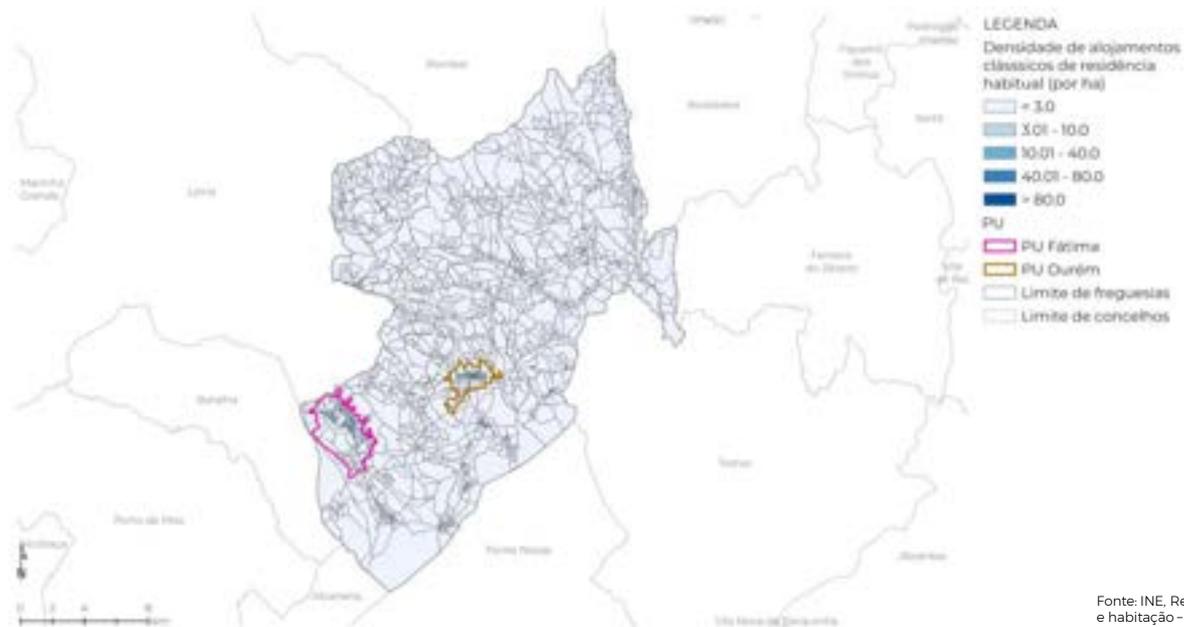
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL (alojamentos/ha, por subsecção)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A análise territorializada, ao nível da subsecção estatística para o concelho de Ourém, apresentada nas duas cartas anteriores, mostra o comportamentos das variáveis dos agregados domésticos privados e alojamentos clássicos de residência habitual.

As duas variáveis apresentam padrões muito similares com clara concentração nas Cidades de Fátima e Ourém.

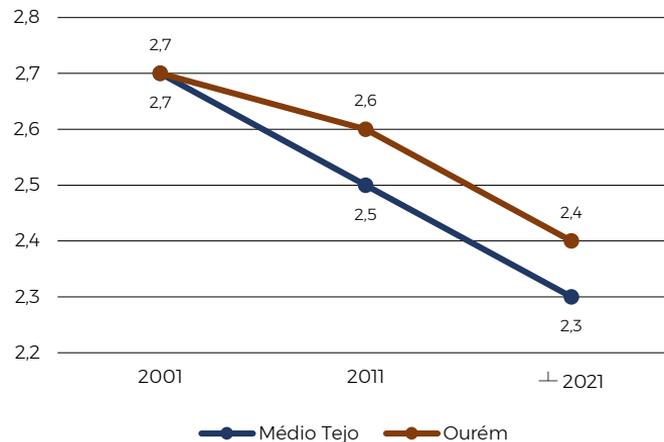
O equilíbrio entre famílias (agregados) e alojamentos traduzido no gráfico e cartas anteriores apresenta uma realidade quantitativa que esconde necessidades habitacionais que serão analisadas nos indicadores seguintes.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Dimensão média das famílias



Fonte: INE

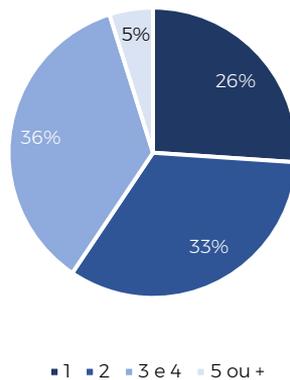
A análise demográfica que interessa para suportar uma política de habitação não se baseia no número de residentes, mas sim no número e dimensão dos agregados familiares. A menor dimensão média das famílias, bem como a sua fragmentação associada a jovens que saem de casa dos pais ou casais que se divorciam são fatores acrescidos na procura habitacional.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Famílias clássicas por número de indivíduos %
Ourém (2021)



Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Famílias clássicas unipessoais					
	Total			+ 65 anos		
	2001	2011	±2021	2001	2011	±2021
Ourém	3.103	3.717	4.526	1.832	2.166	2.568

± Quebra de série
 Fonte: PORDATA

A par da diminuição da dimensão média das famílias nas últimas décadas, importa destacar a crescente relevância das famílias unipessoais e destas as com mais de 65 anos, expresso nos gráficos e no quadro anteriores. Estas novas necessidades induzem tensões no parque habitacional existente (necessidade de habitações mais pequenas e mais acessíveis).

Na carta seguinte territorializa-se, ao nível da subsecção, a expressão das famílias com 1 ou 2 pessoas.

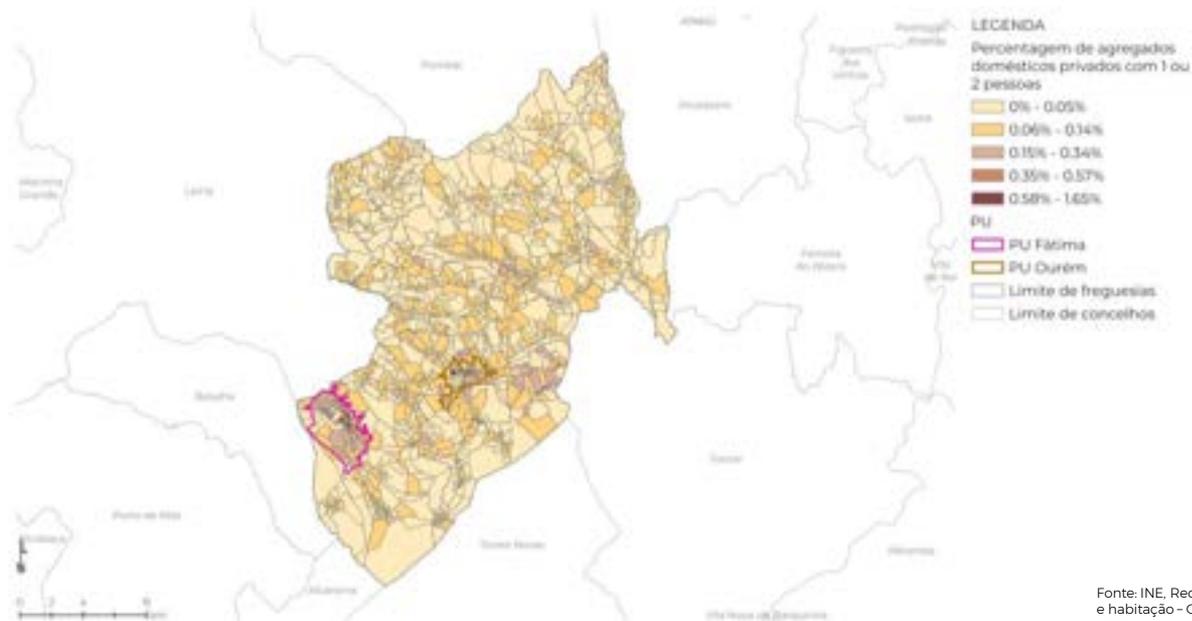


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

AGREGADOS DOMÉSTICOS COM 1 OU 2 PESSOAS

(% de agregados, por subsecção)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



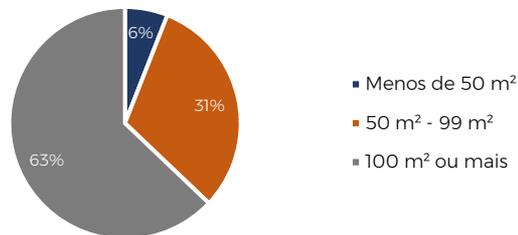
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil		
	Menos de 50 m ²	50 m ² - 99 m ²	100 m ² e +
Concelho de Ourém	1032	5367	10860
Freguesias da Cidade de Ourém	246	1375	3081
Freguesia da Cidade de Fátima	326	1379	2914
Outras Freguesias	460	2613	4865

Fonte: INE

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por escalão de área útil Concelho de Ourém 2021



Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No quadro e no gráfico anexos sobressaem as freguesias da Cidade de Ourém as habitações com maior dimensão (65,5% dos alojamentos destas freguesias têm mais de 100 m²). Onde percentualmente existem mais alojamentos pequenos (menos de 50m²) é na freguesia da Cidade de Fátima (7,1%).

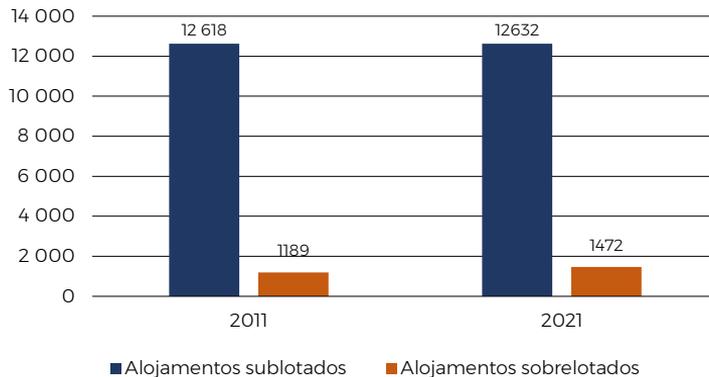
Esta realidade é analisada seguidamente, avaliando a lotação das habitações.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos ocupados
como residência habitual
Concelho de Ourém**



Fonte: INE

O censo de 2021 mostra que 73,2% do parque habitacional concelhio está subocupado (cerca 12,6 mil fogos), isto é tem menos pessoas residentes que a sua capacidade.

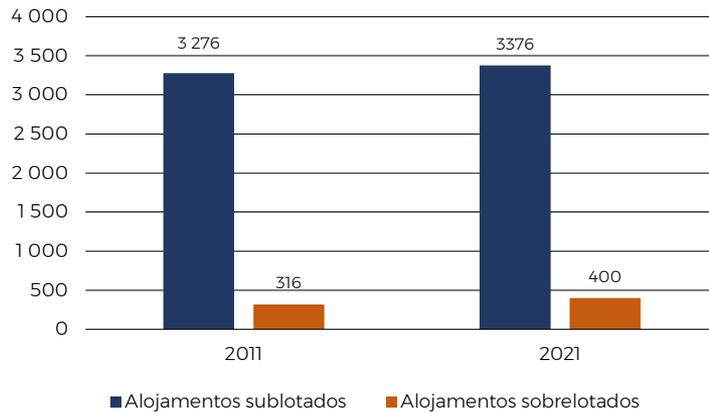
Embora estes números apresentem uma capacidade de alojamento no parque atual, esta capacidade é apenas potencial e de difícil mobilização.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos ocupados
como residência habitual
Freguesias da Cidade de Ourém**

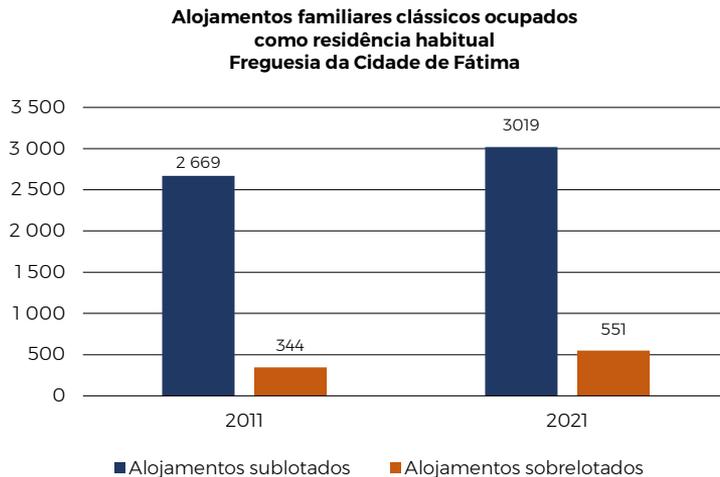


Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO



Fonte: INE

Na última década, o ajustamento entre dimensão do alojamento e a dimensão da família residente agravou-se quer nas freguesias da Cidade de Ourém quer na freguesias da Cidade de Fátima. No conjunto das freguesias das duas cidades passou a haver mais 450 alojamentos sublotados e 291 sobrelotados.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por lotação 2021		
	Sublotados	Sobrelotados	Ajustados
Concelho de Ourém	73,2%	8,5%	18,3%
Freguesias da Cidade de Ourém	71,8%	8,5%	19,7%
Freguesia da Cidade de Fátima	65,4%	11,9%	22,7%
Outras Freguesias	78,6%	6,6%	14,9%

Fonte: INE

Territorialmente é nas outras freguesias do concelho onde se verifica um menor ajustamento em termos de lotação das habitações (14,9%).

A transformação tipológica dos alojamentos sublotados em fogos mais pequenos através reabilitação ou substituição de edifícios novos é muito lenta pois a mobilidade habitacional das famílias é reduzida.

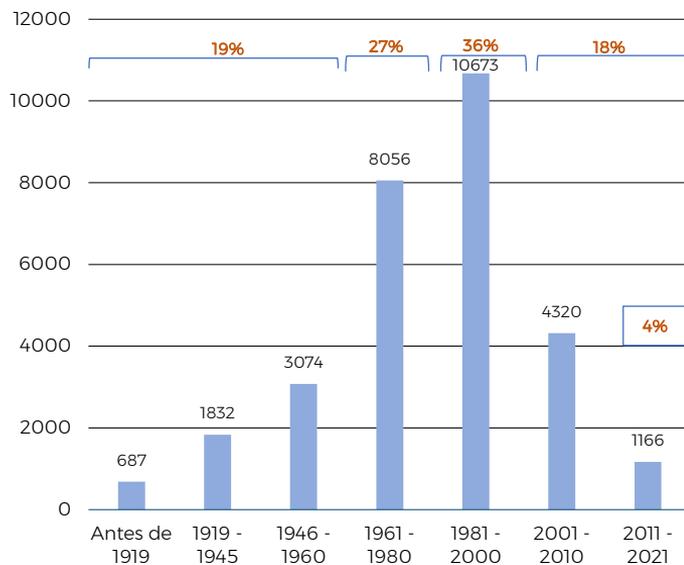
Em situação oposta estão 1472 fogos que revelam sobreocupação, traduzindo-se em pressão latente sobre a oferta habitacional.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Alojamentos (N.º) por Época de construção
Ourém



Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A variável alojamentos por época de construção revela um importante abrandamento no ritmo de construção na última década. No Município só se construíram 1166 alojamentos em 10 anos, o que representa cerca de 4% do parque habitacional.

Registe-se que durante três décadas anteriores (1981/2010) em Ourém se construíram cerca de 450 alojamentos por ano.

O abrandamento da construção habitacional na última década aumenta a tensão entre a oferta e procura, com agravamento dos preços da habitação.

O mapa seguinte ilustra as subsecções estatísticas onde houve nova construção na última década e com que intensidade. O padrão revelando aponta para uma grande dispersão na dinâmica construtiva.

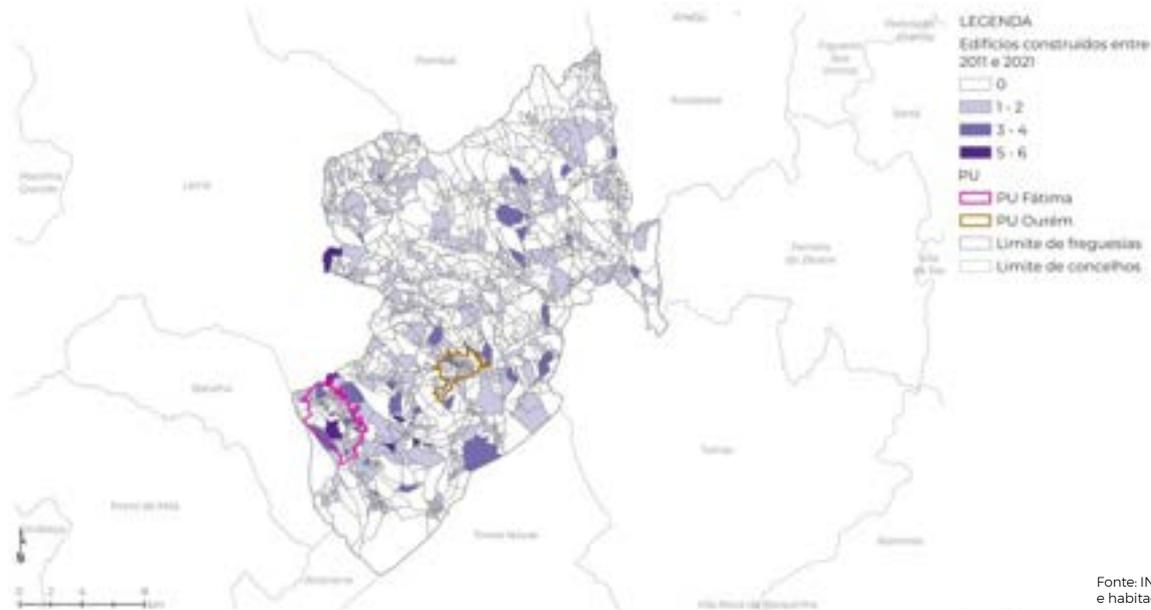


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ENTRE 2011 E 2021

Nº de edifícios, por subsecção)



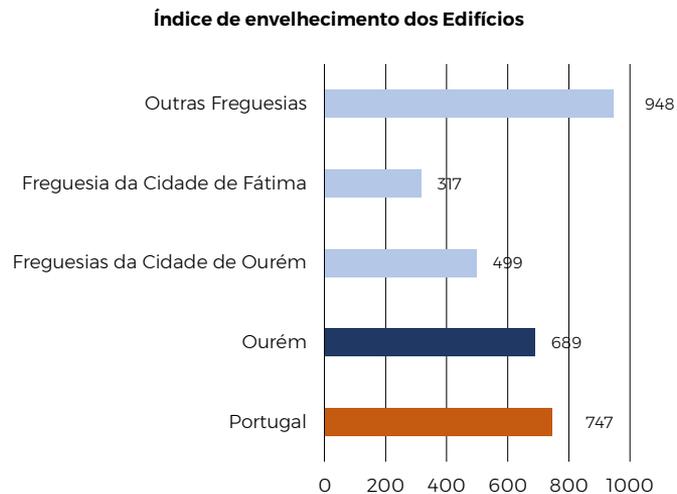
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Analisa-se no gráfico seguinte, o índice de envelhecimento do edificado em Ourém. Este índice criado pelo INE compara os edifícios contruídos antes de 1960 com os edifícios construídos depois de 2011.



Fonte: INE



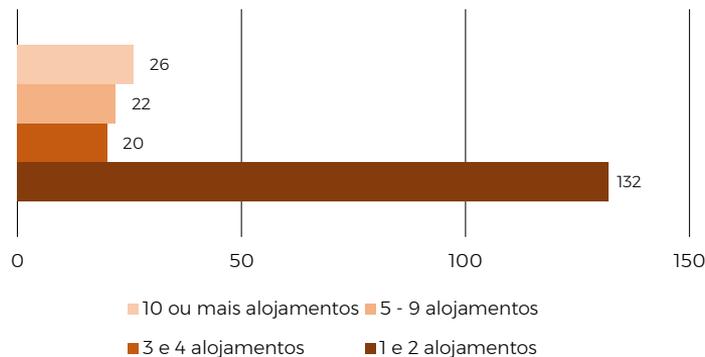
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No concelho de Ourém 96,9% dos edifícios existentes têm como dimensão máxima 1 ou 2 alojamentos. A concentração habitacional (edifícios com + de 10 alojamentos) manifesta-se fundamentalmente na freguesia da Cidade de Fátima (3,9%) e em menor grau nas freguesias da Cidade Ourém (1,5%).

Na última década (2011/2021) esta tendência de construção de edifícios de 1 a 2 alojamentos manteve-se.

**Variação dos edifícios por escalão de dimensão de alojamentos na última década
Concelho de Ourém**



Fonte: INE

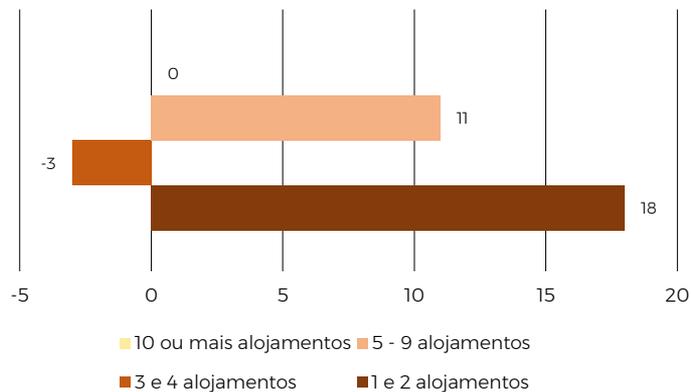


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Na Cidade de Ourém houve alguma concentração habitacional com diminuição dos edifícios 3 e 4 alojamentos e aumento dos edifícios de 4 a 9 alojamentos.

Varição dos edifícios por escalão de dimensão de alojamentos na última década
Freguesias da Cidade de Ourém



Fonte: INE

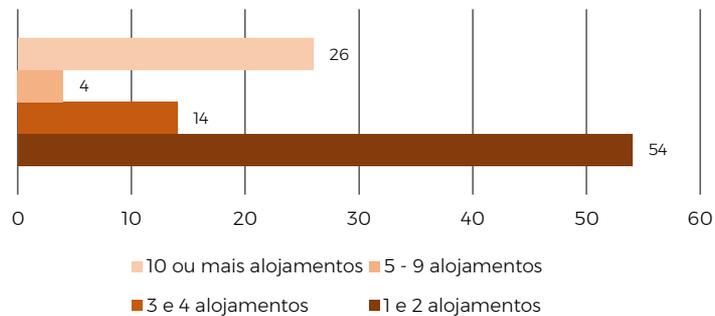


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Na cidade de Fátima a concentração habitacional acentuou-se com aumento significativo dos edifícios com mais de 10 alojamentos (+26 edifícios).

Varição dos edifícios por escalão de dimensão de alojamentos na última década Freguesia da Cidade de Fátima



Fonte: INE

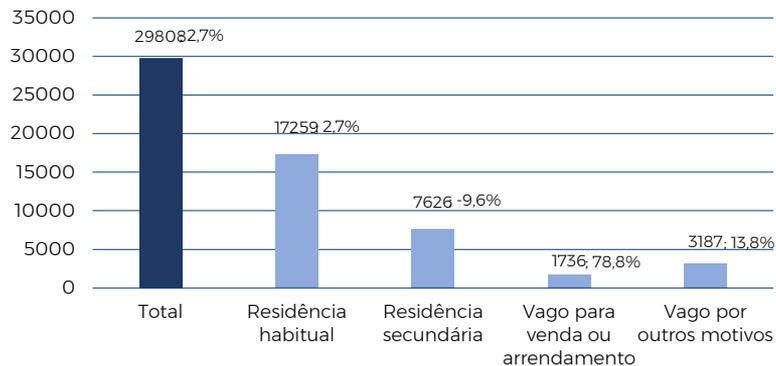


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A avaliação da forma de ocupação dos alojamentos clássicos com base nos dados censitários, no território municipal, através da identificação dos alojamentos vagos, permite conhecer em que medida a dinâmica da procura de habitação instalada pode ser absorvida no parque existente.

Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação (2021) e sua variação na última década (%)
Concelho de Ourém



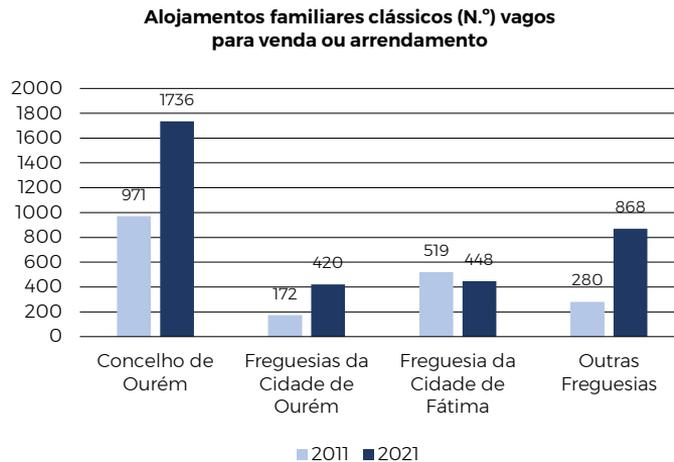
Fonte: INE

De 2011 para 2021, verificou-se um aumento significativo dos fogos vagos para venda ou arrendamento (78,8%) e bem como dos fogos vagos fora do mercado (13,8%). No cômputo geral, no concelho de Ourém em 2021 havia 4926 fogos vagos, mais 1551 que em 2011.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO



Fonte: INE

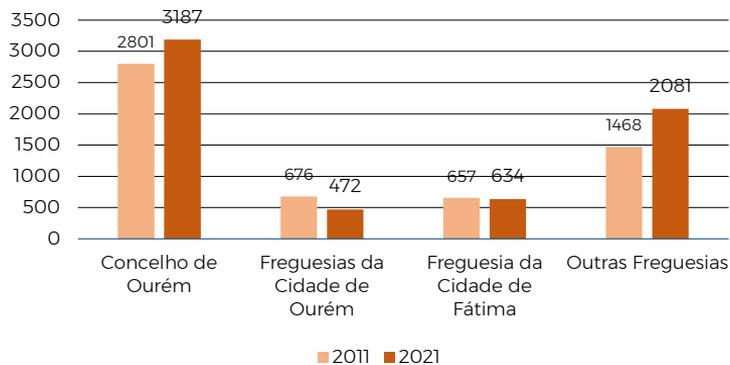
Territorialmente, os alojamentos vagos para venda ou arrendamento aumentaram na última década aumentaram nas freguesias da Cidade de Ourém e, particularmente, nas outras freguesias do concelho (+ 588 fogos). Em contraponto, Fátima apresentou um melhor aproveitamento deste parque (-71 fogos).



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos
(N.º) vagos fora do mercado**



Fonte: INE

Quanto aos alojamentos vagos fora de mercado o retrato territorial foi diverso. Nas outras freguesias do concelho este contingente aumentou (+613) em contraste com a situação das freguesias das Cidades de Ourém e Fátima.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por tipo de entidade proprietária											
	Ocupante proprietário		Particulares ou empresas privadas		Ascendentes ou descendentes		Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos		Autarquias locais		Cooperativas de habitação	
Concelho de Ourém	13895	80,5%	2556	14,8%	719	4,2%	52	0,3%	11	0,1%	26	0,2%
Freguesias da Cidade de Ourém	3640	77,4%	849	18,1%	180	3,8%	18	0,4%	6	0,1%	9	0,2%
Freguesia da Cidade de Fátima	3177	68,8%	1209	26,2%	188	4,1%	30	0,6%	4	0,1%	11	0,2%
Outras Freguesias	7078	89,2%	498	6,3%	351	4,4%	4	0,1%	1	0,0%	6	0,1%

Fonte: INE

No município de Ourém, a identificação das entidades proprietárias dos alojamentos de residência habitual revela que o ocupante, simultaneamente proprietário, é dominante com 80,5% dos alojamentos, seguido de particulares ou empresas privadas com 14,8%. Já o património público habitacional (nacional e municipal) representa uma parcela muito pequena (0,4%).

Os padrão das outras freguesias do concelho é particularmente diferenciado das freguesias das Cidades de Ourém e Fátima, designadamente com peso significativo dos particulares e empresas privadas (respetivamente 18,1% e 26,2%).

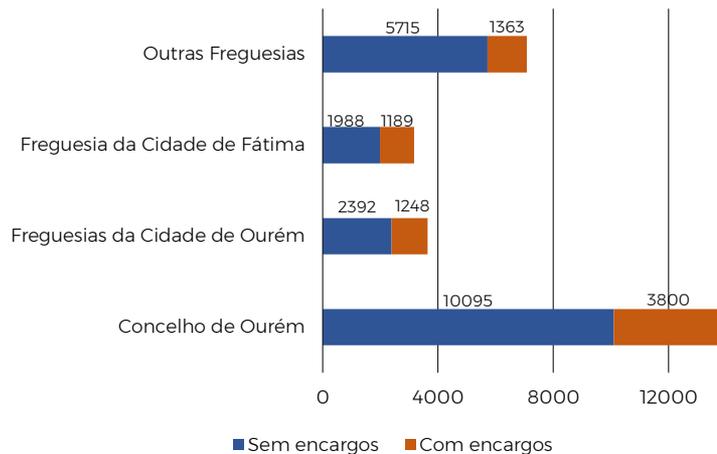
Nas outras freguesias do concelho há uma predominância esmagadora do proprietário ocupante (89,2%).



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
propriedade dos ocupantes (N.º) sem e com
encargos por compra, 2021**



Fonte: INE

É importante o n.º de alojamentos propriedade dos ocupantes no município (3800) com encargos por compra, num contexto de taxas de esforço que tem vindo a subir.

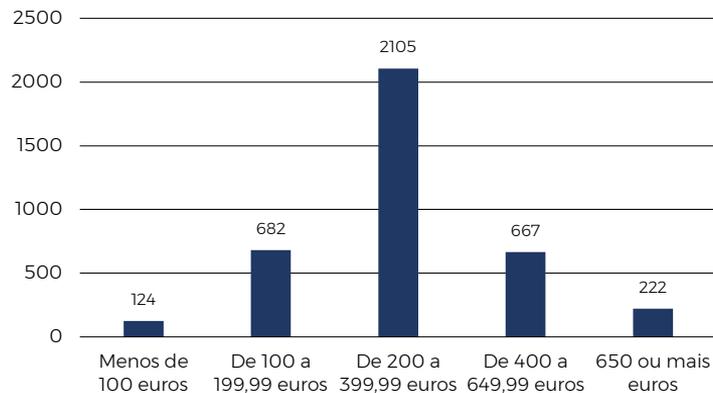


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No município de Ourém, em 2021, a mediana do esforço mensal com encargos financeiros de aquisição de habitação situava-se na classe dos 200 a 400 euros (hoje este panorama estará alterado com a recente subida das taxas de juro).

**Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
propriedade dos ocupantes por escalão mensal de encargos
financeiros devidos à aquisição,
2021 Concelho de Ourém**



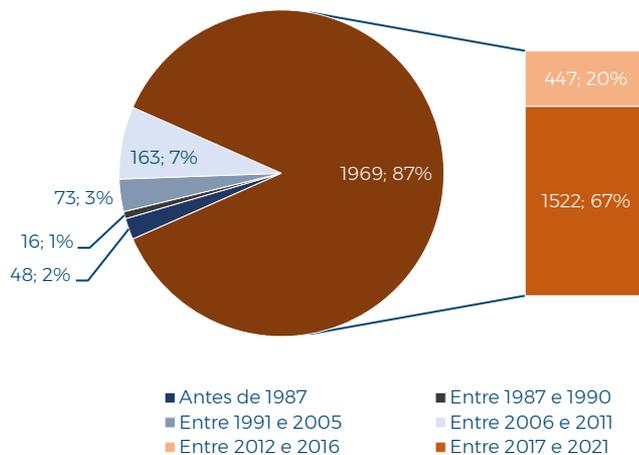
Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º e %) arrendados por época de celebração do contrato de arrendamento



Fonte: INE

Em termos de arrendamento/subarrendamento 87% dos contratos são inferiores a 9 anos no município de Ourém, valores que revelam alguma mobilidade residencial.

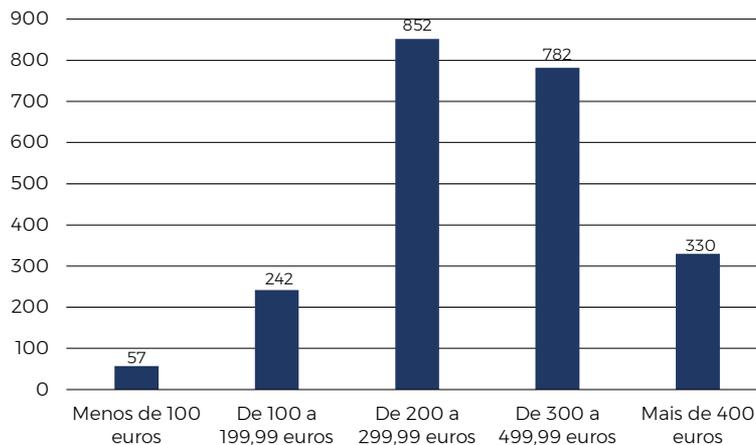


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No município de Ourém, em 2021, os escalões de renda mensal mais frequentes situavam-se entre os 200 e 300 euros e entre os 300 e 500 euros. (o aumento das rendas dos novos contratos deverão agravar em breve este retrato).

**Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor mensal da renda
Concelho de Ourém - 2021**



Fonte: INE

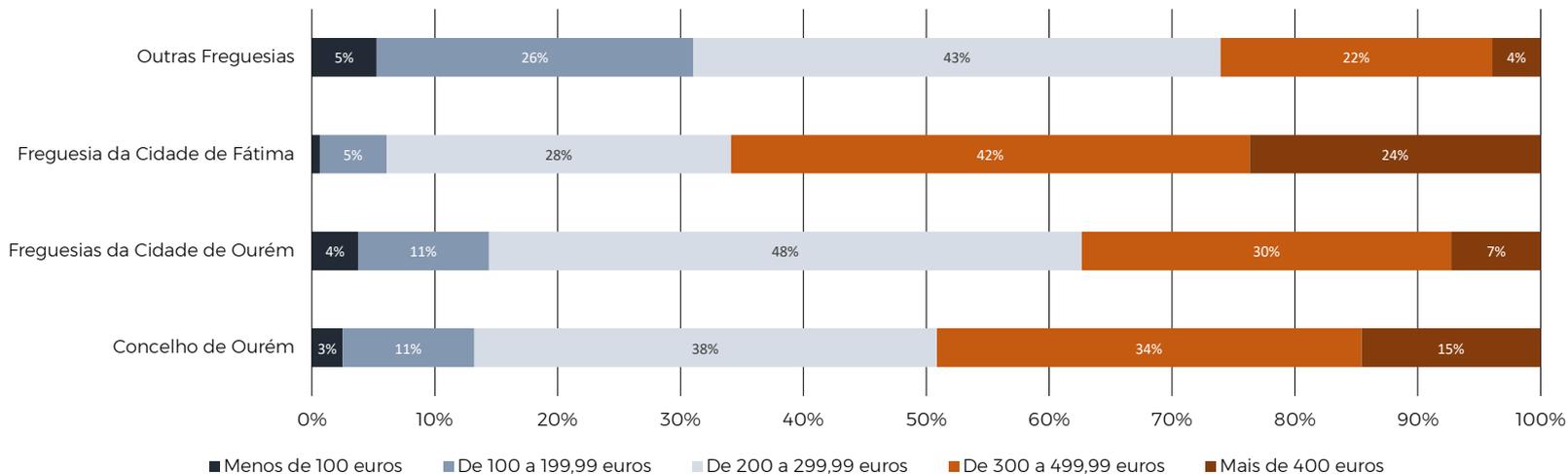


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

carta municipal de habitação do município de ourém

Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal da renda



46

Fonte: INE

Na freguesia da Cidade de Fátima as rendas são mais elevadas (66% dos contratos têm rendas superiores a 300 euros e 24% superiores a 400 euros), panorama distinto das restantes freguesias do concelho.

É nas outras freguesias do concelho que as rendas são mais baixas, com 74% dos contratos a apresentarem rendas são inferiores a 300 euros.

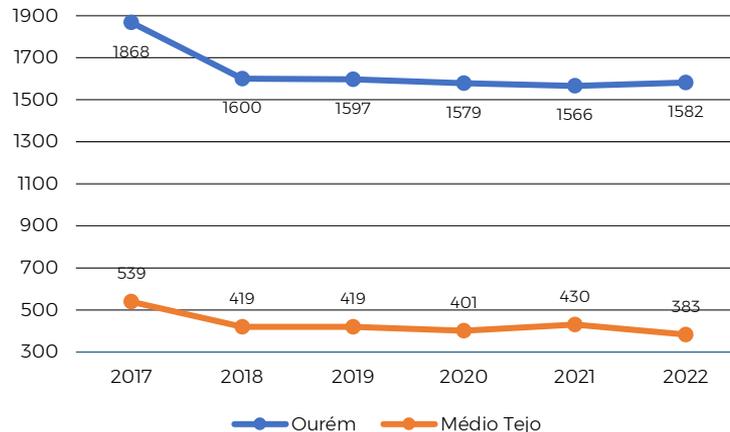


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.2 DINÂMICAS DO MERCADO HABITACIONAL

A informação base analisada neste ponto foi recolhida nas estatísticas de rendas da habitação ao nível local e nas estatísticas de preços da habitação ao nível local, fornecidas pelo INE.

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º)



Fonte: INE

De 2017 a 2022, o número de contratos de arrendamento celebrados anualmente no concelho manteve-se muito contante (cerca de 400 contratos).

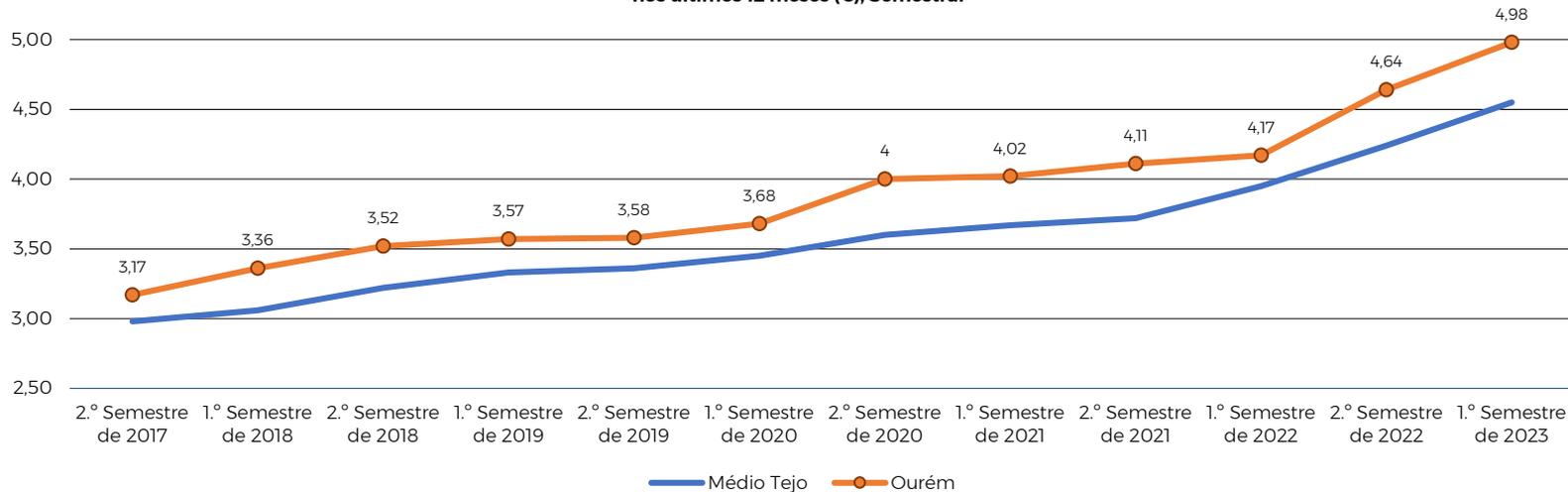


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.2 DINÂMICAS DO MERCADO HABITACIONAL

Esta dinâmica na oferta de arrendamento tem-se revelado insuficiente para procura existente, pois a evolução dos valores de arrendamento por m² tem registado um aumento constante (57% em 12 semestres).

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€); Semestral



Fonte: INE

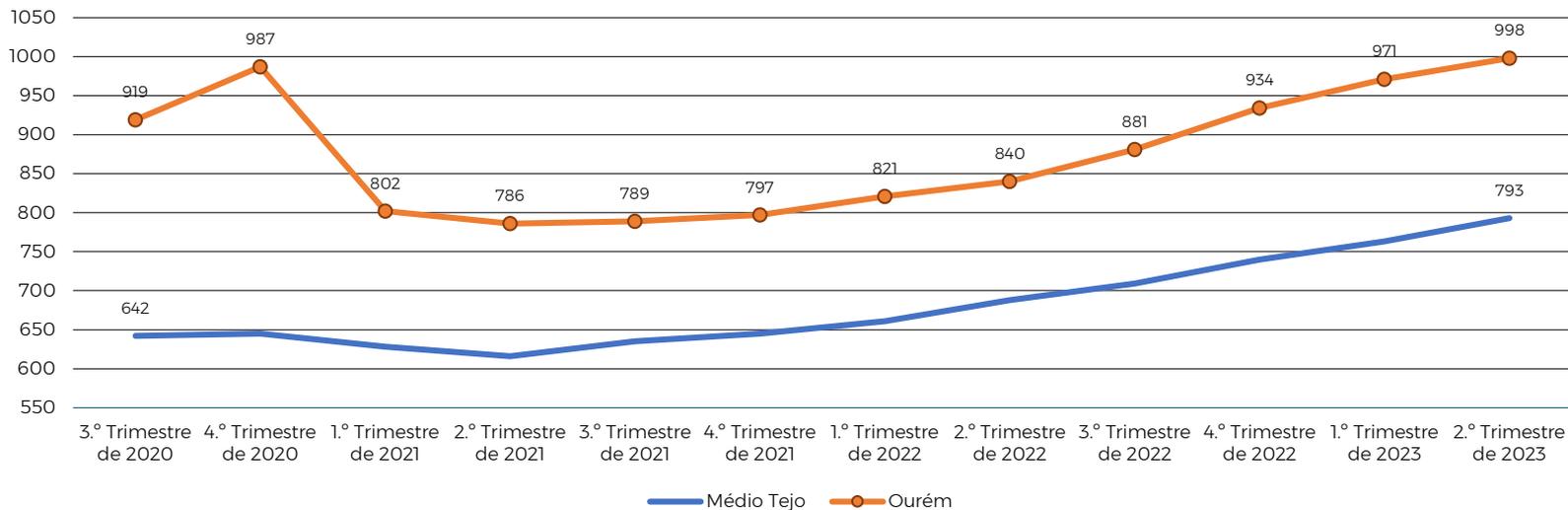


análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.2 DINÂMICAS DO MERCADO HABITACIONAL

A análise do mercado de venda de habitações no concelho, mostra uma quebra acentuada no 1.º trimestre de 2021 (porventura fruto da situação pandémica vivida), mas foi recuperando, atingindo um máximo de 998 € em no segundo semestre de 2023. Valores bastantes superiores aos verificados para a NUT Médio Tejo.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€); Trimestral



Fonte: INE



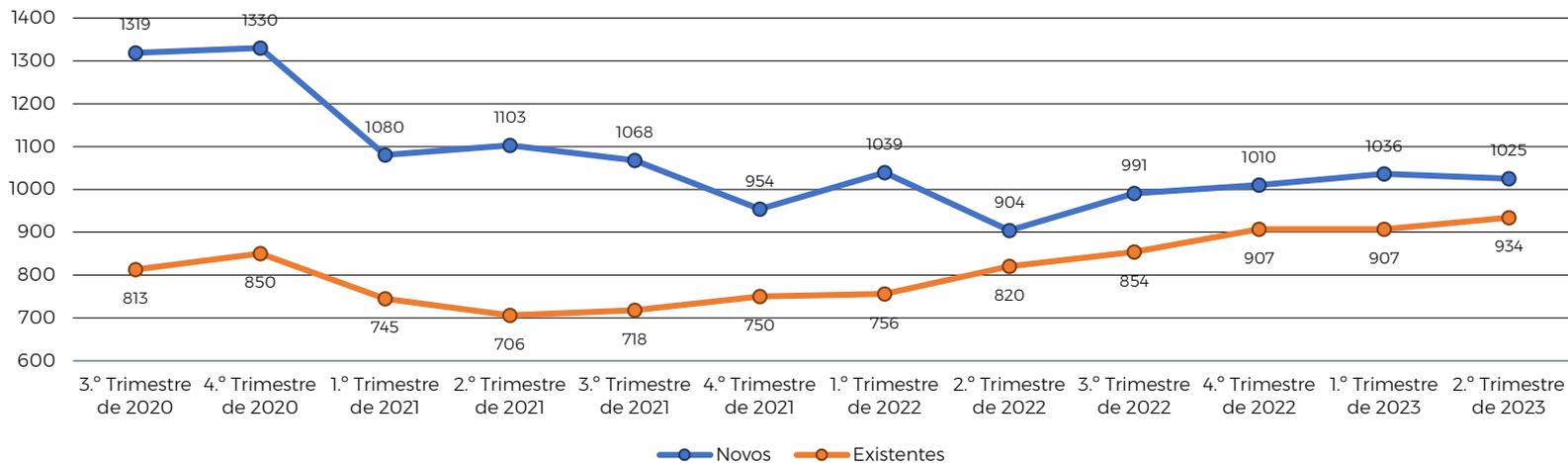
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.2 DINÂMICAS DO MERCADO HABITACIONAL

Em Ourém, o diferencial entre o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos novos e usados tem vindo a diminuir nos últimos 3 anos fixando nos 91/m2 no 2.º T de 2023.

Os alojamentos novos sofreram um diminuição de 22,2% nos últimos 3 anos, situando-se no 2.º T de 2023 nos 1025 €/m², já para os alojamentos usados o valor cresceu 14,9% no mesmo período, fixando nos 934 €/m².

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) Ourém



Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.3 PANORAMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Em 2019, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, foi lançado, pelo governo, o Programa de Arrendamento Acessível (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio) agora rebatizado de Programa de Apoio ao Arrendamento – PAA. Este programa teve, até ao momento, uma expressão e impacto muito diminutos, em termos nacionais e no concelho de Ourém.

Recentemente foram atualizados os requisitos de acesso ao programa e os limites máximos das rendas a aplicar (portarias 52/2024 e 53/2024).

No caso do concelho de Ourém as rendas máximas a aplicar situam-se no escalão E2, isto corresponde às seguintes rendas por tipologia: T0: 274 €; T1: 383 €; T2: 493 €; T3: 575 €; T4: 657 € (valores atualizados para 2024).

Os proprietários beneficiam de isenção de tributação das rendas em sede de IRS ou de IRC, para contratos de arrendamento com uma duração igual ou superior a 5 anos.

Considerando as rendas máximas atrás referidas, uma taxa de esforço dos arrendatários não superior a 35% do rendimento médio mensal e que estão fixados rendimentos máximos de acesso ao programa, é possível parametrizar os intervalos de rendimentos admissíveis para cada tipologia (ver quadro seguinte).



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.3 PANORAMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Tipologia da habitação	Rendimentos Anuais Mínimos	Rendimentos Anuais Máximos	
		Valores	Dimensão do agregado para rendimentos máximos
T0	9387	38 632 €	1 adulto
T1	13142	48 632 €	2 adultos
T2	16897	58 632 €	2 adultos +2 dependente
T3	19713	68 632 €	2 adultos + 4 dependentes

Fontes: Portarias 52 e 53 de 2024

O município de Ourém optou por não criar um programa municipal vocacionado para o arrendamento acessível (prorrogativa permitida pelo Decreto-Lei n.º 68/2019), mas antes protocolar com o IHRU, no âmbito da CIM do Médio Tejo (Projetos de Habitação Acessível do Médio Tejo) intervenções neste domínio e no âmbito do PRR.

Assim o município irá promover a construção/reabilitação de fogos para arrendamento acessível, em articulação com o IHRU, entidade financiadora e que acompanhará as intervenções, assumindo no final a propriedade dos empreendimentos e a gestão da habitações, incluindo a definição das regras de acesso às mesmas.

O município fica com responsabilidade de identificar e adquirir os terrenos ou edifícios, a elaborar os projetos e a executar as intervenções em regime de habitação a preços controlados.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.3 PANORAMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Neste âmbito foram celebrados 2 acordos de colaboração com IHRU, um, na cidade de Ourém, para a construção de um edifício multifamiliar com 40 fogos (está em elaboração o projeto e com o terreno já na posse do IHRU) com um investimento estimado de 6,7 milhões de euros e outro, na cidade de Fátima, para a reconversão de edifício multifamiliar para 24 fogos (está em projeto, aguardando a escritura para a titularidade passar para o IHRU) com um investimento estimado de 4,3 milhões de euros, ambos a executar até 2026.

O município de Ourém prevê ainda assinar acordos de colaboração com IHRU para os seguintes projetos de arrendamento acessível:

- Na cidade de Ourém (Penigardos) – Construção de 8 fogos;
- Na vila de Caxarias – Construção de 9 fogos;
- Na vila de Vilar dos Prazeres – Construção de 9 fogos;
- Fátima - Rua da Padroeira - ampliação para 22 fogos.

Para além destes projetos com acordos celebrados, ou em fase próxima de celebração, o município está ainda a diligenciar no sentido de conseguir alargar a oferta de imóveis para arrendamento acessível na cidade de Fátima.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.4 NECESSIDADES HABITACIONAIS INDENTIFICAS NA ELH E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS E NACIONAIS

No âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) foram, identificadas inicialmente 62 famílias (134 pessoas) a viver em condições indignas de acordo com as definições do programa 1.º Direito.

Posteriormente, constatou-se que 9 destas famílias não eram elegíveis ao programa, passando o universo de carências a resolver no âmbito deste instrumento a abranger 53 famílias (109 pessoas). Destas famílias, 25 famílias possuíam casa própria e permanente, estando no entanto em situações de insalubridade e insegurança, as restantes 28 famílias, sem condições económicas, dependem do município para resolver a sua situação habitacional.

Assim, no âmbito programa 1.º Direito está prevista na ELH a reabilitação de 25 fogos, propriedade das respetivas famílias (classificados como Beneficiários Diretos) e a promoção pelo município de Ourém de soluções para as restantes 28 famílias.

Neste contexto, identificaram-se duas soluções base: reabilitação dos fogos propriedade do município (5 fogos) e aquisição e reabilitação de fogos disponíveis no mercado (23 fogos). As intervenções são financiadas pelo programa 1.º Direito

e pelo Plano de Recuperação e Resiliência, tendo sido assinado um acordo de colaboração com o IHRU com um horizonte temporal de 2026 e com um valor de investimento estimado em cerca 3 milhões de euros.

O município de Ourém tem ativos apoios eventuais à habitação para agregados carenciados. Estes apoios abrangem as rendas habitacionais e em algumas situações pagamento de despesas dos agregados (serviços associados à habitação – água , eletricidade, gás)

Em 2022 foram apoiados 11 agregados e em 2023 o apoio atingiu 30 agregados, famílias a residir em várias freguesias do concelho, com particular incidência nas cidades de Ourém e Fátima.

As famílias do concelho recorrem ainda ao programa nacional Porta de Entrada, tendo sido apoiados 17 famílias refugiadas e 1 família desalojada por incêndio.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.5 SÍNTESE – PROBLEMAS E DESAFIOS

O aparente equilíbrio entre n° de famílias (agregados) e o n° de alojamentos que o retrato censitário revela, esconde desajustamentos de diversa natureza, bem como diferenças territoriais no parque habitacional do concelho do Ourém.

As situações de desadequação entre as tipologias dos alojamentos e as dimensões dos agregados (traduzidas em situações de sobreocupação e subocupação) revelam tensões entre a procura e a oferta habitacional. Mais gravosas serão as situações de sobreocupação e que se agravaram na última década.

A diminuição de construção nova na última década, introduziu tensões na procura e levou aumento dos preços praticados, quer na venda, quer no arrendamento.

O índice de envelhecimento do edificado no concelho é melhor que o valor para Portugal, mas as necessidades de reabilitação e conservação médias ou profundas no edificado são outros fatores negativos para utilização do parque habitacional, indicadores registados fundamentalmente nas freguesias da Cidade de Ourém.

A concentração habitacional manifesta-se fundamentalmente nas freguesias da Cidade Fátima, mas na última década aumentaram fundamentalmente os edifícios com 1 ou 2 alojamentos.

Os recursos habitacionais desaproveitados, traduzidos em alojamentos vagos apresentam uma expressão significativa, embora na última década tenha aumentado significativamente o stock de alojamentos vagos para venda ou arrendamento. Territorialmente destacam as outras freguesias com grande volume de fogos no mercado (venda ou arrendamento).

O ocupante, simultaneamente proprietário dos alojamentos de residência habitual é dominante em Ourém. No entanto, nas freguesias da Cidade de Ourém e principalmente na freguesia de Fátima é significativo o peso dos particulares e empresas privadas.

O n° de alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra é importante no município, num contexto de taxas de esforço que tem vindo a subir.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.5 SÍNTESE – PROBLEMAS E DESAFIOS

O mercado de arrendamento releva que a maioria dos contratos foram realizados na última década, mas anualmente o volume é baixo e constante. Em contraponto o preço das rendas tem crescido significativamente, denotando uma dificuldade crescente de resposta à procura de casas para arrendar.

Os preços de venda tiveram uma quebra acentuada no início de 2021, mas a partir dessa data têm registado aumentos constantes e significativos para o mercado de Ourém. O diferencial de preços entre alojamentos novos e usados tem diminuído com diminuição nos preços dos novos e aumentos nos usados.

Este problema de desadequação do volume de oferta de habitação para arrendamento face à procura e aos elevados valores de rendas praticados são uma preocupação da política pública municipal.

Neste sentido o município de Ourém tem vindo a trabalhar com IHRU para aumentar a oferta para arrendamento, designadamente a preços acessíveis.

Estão protocolados ou em vias de o ser um conjunto de projetos de arrendamento acessível com o IHRU que se orientam para os território onde há maior procura, nomeadamente a Cidades de Ourém e de Fátima.

No âmbito do programa 1.º Direito estão programadas intervenções para resolver outras necessidades habitacionais do município, contemplando, designadamente, proprietários de habitações própria e permanente em situação degradada e famílias sem condições económicas e a viver em condições indignas.

Existem ainda apoios municipais eventuais às famílias para suportarem as despesas com a habitação (rendas e outros serviços) e nacionais, através do programa Porta de Entrada, fundamentalmente para apoio aos refugiados.

4

**identificação dos
padrões de
vulnerabilidade
social e
habitacional**



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

No prosseguimento do trabalho anteriormente realizado, este capítulo do diagnóstico procura analisar a intensidade, evolução e espacialização das situações de vulnerabilidade, desenhando um quadro de referência para a identificação de contextos de risco e de carência e para a discussão sobre a territorialização das políticas de habitação e a concretização dos princípios de inclusão e justiça social e territorial.

Considera-se que a Carta Municipal de Habitação de Ourém deve contribuir para a adequação das políticas habitacionais e dos seus instrumentos aos diferentes contextos – mais gerais ou mais específicos – do município e, paralelamente, para a determinação das escalas de intervenção mais adequadas à mobilização dos atores dessas políticas.

A identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho de Ourém sustenta-se na análise de quatro dimensões fundamentais (ver quadro seguinte):

- Envelhecimento;
- Desemprego e baixas qualificações;
- Grupos vulneráveis;
- Carência habitacional.

Cada uma destas dimensões é desagregada em diversas variáveis mais específicas, as quais possibilitam estudar com maior pormenor as situações de vulnerabilidade social e habitacional que caracterizam o município de Ourém. Assim, na dimensão:

- **Envelhecimento**, estudam-se as variáveis: População com 65 e mais anos de idade; Índice de envelhecimento; e Agregados de 1 só pessoa com 65 e mais anos de idade.
- **Desemprego e baixas qualificações**, estudam-se as variáveis: Taxa de desemprego; Trabalhadores não qualificados; e População ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.
- **Grupos vulneráveis**, estudam-se as variáveis: População com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27); População em agregados institucionais; População cuja fonte de rendimento é o Rendimento Social de Inserção; Núcleos familiares monoparentais; e População com pelo menos uma dificuldade.
- **Carência habitacional**, estudam-se as variáveis: Edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas); Sobrelotação; Carência energética; e Carência de acessibilidade.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

No que concerne às questões metodológicas, recorreu-se à utilização de informação proveniente dos Censos 2021, apresentando e comparando os dados das variáveis em Portugal, no Centro, no Médio Tejo, no concelho de Ourém e nas diferentes freguesias do município.

De acordo com o que foi salientado anteriormente, o objetivo reside em analisar os padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho de Ourém, identificando sobretudo as freguesias em que as dificuldades associadas ao setor habitacional são mais expressivas e que, por essa razão, necessitam de especial atenção.

Convém ainda sublinhar que se reconhecem algumas limitações nas opções realizadas neste estudo, nomeadamente:

- Na escolha das variáveis, que podiam ser outras e assim afetar de forma diferente os padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho;
- Na fonte de informação, que podia não se focar exclusivamente nos Censos 2021;
- Na escala espacial de tratamento de informação, que incide na freguesia e que podia ter maior detalhe, designadamente ao ser também disponibilizada ao nível da subsecção estatística (embora a informação seja mais limitada).

No entanto, julga-se que, quer as variáveis escolhidas, quer a fonte e a escala consideradas, são as mais relevantes para o objetivo deste estudo, permitindo uma identificação clara dos principais padrões de vulnerabilidade social e habitacional do município de Ourém.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

DIMENSÃO	VARIÁVEIS
Envelhecimento	População residente com 65 ou mais anos (em percentagem do total)
	Índice de envelhecimento
	Agregados familiares clássicos constituídos por uma pessoa com 65 ou mais anos (em percentagem do total de agregados)
Desemprego e baixas qualificações	Taxa de desemprego
	Trabalhadores não qualificados (em % do total da população empregada)
	População residente com 15 e mais anos de idade, ativa, com o nível de escolaridade mais elevado: ensino básico ou menos (em percentagem do total)
Grupos vulneráveis	População com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27) (em percentagem do total)
	População residente em agregados institucionais (em percentagem do total)
	RSI: População residente com 15 e mais anos de idade, com fonte de rendimento: Rendimento Social de Inserção (em percentagem do total)
	Proporção de núcleos familiares monoparentais (no total de núcleos familiares)
	População residente com 5 e mais anos de idade com pelo menos uma dificuldade (em percentagem do total)
Carência habitacional	Degradação: edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas) (em percentagem do total de edifícios)
	Sobrelotação: agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos sobrelotados (em percentagem do total de agregados)
	Carência energética: agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem aquecimento (em percentagem do total)
	Carência de acessibilidade: alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas (em percentagem do total)



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

A dimensão Envelhecimento é aqui estudada a partir de três variáveis: a percentagem de população com 65 e mais anos de idade; o índice de envelhecimento; e a percentagem de agregados de 1 só pessoa com 65 e mais anos de idade.

Esta dimensão cruza-se com a habitação através das problemáticas da mudança nos rendimentos (e do sistema de bem-estar social), da acessibilidade física e da adaptação a novas necessidades, da localização e acessibilidade a diferentes serviços, e mesmo da procura de novas formas de habitação.

Como se constata no quadro seguinte, no município de Ourém todas as variáveis caracterizadoras desta dimensão assumem valores muito elevados e preocupantes, sempre piores que as médias do País, e relativamente idênticos aos valores da Região Centro e aos valores da NUT III do Médio Tejo. O envelhecimento constitui um problema estrutural na situação demográfica do município de Ourém.

Entre as freguesias com valores mais elevados da dimensão Envelhecimento encontram-se as freguesias de Urqueira, Espite, Seiça e a União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos apresentando valores sempre superiores às médias do concelho e também às médias da NUT III do Médio Tejo, da Região Centro e do País.

Entre as freguesias mais jovens do concelho, isto é aquelas que apresentam os valores mais baixos da dimensão Envelhecimento, são de salientar claramente Nossa Senhora da Piedade e Fátima.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

Local de residência	% População 65 e mais anos	Índice de Envelhecimento	% Agregados 1 idoso isolado 65 ou mais anos
Portugal	23,43	182,07	12,46
Centro	27,04	228,62	13,93
Médio Tejo	29,06	253,8	15,8
Ourém	26,82	222,09	14,84
Alburitel	32,36	270,08	14,9
Atouguia	24,44	244,02	12,99
Caxarias	26,87	212,59	15,48
Espite	38,95	404,21	23,93
Fátima	23,62	179,16	11,31
Nossa Senhora da Piedade	20,74	145,03	12,45
Nossa Senhora das Misericórdias	26,27	225,65	14,77
Seiça	34,27	330,26	19,4
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	33,01	306,92	19,53
União das freguesias de Gondemaria e Olival	29,46	262,54	17,88
União das freguesias de Matas e Cercal	28,68	257,78	14,87
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	36,08	379,36	19,76
Urqueira	34,33	437,27	19,19

Fonte: INE, Censos (2021)

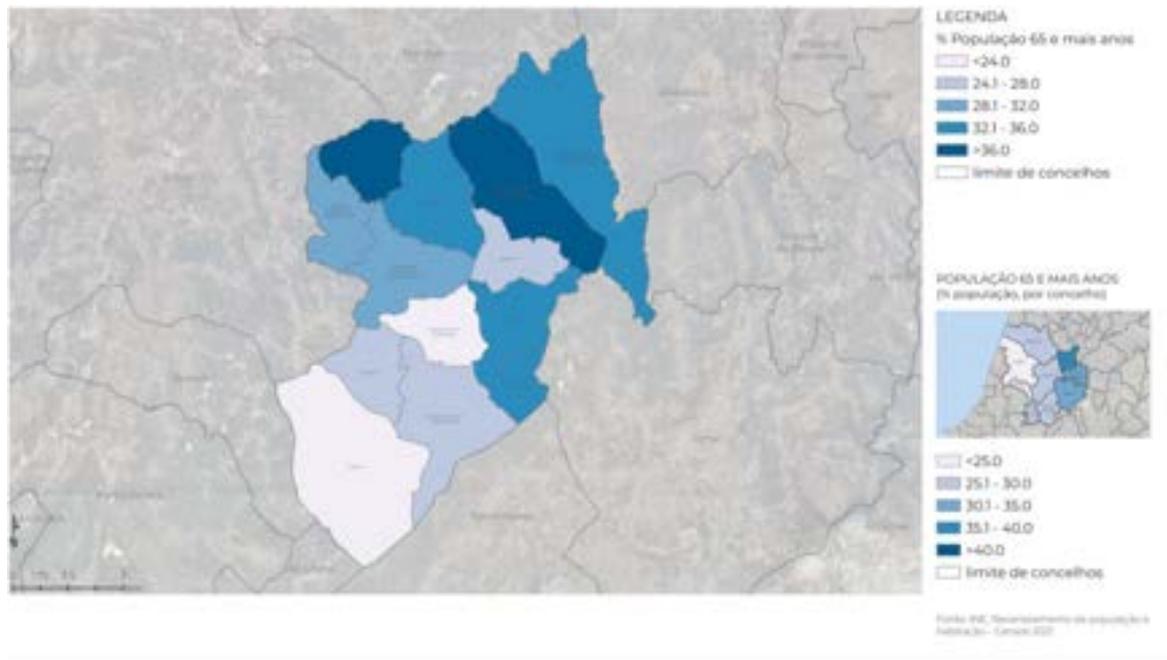


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

POPULAÇÃO 65 E MAIS ANOS

(% população, por freguesias)

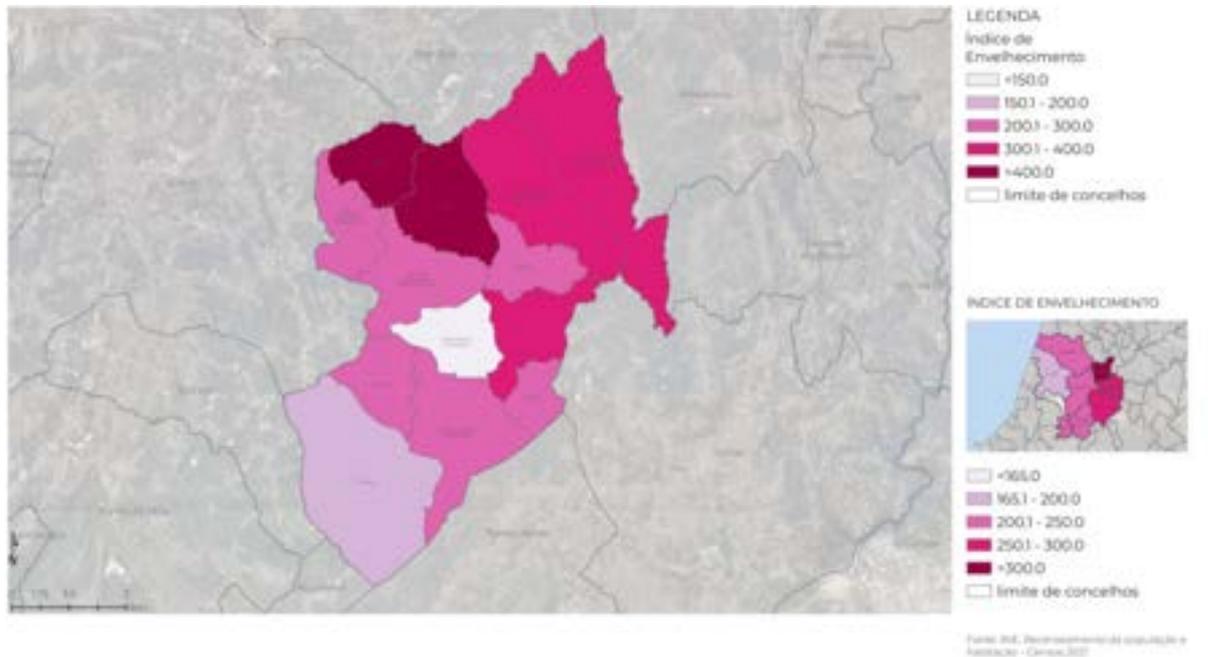




identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO



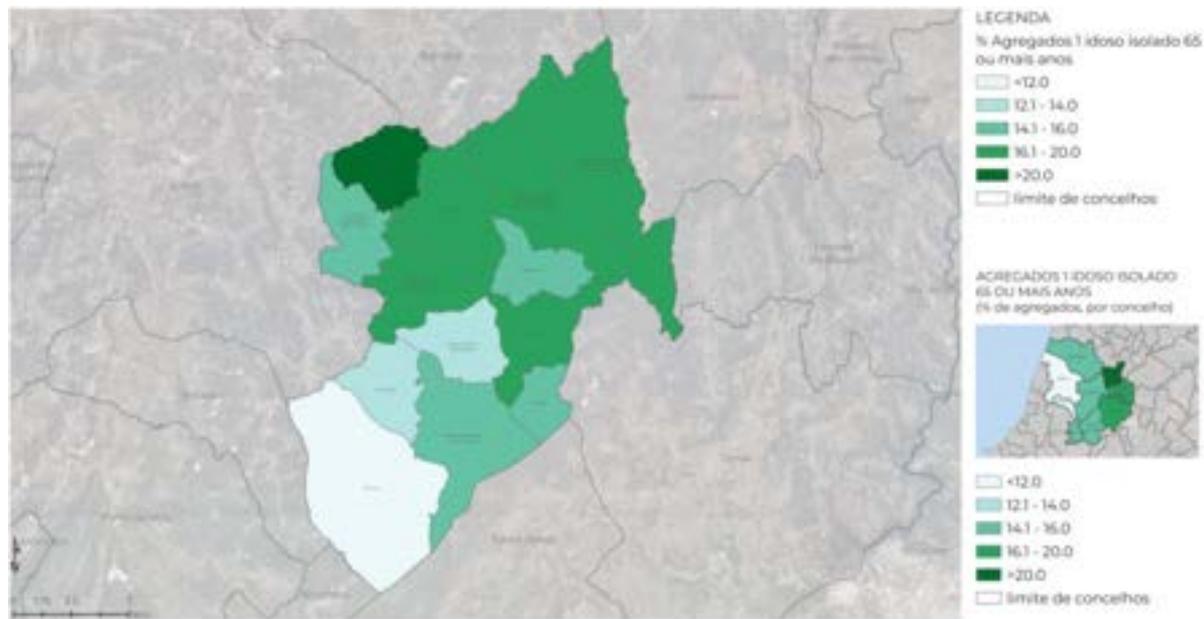


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

AGREGADOS 1 IDOSO ISOLADO 65 OU MAIS ANOS

(% de agregados, por freguesia)



Fonte: IGE. Recenseamento da população e housing 2011 - Galicia, 2011



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

A dimensão Desemprego e baixas qualificações é aqui estudada a partir de três variáveis: a taxa de desemprego, a percentagem de trabalhadores não qualificados no total da população empregada, e a percentagem da população ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.

Esta dimensão cruza-se com a habitação através da relação entre as condições de acesso e manutenção na habitação e as trajetórias – e, eventualmente, a precariedade – do emprego e do rendimento.

Na comparação do concelho de Ourém com as médias Nacional, do Centro e do Médio Tejo (ver quadro seguinte), verifica-se que o comportamento das três variáveis analisadas é dispar: valor mais baixo de desemprego; menor percentagem de trabalhadores não qualificados; e maior percentagem de população ativa com baixa escolarização.

No que respeita à taxa de desemprego, as freguesias com percentagens mais elevadas são Fátima, Espite, e Nossa Senhora da Piedade; as freguesias com percentagens mais baixas de taxa de desemprego, praticamente residual, são Alburitel, a União das freguesias de Matas e Cercal, e a União das freguesias de Gondemaria e Olival.

No que concerne à percentagem de trabalhadores não qualificados, as freguesias com valores mais elevados são Caxarias, a União das freguesias de Gondemaria e Olival e a União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais; as freguesias com valores mais baixos são Fátima, Seiça, e Atouguia.

As freguesias do concelho de Ourém com maior percentagem de população ativa com baixa escolarização são a União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais, a União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos e a União das freguesias de Gondemaria e Olival; em sentido oposto, as freguesias com menor percentagem são Fátima, Nossa Senhora da Piedade, e Alburitel.

Em termos dinâmicos, comparando esta informação com os dados referentes a 2011, verifica-se uma melhoria significativa da situação no que diz respeito à taxa de desemprego, mas que não foi acompanhada ao nível da melhoria da percentagem de trabalhadores não qualificados no total da população empregada, e da melhoria da percentagem da população ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.



Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

Local de residência	Taxa de desemprego	Trabalhadores não qualificados	Escolaridade: ativos com ensino básico ou menos
Portugal	8,1	15,4	39,2
Centro	6,0	17,6	40,9
Médio Tejo	5,9	17,2	40,8
Ourém	4,8	15,3	45,3
Alburitel	1,6	15,7	43,2
Atouguia	3,6	14,6	50,6
Caxarias	3,3	18,3	46,3
Espite	5,3	15,3	49,4
Fátima	6,3	13,7	38,2
Nossa Senhora da Piedade	5,0	15,2	40,2
Nossa Senhora das Misericórdias	4,2	16,1	49,7
Seiça	4,5	13,8	45,7
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	4,6	17,2	57,6
União das freguesias de Gondemaria e Olival	3,0	17,9	54,2
União das freguesias de Matas e Cercal	2,9	16,3	54,0
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	3,5	16,2	55,0
Urqueira	4,2	14,9	53,4

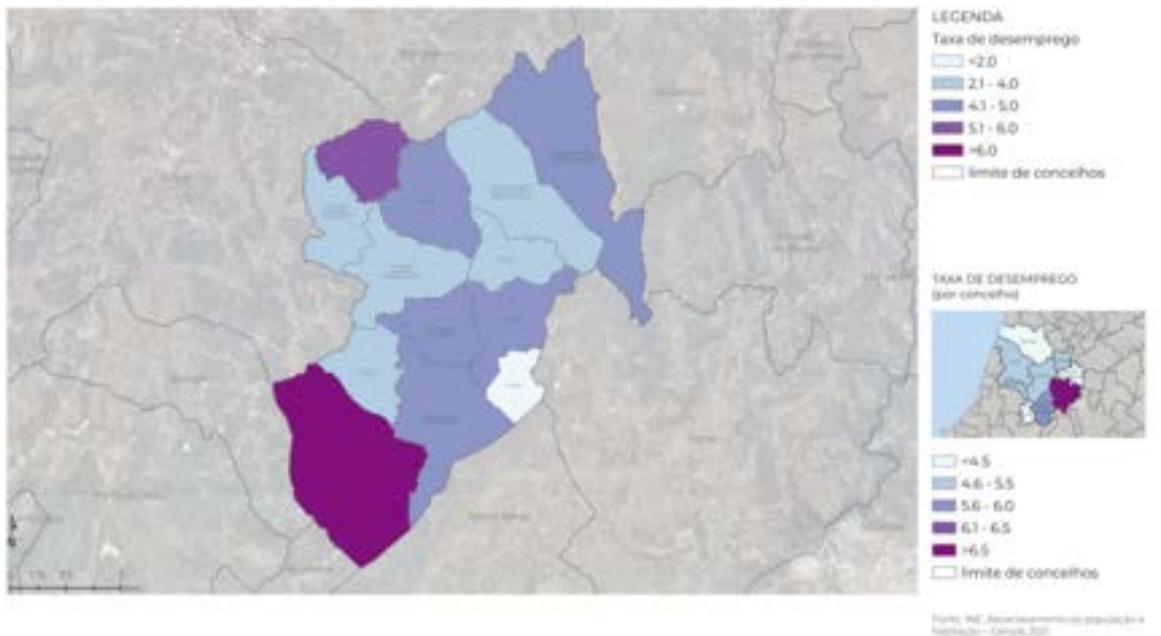
Fonte: INE, Censos (2021)



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

TAXA DE DESEMPREGO (por freguesia)



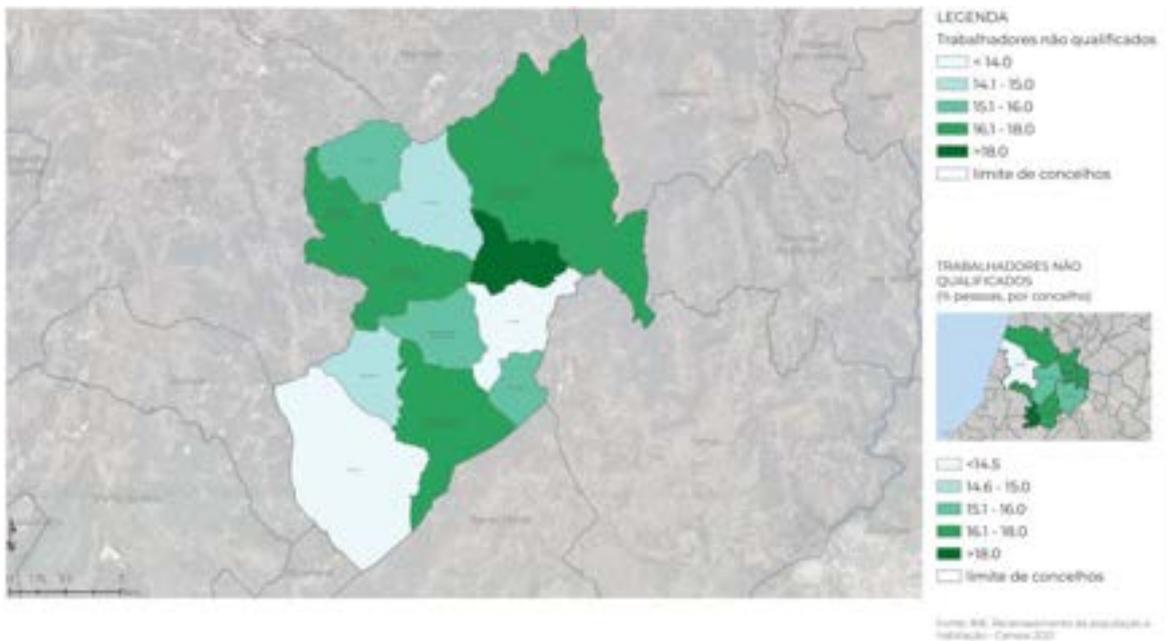


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

TRABALHADORES NÃO QUALIFICADOS

(% pessoas, por freguesia)



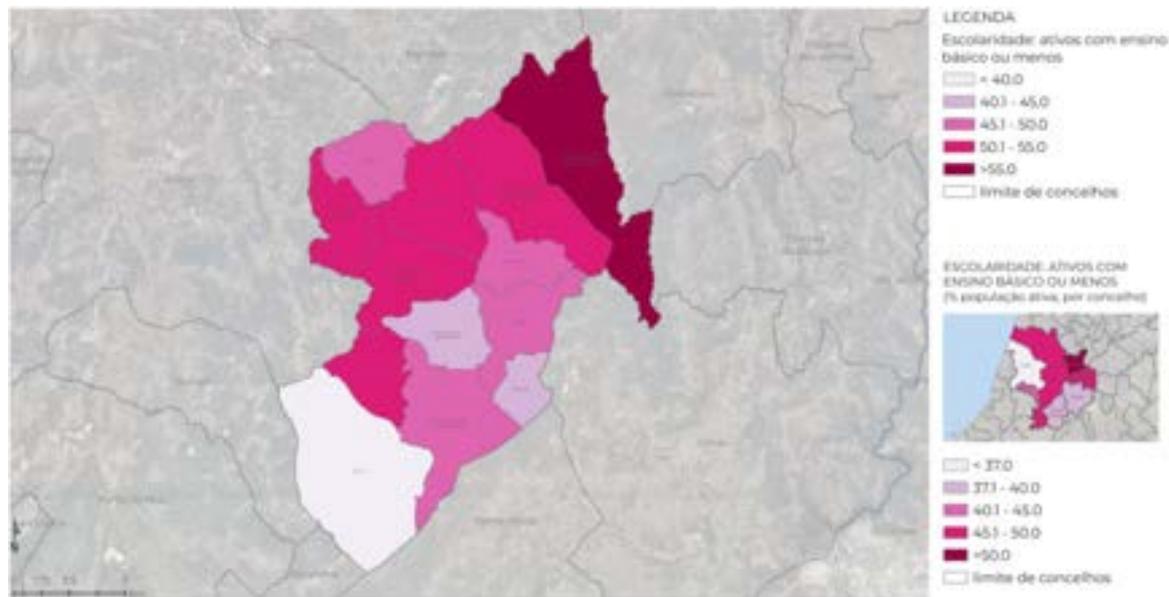


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

ESCOLARIDADE: ATIVOS COM ENSINO BÁSICO OU MENOS

(% população ativa, por freguesia)



Fonte: IGE, Anuário estatístico de estatística e habitação - Edição 2021



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

A dimensão Grupos vulneráveis é aqui estudada a partir das seguintes variáveis: população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27), população em agregados institucionais, população cuja fonte de rendimento é o Rendimento Social de Inserção, núcleos familiares monoparentais e população com pelo menos uma dificuldade. Esta dimensão cruza-se com a habitação, por um lado, através da maior exposição de alguns destes grupos às situações de pobreza, e, por outro lado, da relação de maior fragilidade destes grupos com os mercados de habitação, por exemplo o arrendamento.

Observando os dados ao nível do município, constata-se que as variáveis estudadas assumem em Ourém valores relativamente próximos dos registados nas médias nacional e regional, sendo no entanto de destacar que o concelho regista uma maior percentagem da população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27) e de população em agregados institucionais, e uma quase residual percentagem de população cuja fonte de rendimento é o RSI do que as referidas médias.

A espacialização destas situações de vulnerabilidade ao nível da freguesia não é uniforme no município de Ourém, não sendo evidentes nos mapas lógicas na territorialização dos resultados obtidos.

É de realçar que a percentagem de população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27) é maior nas freguesias mais urbanas, em particular em Nossa Senhora da Piedade, Caxarias e Fátima.

No que respeita à população em agregados institucionais, as freguesias com as percentagens mais elevadas são Fátima (que se destaca claramente das restantes) e Alburitel.

No que concerne aos núcleos familiares monoparentais, os valores mais altos registam-se sobretudo nas freguesias mais urbanas e populosas de Fátima e de Nossa Senhora da Piedade.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

Por último, entre as freguesias com percentagens maiores população residente com pelo menos uma dificuldade, são de realçar a União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos, Seiça e Urqueira; em sentido oposto, as freguesias com percentagens mais baixas são União das freguesias de Matas e Cercal, Fátima e Nossa Senhora da Piedade.

Em termos dinâmicos, importa sublinhar que nos últimos anos (entre 2011 e 2021) se assistiu no concelho de Ourém ao aumento de algumas variáveis da dimensão Grupos vulneráveis, nomeadamente da percentagem de população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27, da percentagem de população em agregados institucionais, da percentagem de núcleos familiares monoparentais. A percentagem de população na dependência do RSI manteve-se relativamente constante.

O aumento das percentagens de algumas variáveis da dimensão Grupos vulneráveis reforça a relevância de uma forte articulação e complementaridade entre as políticas de habitação e as políticas sociais, designadamente nas freguesias mais urbanas e populosas do município.



Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

Local de residência	% População residente estrangeira fora da EU 27	% Pessoas em agregados institucionais	% Pessoas com fonte de rendimento RSI	% núcleos familiares monoparentais	% População residente com pelo menos uma dificuldade
Portugal	4,3	1,4	1,1	18,5	43,7
Centro	3,2	2,1	0,8	15,7	46,8
Médio Tejo	2,8	2,9	0,7	16,1	48,7
Ourém	4,6	5,9	0,3	14,5	47,3
Alburitel	2,1	7,0	0,1	9,5	51,0
Atouguia	3,2	0,6	0,3	12,4	48,3
Caxarias	7,6	1,4	0,2	10,9	45,6
Espite	1,2	3,4	0,3	12,1	52,7
Fátima	7,9	12,9	0,3	18,3	43,5
Nossa Senhora da Piedade	6,0	3,2	0,3	17,9	44,3
Nossa Senhora das Misericórdias	1,8	2,9	0,4	11,2	49,2
Seiça	1,1	1,9	0,2	12,8	55,0
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	2,4	5,3	0,3	13,0	51,9
União das freguesias de Gondemaria e Olival	2,3	2,6	0,2	11,2	50,2
União das freguesias de Matas e Cercal	1,4	2,5	0,2	11,2	41,1
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	0,7	1,7	0,7	10,0	55,5
Urqueira	1,6	2,2	0,4	14,8	54,4

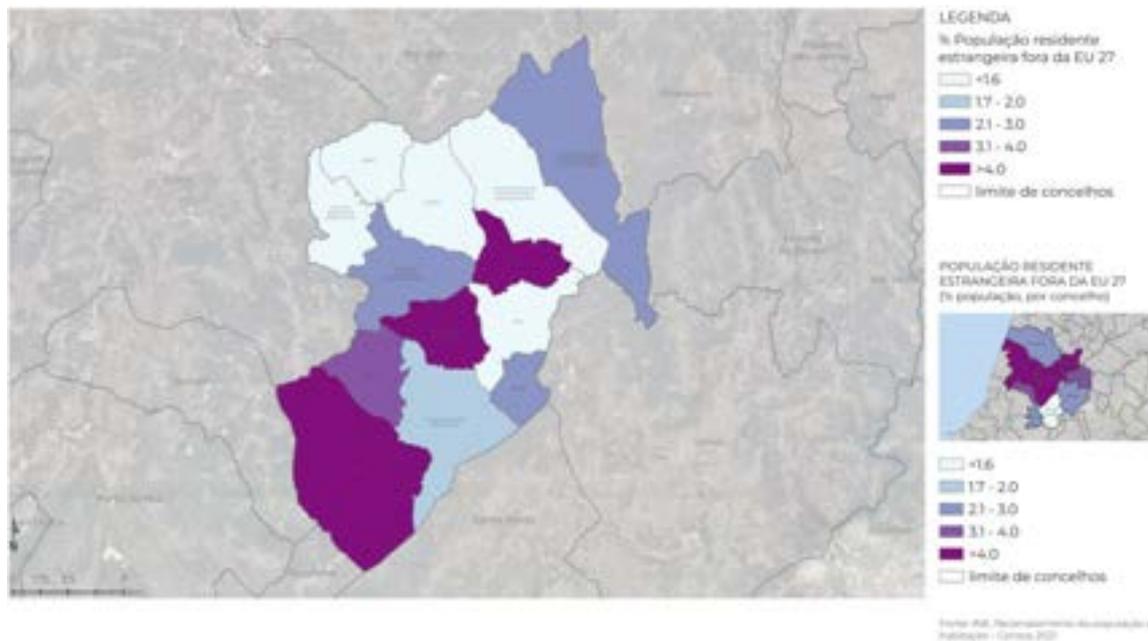
Fonte: INE, Censos (2021)



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

POPULAÇÃO RESIDENTE ESTRANGEIRA FORA DA EU 27 (% população, por freguesia)



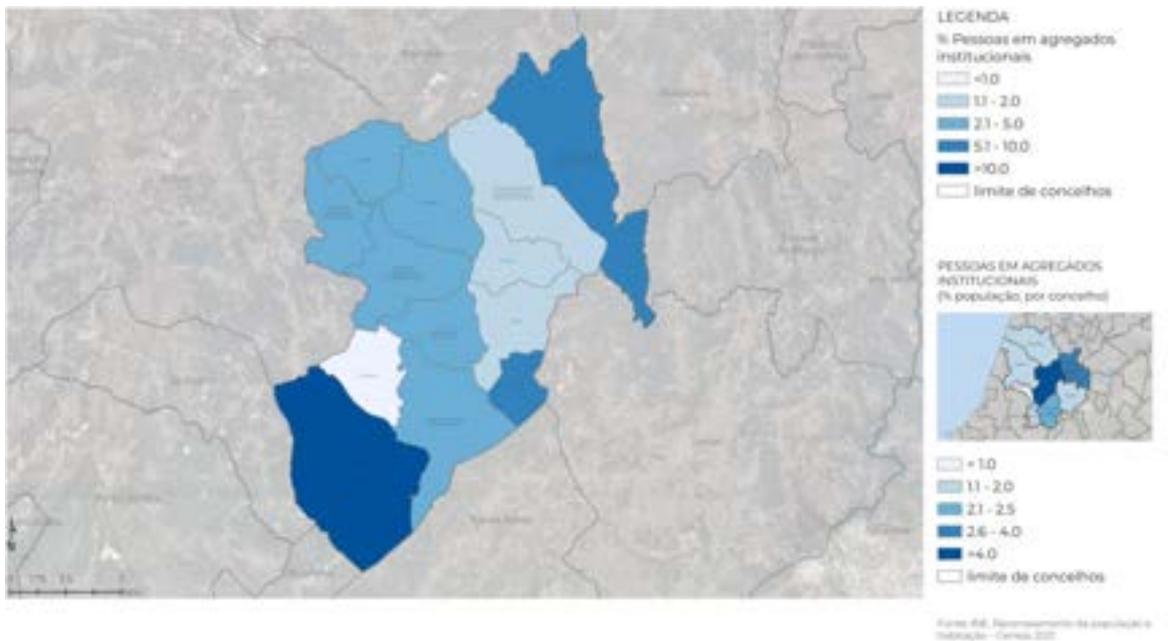


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

PESSOAS EM AGREGADOS INSTITUCIONAIS

(% população, por freguesia)



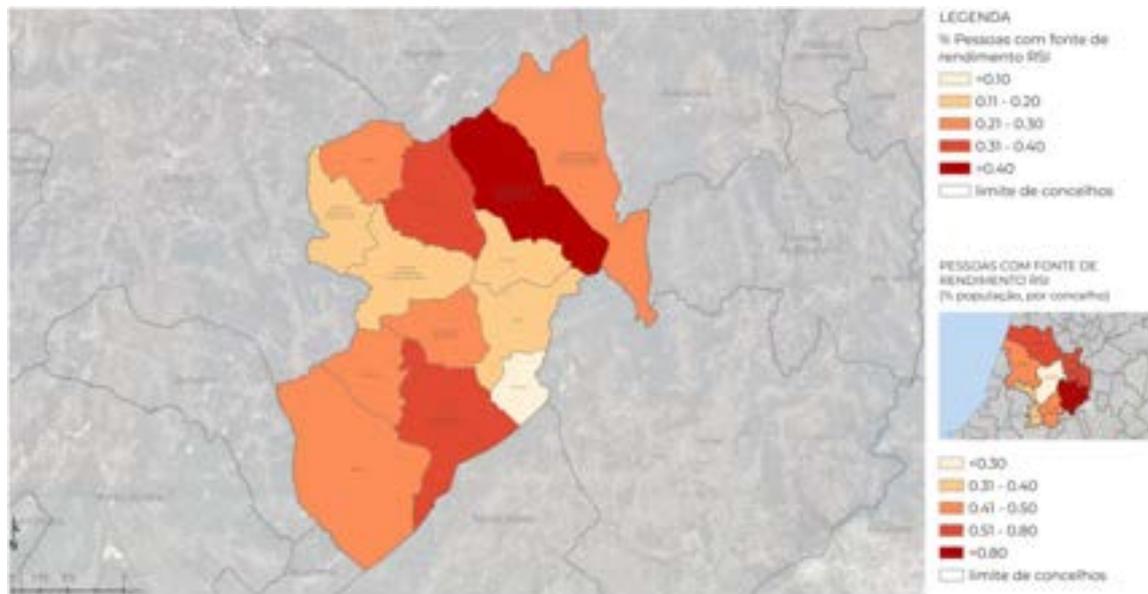


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

PESSOAS COM FONTE DE RENDIMENTO RSI

(% população, por freguesia)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Junho 2021

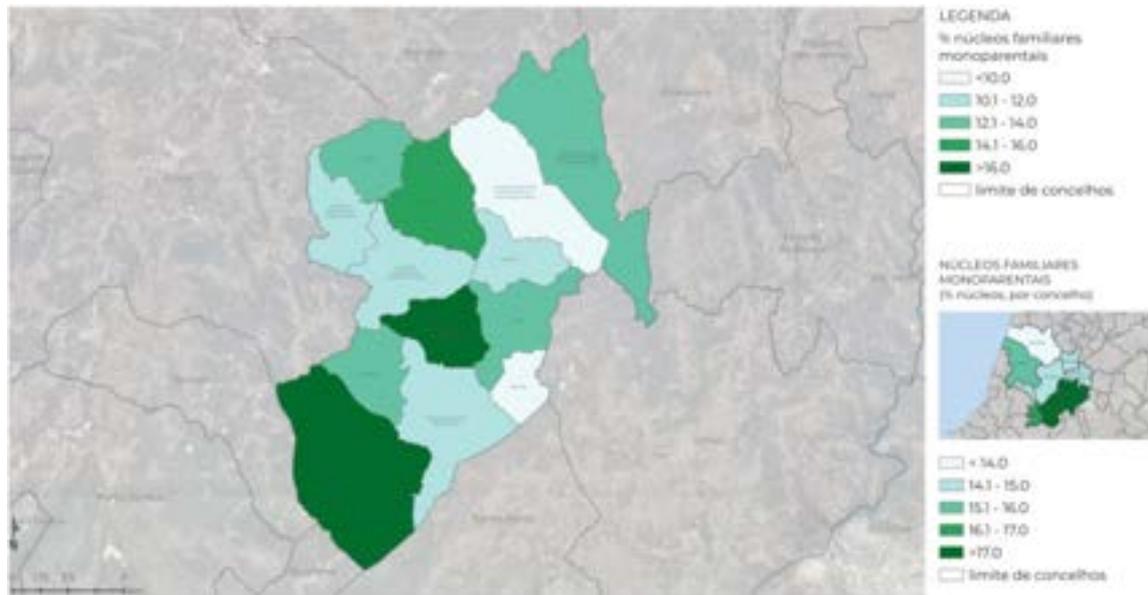


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

NÚCLEOS FAMILIARES MONOPARENTAIS

(% núcleos, por freguesia)



Fonte: IGE, Recenseamento da População e Habitação - Censos 2021

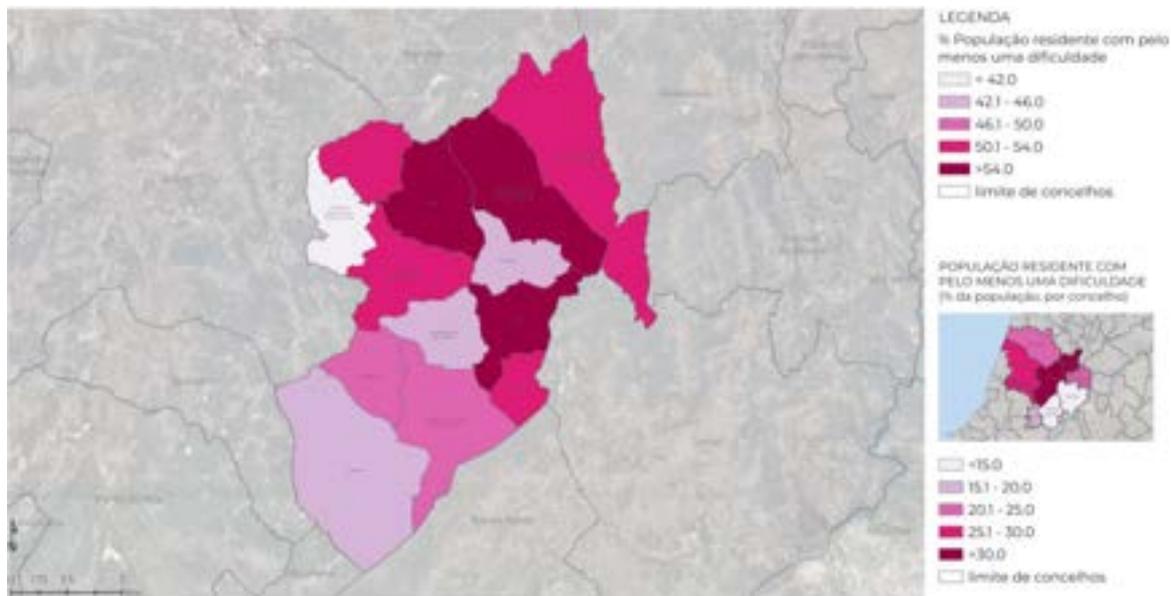


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

POPULAÇÃO RESIDENTE COM PELO MENOS UMA DIFICULDADE

(% da população, por freguesia)



Fonte: IGA, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A dimensão Carências habitacionais é aqui estudada a partir de quatro variáveis: a degradação do edificado, aferida pela percentagem de edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas); a sobrelotação, aferida a agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos sobrelotados; a carência energética, aferida pela percentagem de agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; a carência de acessibilidade, aferida pela percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Analisando os dados das variáveis à escala do município, concluiu-se que é ao nível da carência de acessibilidade e da carência energética que Ourém regista resultados significativamente melhores do que os verificados nas médias do País, da Região Centro e do Médio Tejo (nesta última, apenas no caso da carência de acessibilidade).

Importa realçar que 14,3% dos edifícios de Ourém estão degradados, precisando de reparações médias ou profundas. Esta percentagem é sensivelmente idêntica à apresentada no País, na Região Centro e no Médio Tejo.

Entre as freguesias com um parque habitacional mais degradado destacam-se a União das freguesias de Gonde Maria e Olival, Espite e Nossa Senhora da Piedade. Por seu lado, Atouguia, Alburitel e, sobretudo, a União das freguesias de Matas e Cercal são as freguesias com menor percentagem de edifícios degradados.

No que se refere à percentagem de alojamentos familiares clássicos sobrelotados, são essencialmente as freguesias mais urbanas de Fátima, Caxarias e Nossa Senhora da Piedade que apresentam maior sobrelotação.

De realçar que em Ourém a carência energética abrange cerca de 17,7% dos agregados familiares, existindo quatro freguesias com valores acima da média do concelho, nomeadamente Fátima, Nossa Senhora das Misericórdias, União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fátima e Formigais e Nossa Senhora da Piedade.

No que respeita à carência de acessibilidade, constata-se que no concelho de Ourém cerca de 51,2% de alojamentos de residência habitual cuja entrada não é acessível a cadeira de rodas. Esta situação é mais grave nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade, Caxarias e Nossa Senhora das Misericórdias.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

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
Atouguia	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, Censos (2021)

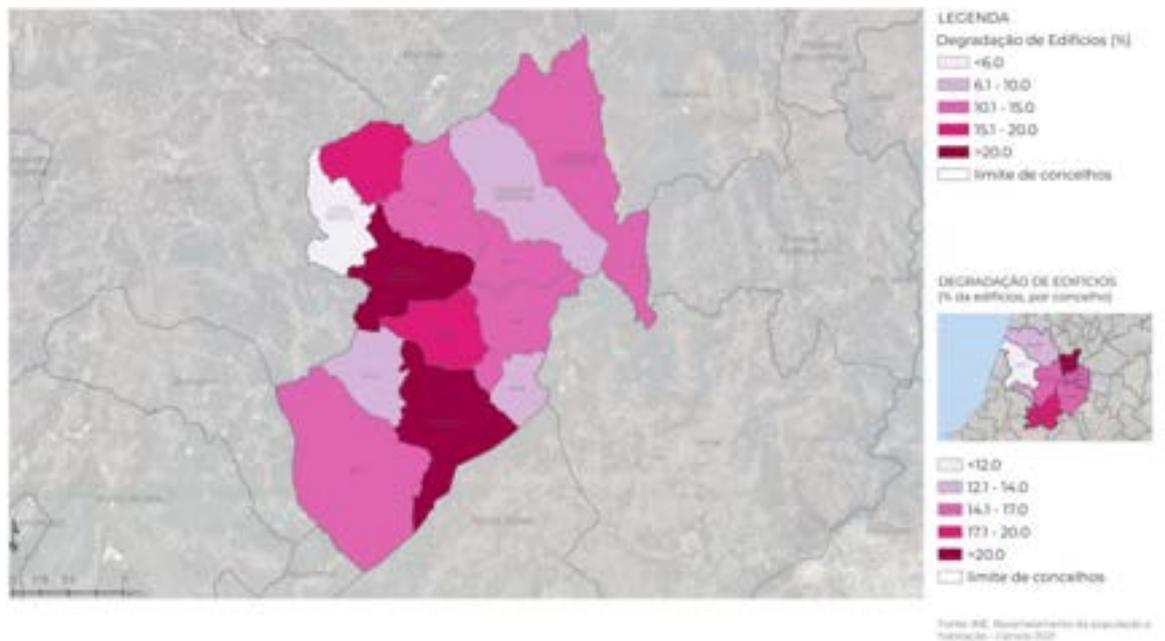


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

DEGRADAÇÃO DE EDIFÍCIOS

(% de edifícios, por freguesia)



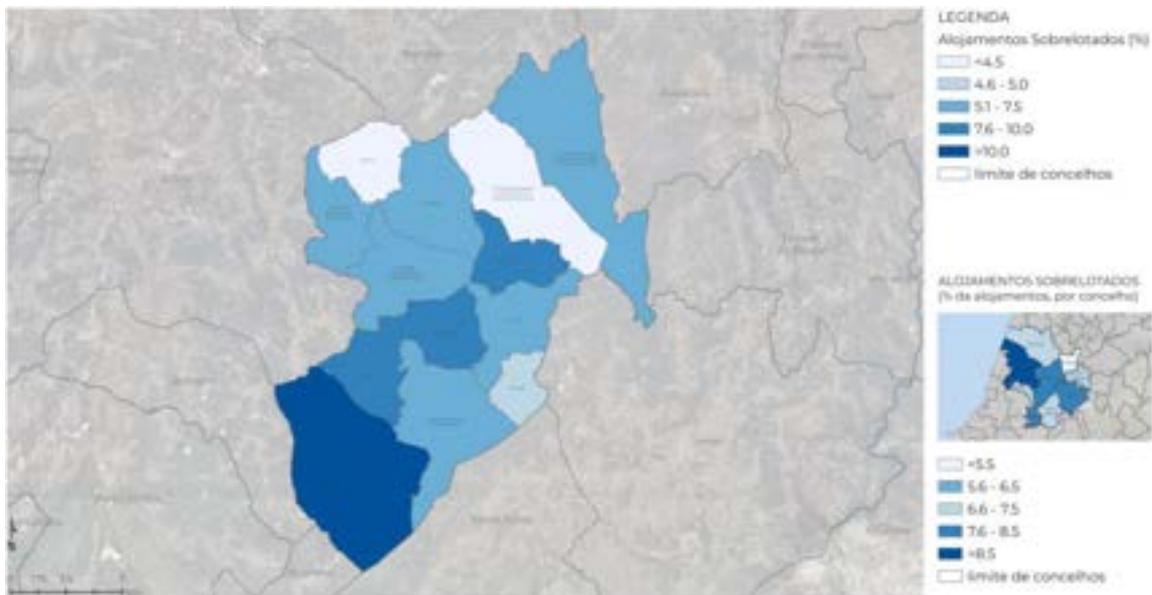


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

ALOJAMENTOS SOBRELOTADOS

(% da alojamentos, por freguesia)



Fonte: IGE. Recenseamento de Galicia e Población - Ourense 2010

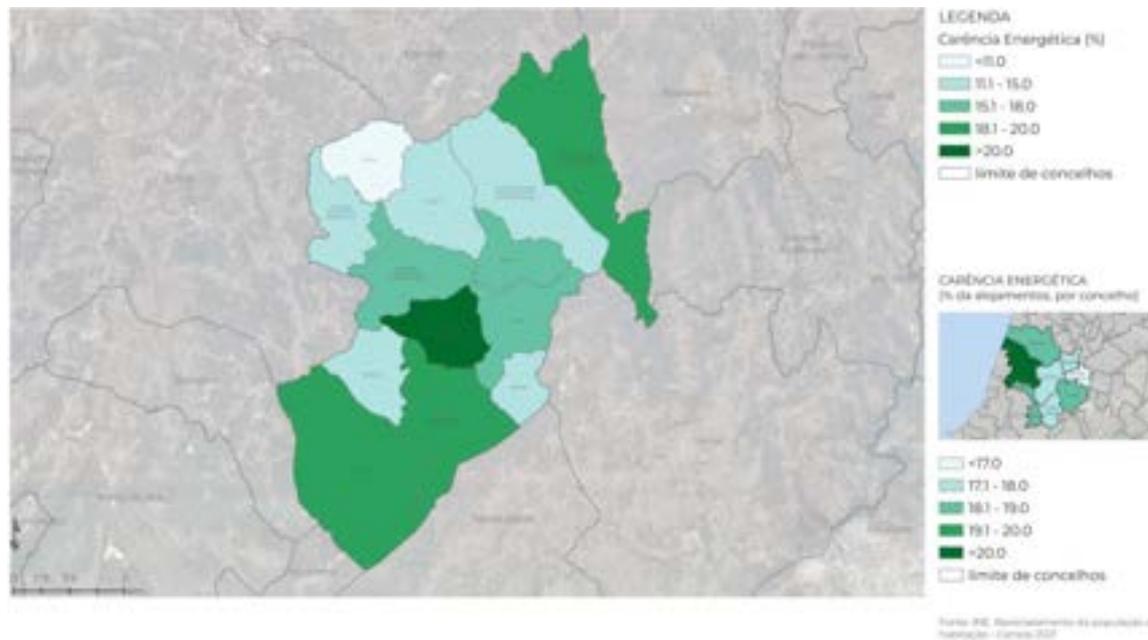


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

CARÊNCIA ENERGÉTICA

(% da alojamentos, por freguesia)

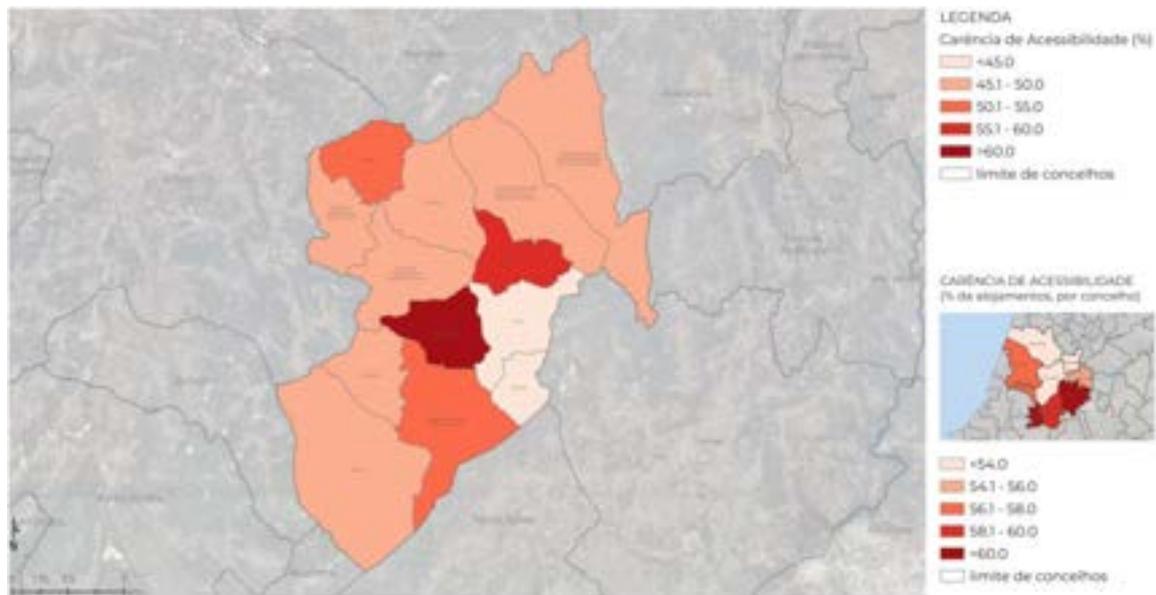




identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

CARÊNCIA DE ACESSIBILIDADE (% da alojamentos, por freguesia)



Fonte: IGE, Recenseamento da população e habitação - 2011



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.5 SÍNTESE

A análise da informação dos Censos 2021, que aqui foi estudada segundo 15 variáveis, possibilita retirar algumas conclusões gerais sobre as situações de vulnerabilidade social e habitacional no concelho de Ourém.

A primeira conclusão decorre da comparação de resultados do País e a Região Centro com a situação do concelho de Ourém: os valores das variáveis estudadas estão em sintonia, ou seja não se verificam grandes discrepâncias entre os resultados de Ourém e as médias do País e da Região Centro. Em 8 dessas variáveis, o concelho de Ourém apresenta inclusivamente melhores resultados do que as referidas médias.

No entanto, embora se possa considerar esta conclusão positiva para o município de Ourém, os valores das variáveis evidenciam que as situações de vulnerabilidade no concelho são ainda significativas e algo preocupantes.

Neste particular, deve destacar-se que é sobretudo ao nível do Dimensão Envelhecimento que Ourém obtém piores resultados, tendo claramente aqui uma relevante vulnerabilidade.

Assim sendo, considera-se como necessário que a autarquia continue a desenvolver políticas e instrumentos de âmbito municipal para responder a estas vulnerabilidades (como o Programa 1º Direito ou a Carta Municipal de Habitação), onde se atue no momento certo e de forma apropriada face a uma conjuntura de vulnerabilidades que coloca exigências específicas relacionadas com as dinâmicas do mercado de habitação anteriormente analisadas.

Desta situação resulta uma segunda conclusão que reside na constatação da complexidade e diversidade dos fenómenos de vulnerabilidade social e habitacional e da sua diferente expressão territorial no concelho de Ourém.

Verificam-se no concelho distintas dimensões de vulnerabilidade a incorporar nas políticas de habitação, que emergem e se articulam a partir de diferentes realidades de cada contexto territorial. Neste âmbito, a capacidade de integração e complementaridade entre os diversos instrumentos de política, num cenário que é evolutivo e com elevado grau de incerteza, é essencial para se alcançarem bons resultados em termos para o setor habitacional.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.5 SÍNTESE

Como tal, uma terceira conclusão emerge ligada principalmente com a espacialização das situações analisadas ao nível das freguesias. Observam-se que as situações de vulnerabilidade social e habitacional são relativamente diferentes entre as freguesias mais urbanas, e as freguesias mais rurais.

Nas freguesias mais urbanas, que correspondem sobretudo às cidades de Ourém e de Fátima, as vulnerabilidades incidem fundamentalmente na Dimensão Carências habitacionais; Nas freguesias mais rurais, as vulnerabilidades incidem particularmente sobre a Dimensão Envelhecimento.

Interessa, pois, ter especial atenção para com as freguesias que registam valores mais expressivos em termos da vulnerabilidade social e habitacional, atendendo a que elas atravessam dificuldades expressivas e distintas. Estas freguesias correspondem a territórios onde se devem focar, de forma prioritária, os instrumentos e as medidas de política habitacional a desenvolver e a implementar nos próximos anos pela autarquia de Ourém.

Por fim, deve sublinhar-se que esta análise foi elaborada à escala das freguesias, pelo que a elaboração de territorializações mais detalhadas constitui um desafio a ponderar, sobretudo nalgumas situações mais preocupantes.

5

**as novas
necessidades
habitaçãois e
o combate
à pobreza
energética**



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

A pobreza energética é hoje entendida como um grave problema que afeta agregados familiares em todos os países e que exige a implementação urgente de medidas que possibilitem contrariar esta situação e que contribuam, simultaneamente, para melhorar a qualidade ambiental do planeta.

De acordo com a Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050 (ENLPCPE 2022 - 2050) estima-se que haja em Portugal cerca de 1,1 milhões de pessoas a viverem em pobreza energética moderada e 680 mil em pobreza energética severa, considerando o critério «condições de vida», ou seja, população a viver em agregados sem capacidade para manter a casa adequadamente aquecida. Por outro lado, se se considerar o critério «rendimento vs. despesa com energia», ou seja, agregados familiares em situação de pobreza cuja despesa com energia representa +10% do total de rendimentos, os números são 2,3 milhões e 660 mil pessoas, respetivamente.

Importa realçar que a Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050, cujo principal objetivo consta no combate à pobreza energética, protegendo os consumidores vulneráveis e integrando-os de forma ativa na transição energética e climática, que se pretende justa, democrática e coesa, assenta fundamentalmente em quatro princípios orientadores, que a Carta Municipal de Ourém deve acolher também como seus:

- Aumentar o desempenho energético e ambiental das habitações;
- Reforçar as condições de acesso a serviços energéticos essenciais;
- Reduzir os encargos com o consumo de energia;
- Robustecer o conhecimento e o acesso à informação em matéria da energia.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

Ao procurar concretizar estes princípios, a Carta Municipal de Habitação de Ourém está a contribuir para a melhoria do desempenho energético-ambiental do parque habitacional existente e dos edifícios que o município, as entidades públicas e privadas e os cidadãos venham a materializar futuramente no município.

Neste sentido, é um desiderato da Carta Municipal de Habitação de Ourém contribuir para combater a pobreza energética no concelho, protegendo as famílias vulneráveis e em pobreza energética e integrando-as de forma eficiente na transição energética e climática.

É hoje amplamente assumido que os edifícios residenciais e de serviços são grandes consumidores de energia final, pelo que a redução dos consumos do sector energético no concelho de Ourém está muito dependente dos processos de intervenção na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional.

É, igualmente, assumido que os edifícios residenciais e de serviços são grandes emissores de Gases com Efeito de Estufa (GEE), pelo que a diminuição das emissões de GEE está também muito dependente da forma como se intervém na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional de Ourém.

Perante este cenário, torna-se urgente pôr em prática um leque de políticas e medidas de ação para o setor habitacional que sejam resilientes no tempo e estejam em sintonia com os objetivos e as metas nacionais em matéria de energia e de ambiente.

Com este desiderato devem ser reunidas as condições sociais que permitam identificar, atuar e monitorizar permanentemente no concelho os agregados familiares em situação de pobreza energética e de vulnerabilidade económica e ambiental, de modo a implementar medidas de ação, no curto, médio e longo prazo, com o propósito de minorar estes problemas.

Considera-se que a Carta Municipal de Habitação de Ourém deve promover condições equitativas para todos os habitantes de Ourém, facultando os instrumentos para a proteção das famílias vulneráveis e favorecendo o envolvimento dos cidadãos e a qualificação territorial.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

É pois propósito da Carta Municipal de Habitação de Ourém combater a pobreza energética de forma progressiva e sustentada, mediante o aumento dos índices de conforto e de desempenho das habitações, conduzindo a uma redução das despesas decorrentes dos consumos energéticos e a uma melhoria da qualidade de vida, saúde e bem-estar dos respetivos ocupantes.

Convém destacar que, em termos gerais, se considera como Pobreza Energética a incapacidade da população para suportar o custo dos serviços energéticos que garantam o aquecimento e arrefecimento das habitações, bem como o aquecimento da água e da energia para cozinhar, devido ao custo elevado.

Tendo como suporte a informação proveniente dos Censos 2021, é possível conhecer qual a situação dos agregados familiares de Ourém nas diferentes freguesias do concelho, relativamente a diversos sistemas de aquecimento dos alojamentos. Neste sentido, são apresentados neste ponto os valores absolutos e relativos da situação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual das freguesias do concelho de Ourém, no que respeita às seguintes variáveis:

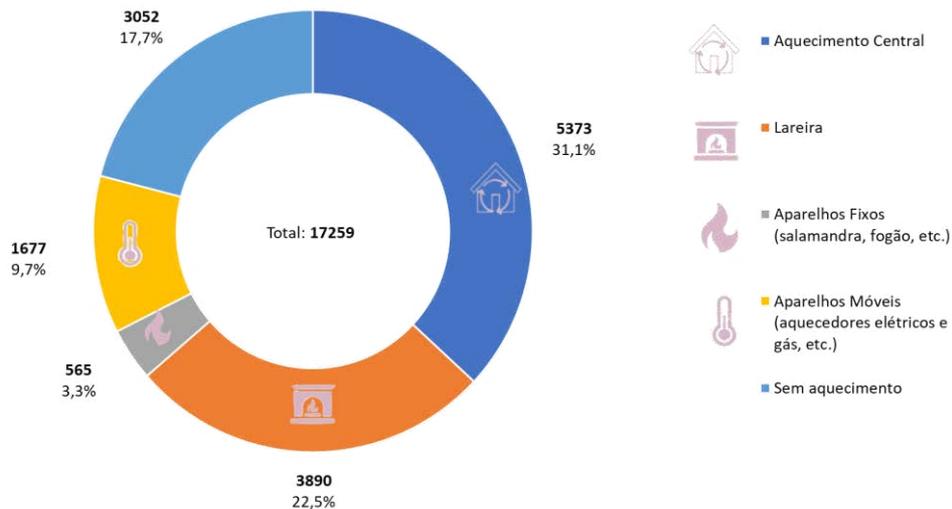
- Aquecimento central;
- Lareira;
- Aparelhos Fixos (salamandra, fogão, etc.);
- Aparelhos Móveis (aquecimentos eléctricos, a gás, etc.);
- Sem qualquer tipo de aquecimento.

A situação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual é também analisada no que concerne à existência de ar condicionado.

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
Existência de sistema de aquecimento
(Concelho - Ourém - 2021)





as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Local de residência em 2021	Total	Aquecimento central		Lareira		Aparelhos fixos (salamandra, fogão, etc.)		Aparelhos móveis (aquecedores elétricos, a gás, etc.)		Sem aquecimento	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Ourém	17259	5373	31,1	3890	22,5	565	3,3	1677	9,7	3052	17,7
Alburitel	415	129	31,1	120	28,9	10	2,4	12	2,9	57	13,7
Atouguia	816	267	32,7	230	28,2	11	1,3	42	5,1	121	14,8
Caxarias	870	246	28,3	206	23,7	17	2,0	67	7,7	152	17,5
Espite	442	204	46,2	94	21,3	8	1,8	10	2,3	46	10,4
Fátima	4619	1566	33,9	779	16,9	213	4,6	735	15,9	837	18,1
Nossa Senhora da Piedade	2914	652	22,4	489	16,8	139	4,8	543	18,6	657	22,5
Nossa Senhora das Misericórdias	1788	509	28,5	451	25,2	52	2,9	81	4,5	335	18,7
Seiça	767	192	25,0	238	31,0	21	2,7	46	6,0	117	15,3
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	1283	347	27,0	430	33,5	26	2,0	44	3,4	244	19,0
União das freguesias de Gondemaria e Olival	1102	379	34,4	294	26,7	20	1,8	32	2,9	167	15,2
União das freguesias de Matas e Cercal	631	330	52,3	136	21,6	7	1,1	16	2,5	77	12,2
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	997	342	34,3	262	26,3	20	2,0	29	2,9	150	15,0
Urqueira	615	210	34,1	161	26,2	21	3,4	20	3,3	92	15,0

Fonte: INE, Censos (2021)



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com aquecimento (2021)

- No concelho de Ourém existem 17.259 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, dos quais 3.052 (17,7%) que não possuem qualquer tipo de aquecimento;
- A situação do concelho de Ourém é significativamente melhor que a média nacional de alojamentos clássicos de residência habitual sem aquecimento que se encontra em 30,2%;
- Nossa Senhora da Piedade (22,5%), a União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais (19,0%), Nossa Senhora das Misericórdias (18,7%) e Fátima (18,1%) são as freguesias em que existem mais alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem aquecimento;
- No município de Ourém existem já atualmente 5.373 alojamentos familiares clássicos de residência habitual com aquecimento central, o que corresponde a 31,1%;
- Na União das freguesias de Matas e Cercal, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual possuem aquecimento central (52,3%).



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Local de residência em 2021	Total	Com ar condicionado	
	N.º	N.º	%
Ourém	17259	1912	11,1
Alburitel	415	50	12,0
Atouguia	816	67	8,2
Caxarias	870	87	10,0
Espite	442	32	7,2
Fátima	4619	692	15,0
Nossa Senhora da Piedade	2914	352	12,1
Nossa Senhora das Misericórdias	1788	192	10,7
Seiça	767	87	11,3
União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais	1283	104	8,1
União das freguesias de Gonde maria e Olival	1102	79	7,2
União das freguesias de Matas e Cercal	631	45	7,1
União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos	997	81	8,1
Urqueira	615	44	7,2

Fonte: INE, Censos (2021)



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com ar condicionado (2021)

- No concelho de Ourém existem 1.912 alojamentos familiares clássicos de residência habitual equipados com ar condicionado, o que corresponde a 11,1% do total de alojamentos;
- A percentagem de alojamentos clássicos de residência habitual com ar condicionado em Portugal é de 16,6%, pelo que o concelho de Ourém encontra-se numa situação mais desfavorável do que a média do País;
- As diferenças entre as freguesias de Ourém no que respeita aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual equipados com ar condicionado são relativamente pouco representativas;
- As freguesias com as percentagens mais baixas de alojamentos clássicos de residência habitual equipados com ar condicionado são a União das freguesias de Matas e Cercal com 7,1% e Urqueira, Espite e a União das freguesias de Gondemaria e Olival todas com 7,2% e as freguesias com as percentagens mais altas de alojamentos clássicos de residência habitual com ar condicionado são Fátima com 15%, Nossa Senhora da Piedade com 12,1% e Alburitel com 12,0%.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.1 PROGRAMA 1º DIREITO

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



Objetivo - O Programa 1º Direito visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar os custos de acesso a uma habitação adequada.

Execução - Ação conjunta da Câmara Municipal de Ourém, dos beneficiários do programa (famílias, entidades públicas e privadas) e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), esta última como entidade pública gestora do Programa. São financiadas as despesas com o arrendamento de fogos, a aquisição de terrenos e de fogos, as obras de construção ou de reabilitação de fogos, trabalhos e materiais necessários para tornar os fogos adequadas, projetos, fiscalização e segurança da obra, registos e atos notariais, alojamento temporário, entre outras.

Investimento - Financiamento a 100% da União Europeia, através do Plano de Recuperação e Resiliência, até 30 de Junho de 2026. A partir dessa data, 50% de financiamento do estado português e os restantes 50% dos beneficiários do Programa. A gestão financeira do Programa 1º Direito é realizada pelo IHRU.

Resultado esperado - Melhorar as condições das habitações as famílias que vivem em condições indignas, possibilitando o acesso e a qualificação das habitações. Simultaneamente, o Programa contribui para a melhoria do desempenho energético do parque habitacional, para a redução da pobreza energética e, também, para a promoção da coesão e da inclusão social no concelho de Ourém.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.2 PLANO MUNICIPAL DE AÇÃO CLIMÁTICA



Objetivo - Este Plano visa tornar o município de Ourém mais capacitado para lutar contra os efeitos das alterações climáticas, possibilitando desta forma que o concelho contribua para o cumprimento das metas ambientais.

Execução - Município de Ourém. Em 2019, a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo publicou o Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PIAAC-MT), o qual seguiu as linhas mestras definidas pela Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAA 2020). O PIAAC-MT reúne 21 medidas que se dividem em 8 setores, nomeadamente: Agricultura, Florestas e Pescas; Biodiversidade; Energia e Indústria; Ordenamento do Território e Cidades; Recursos Hídricos; Saúde Humana; Segurança de Pessoas e Bens e Turismo. Tendo em consideração estes documentos, a Câmara Municipal de Ourém encontra-se presentemente a elaborar o Plano Municipal de Ação Climática, desenvolvendo um conjunto de ações com o objetivo de alcançar uma maior sustentabilidade energética e ambiental no concelho.

Investimento - Município de Ourém. Para determinadas ações do Plano é possível recorrer a fundos provenientes da União Europeia.

Resultado esperado - Reduzir até 2030 as emissões de gases com efeito de estufa em, pelo menos, 55% (com base nas emissões relativas a 2005). Perspetiva-se que com a implementação do Plano Municipal de Ação Climática será possível diminuir a pobreza energética e potenciar a qualidade ambiental no concelho de Ourém.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.3 PLANO SÉNIOR DE OURÉM



Plano Sénior de Ourém

Objetivo - Visa criar contextos favoráveis e facilitadores do envelhecimento saudável, seguro, ativo, participativo e socialmente positivo. Assim sendo, o Plano Sénior de Ourém tem como objetivos: Promover a inovação e aproximar os serviços dos cidadãos; Defender o desenvolvimento sustentável e inclusivo; Valorizar o património cultural, histórico e ambiental. O Plano foi desenhado para ser concretizado nos anos de 2020/2021, e posteriormente repetido.

Execução - Município de Ourém (Ação Social e Saúde), com a participação das juntas de freguesia e de entidades públicas e do terceiro setor. O plano materializa-se através de 3 eixos: Bem-estar, Segurança e Respostas e Serviços. Em cada eixo são definidos objetivos específicos que são alcançados através da implementação de um total de 20 ações concretas. Ao longo da sua execução o Plano Sénior de Ourém pode ser adaptado e flexibilizado em função de novos enquadramentos, do acompanhamento, monitorização e avaliação efetuadas.

Investimento - Município de Ourém (recursos humanos e financeiros).

Resultado esperado - Plano Sénior de Ourém pretende melhorar a qualidade de vida das pessoas idosas no concelho de Ourém. Desta forma contribui-se para tornar o município mais coeso, solidário e inclusivo.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

A caracterização anteriormente realizada e a auscultação efetuada a diferentes stakeholders no concelho de Ourém, possibilitam uma nota final sobre o panorama atual, bem como sobre os desafios e as oportunidades que estão a emergir resultantes das “novas necessidades habitacionais” associadas com a imprescindível melhoria do desempenho energético e ambiental do parque habitacional do município de Ourém.

Atendendo a este contexto, e no âmbito do desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Ourém, importa destacar que:

- Os edifícios residenciais e de serviços são grandes consumidores de energia final no município de Ourém, pelo que a diminuição dos consumos do sector energético está muito dependente dos processos de intervenção na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional;
- Os edifícios residenciais e de serviços são igualmente grandes emissores de Gases com Efeito de Estufa (GEE) no concelho do Ourém, pelo que a redução das emissões de GEE está, também, muito dependente da forma como se intervém na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional.

Concomitantemente, verifica-se também que no município de Ourém existe presentemente uma percentagem muito significativa de alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não possuem qualquer tipo de aquecimento (17,7%).

Pese embora os esforços realizados e as melhorias ocorridas nos últimos anos, constata-se que há ainda uma considerável margem de progressão na situação habitacional dos agregados familiares de Ourém no que respeita do conforto térmico e ambiental.

De facto, observa-se uma condição de insuficiência ao nível desempenho energético e ambiental dos edifícios, comum a todas as freguesias do município de Ourém, pelo que as intervenções de melhoria na eficiência energética são essenciais e poderão ter resultados muito benéficos quer para as famílias, quer para a estrutura edificada do concelho.

À semelhança do que acontece em todo o País, as necessidades de melhoria de eficiência energética são mais expressivas nos edifícios mais antigos do concelho de Ourém, sobretudo naqueles que foram construídos antes 2006, ano em que foi aprovado o DL 78/2006 de 4 de abril que tornou obrigatória a Certificação Energética dos Edifícios (SCE).



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

A elaboração de projetos e a implementação ações de melhoria do desempenho energético e ambiental do parque habitacional representam um grande desafio para a autarquia de Ourém, dado que contribuem para aumentar os índices de conforto e de eficiência das habitações, para reduzir as despesas decorrentes dos consumos energéticos e para promover a qualidade de vida, a saúde e o bem-estar das famílias.

Perante este cenário, a articulação e complementaridade de projectos e ações de âmbito nacional e local torna-se crucial para melhorar o desempenho energético e ambiental do parque habitacional do concelho de Ourém.

Durante a elaboração do trabalho de diagnóstico, foi possível constatar que em Ourém se estão a desenvolver já algumas iniciativas e boas práticas para o setores habitacional e, sobretudo, social que têm um impacto positivo no território. Entre estas, são de realçar os exemplos referidos anteriormente: Plano Municipal de Ação Climática, Plano Sénior de Ourém e o Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Todavia, no concelho de Ourém existe ainda um largo e árduo caminho a percorrer, sendo essencial desenvolver iniciativas de combate à pobreza energética, apoiando as famílias em situação de fragilidade económico-financeira e em pobreza energética.

De facto, é muito importante apostar em iniciativas e boas práticas no campo da eficiência energética e da inclusão social no concelho de Ourém. Neste âmbito, considera-se igualmente muito relevante sensibilizar os atores locais e todos os cidadãos para as necessidades e os desafios que estas questões colocam já a breve prazo.

Neste sentido, entende-se como fundamental incrementar a qualidade dos edifícios e as suas condições de habitabilidade, melhorando o desempenho energético dos alojamentos familiares clássicos, diminuindo a fatura energética das famílias e reduzindo a pegada ecológica do parque habitacional do município de Ourém.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

Importa destacar a dimensão ambiental, sublinhando designadamente a importância que deve ser dada ao fim da vida útil do edificado e à fase de desconstrução, assegurando, logo deste o início das intervenções, a elaboração de projetos de desconstrução e o futuro aproveitamento dos RCD (Resíduos da Construção e Demolição).

É também crucial nas intervenções urbanísticas apostar na economia verde e na construção circular, assim como na inovação e na utilização de novas tecnologias, para se poderem obter bons resultados ao nível da sustentabilidade e da coesão social.

Em síntese, o entendimento e valorização das novas necessidades habitacionais e a implementação de medidas de combate à pobreza energética e de melhoria do desempenho energético e ambiental no parque habitacional são indispensáveis para se promover a qualidade de vida dos habitantes do concelho de Ourém.

6

**identificação
dos recursos
habitacionais e das
necessidades de
reabilitação
do edificado**



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

O presente capítulo pretende, sob ponto de vista quantitativo e qualitativo, estabelecer duas análises ao concelho de Ourém: saber qual o stock habitacional disponível, e; qual o potencial que pode ser gerado para promover mais oferta de habitação.

Conciliando o resultado de ambas as análises, consolidam-se os contributos necessários para que o município possa suprir todas as carências habitacionais detetadas ao nível de quem vive não só em condições indignas e insalubres, mas também de quem procura habitação, possibilitando inclusive a desejável captação de novos residentes.

Por fim, através da espacialização em cartografia, consubstancia-se uma ferramenta útil para operacionalizar uma resposta de carácter social ao problema da falta de habitação acessível, no sentido de satisfazer as carências detetadas de quem é mais desfavorecido economicamente.

Do diagnóstico global realizado no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH), foram identificados até 2023, 62 agregados familiares, correspondentes a 134 pessoas a viver em condições indignas de habitação no município e que não dispõem, no mercado habitacional, oferta com condições adequadas e cujo custo possam suportar com os seus rendimentos.

Destes 62 agregados, uma pessoa encontra-se em situação de sem-abrigo e 4 famílias em alojamento não clássico, isto é, a viver em construções precárias, móveis e improvisadas. Sobre estes, só uma intervenção ao nível do setor público pode responder aos constrangimentos para reduzir o número, permitir uma resposta urgente quando necessária e prevenir futuras situações quando surjam.

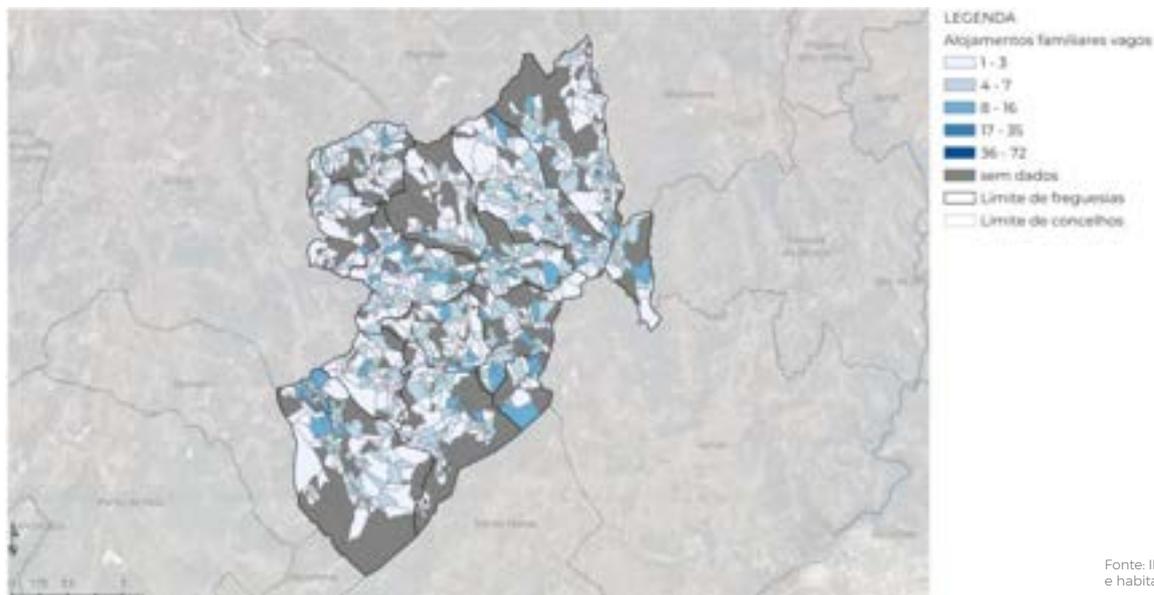
Relativamente à classe dita média, que cada vez mais tem tido dificuldade em encontrar habitação a custos ajustados aos seus rendimentos, é um público-alvo desta análise e, necessariamente um objetivo a ter em conta. Neste universo, a exigência de uma intervenção que articule, simultaneamente, as dimensões pública e privada com objetivos, naturalmente, empresariais, é a chave da resposta ao problema.

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

ALOJAMENTOS FAMILIARES VAGOS

(nº de alojamentos, por subsecção)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

Tendo em conta os Censos 2021, se cruzarmos as 17.301 famílias clássicas com os 29.808 alojamentos familiares clássicos, levaria a concluir que existe habitação privada disponível. No entanto, o total de alojamentos familiares integra 7.626 fogos de residência secundária e 4.923 fogos vagos, dos quais 3.187 estão fora do mercado imobiliário para compra ou arrendamento.

Todavia, importa considerar que o contingente de cerca 4.923 fogos que se encontram vagos, corresponde a cerca de 16,52% do parque habitacional privado em todo o concelho, o que representa uma percentagem considerável de fogos que podem ter capacidade de satisfazer parte das necessidades da procura se mobilizados e criados os incentivos adequados.

Observada a distribuição pelo concelho destes fogos vagos, é possível verificar três situações por ordem de decrescente: existe uma assinalável concentração na área central de Fátima; sobressai seguidamente no anel circundante à cidade de Ourém, isto é, localizado no nível II da estrutura urbana, um contingente bastante considerável; e, por fim, com menos expressão, ao longo do restante território também vários fogos devolutos estão distribuídos de forma relativamente equitativa e homogénea.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

Ou seja, existe a necessidade de encontrar mecanismos que estimulem os privados a alocarem no mercado habitacional os fogos vagos, robustecendo a oferta sobretudo nas zonas urbanas, onde a procura se faz mais sentir e onde é mais necessário, ou seja, nas cidades de Ourém e Fátima.

Deste contingente, é natural que uma parte significativa precisará de obras que garantam condições de habitabilidade condignas. Com a capacidade de assegurar esta oferta, garantir-se-á um fator determinante para regular os valores de venda e de arrendamento hoje praticados no mercado imobiliário.

Alojamentos familiares clássicos (N.º)					Famílias Clássicas
Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos	
29.808	17.259	7.626	1.736	3.187	17.3015

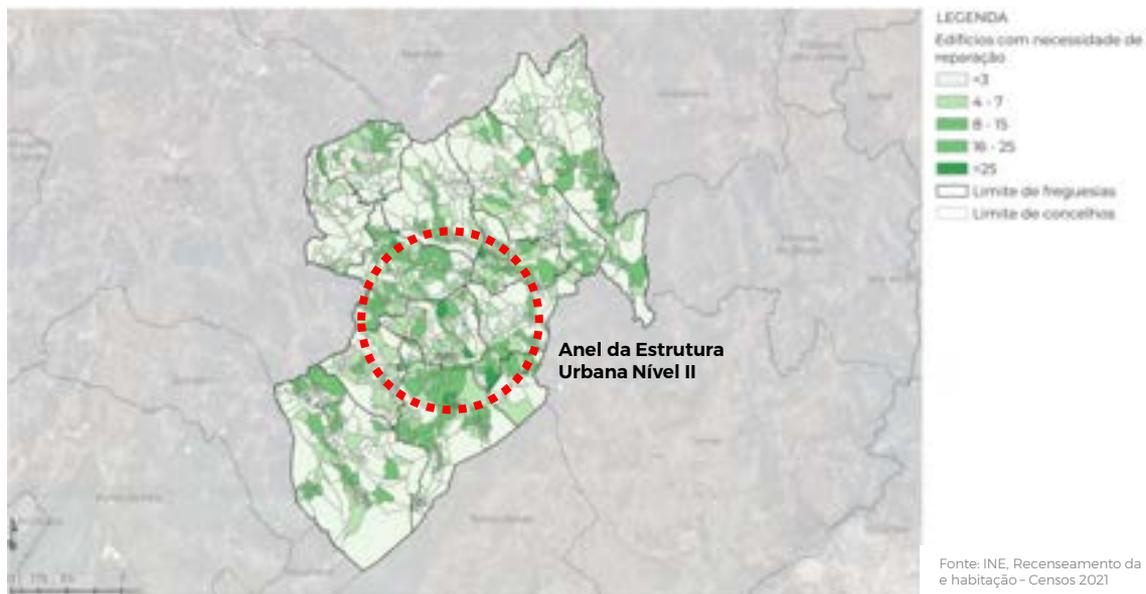
Fonte: INE

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO

(nº de alojamentos, por subsecção)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

Dos edifícios com necessidade de reparação, existe um continuum que envolve a Cidade de Ourém, coincidente, à semelhança dos alojamentos familiares vagos, com o nível II da estrutura urbana do concelho de Ourém, que se caracteriza, grosso modo, pela dispersão de moradias unifamiliares até dois fogos. No entanto, é uma realidade que pouco varia do restante território, em que, de forma dispersa e homogénea, em que pontuam vários edifícios com necessidade de reparação.

Por seu turno, relativamente aos edifícios devolutos, verifica-se que a lógica de distribuição espacial do mesmo coincide com a criação do “eixo urbano e atividades económicas”, definido no Modelo de Desenvolvimento Territorial e que iremos observar com mais detalhe posteriormente.

Da localização dos devolutos, os mesmos estão na sua maioria concentrados em três freguesias, a saber: Atouguia, que funciona como charneira entre os aglomerados urbanos de Ourém e Fátima, Caxarias e na União das Freguesias de Freixianda, Ribeira do Farrio e Formigais, mais precisamente em Freixianda.

Quer isto dizer, que a mobilização do edificado devoluto nestas localidades responde e é desejável face à estratégia definida na base dos instrumentos de gestão territorial. Nesse sentido, deverão ser encontrados os mecanismos adequados que incentivem os privados a mobilizarem estes fogos para o mercado habitacional, apoiando a sua recuperação se necessário, através de uma política fiscal que delimite estes aglomerados, como por exemplo, a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs).

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

(localização)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

De qualquer modo, observando a dinâmica urbanística do concelho de Ourém, entre 2012 e 2022 foram emitidas ao todo 996 licenças para obras de edificação, numa trajetória em que se verifica, apesar das variações, uma redução substancial do número de licenças.

Em 2012 foram licenciados 186 edifícios, tendo o número anualmente vindo a reduzir até 2015, ano em que se registaram apenas 68 licenças. Posteriormente, verificou-se uma consistência no número total de licenças emitidas por ano, não se registando oscilações e diferenciais de relevo.

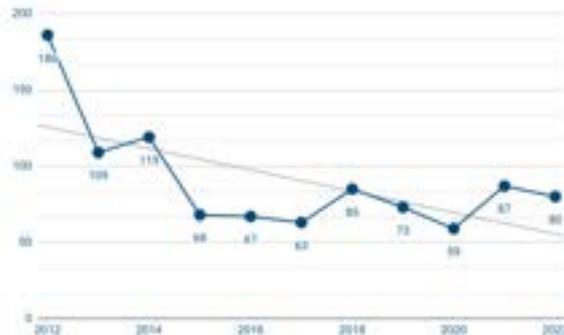
Importa também referir que, na década em análise, cerca de 79,52% dos edifícios licenciados dizem respeito a construção nova, enquanto apenas 20,48% enquadram-se como operações urbanísticas que procuram intervir sobre o edificado existente, ou seja, ampliações, alterações e reconstruções.

Da construção nova, cerca de 76,01% das licenças administrativas dizem respeito ao uso habitacional, enquanto que das ampliações, alterações e reconstruções, foram cerca de 44,61% que se destinaram para habitação.

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Licenciamento de Obras (n.º)



Fonte: INE

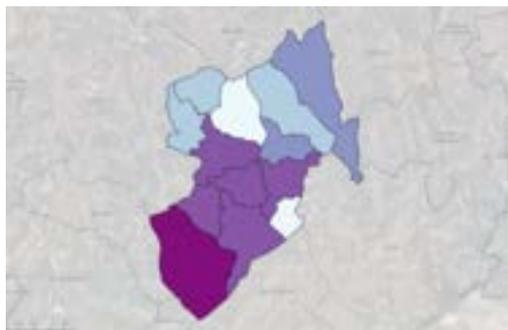
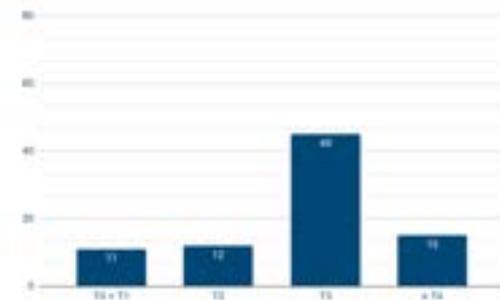
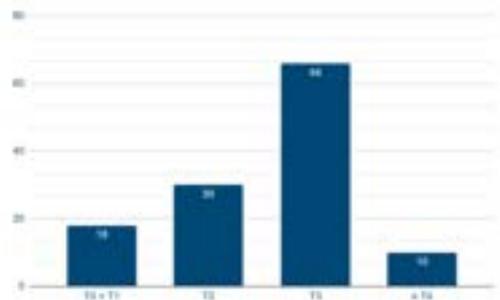
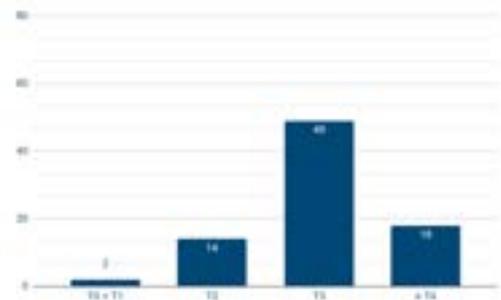
Relativamente às tipologias licenciadas para novas habitações em 2020, 2021 e 2022, o grande foco da dinâmica urbanística é o licenciamento de tipologias habitacionais T3, sem grande oscilações, enquanto que as tipologias T0 e T1, as que mais falta fazem sobretudo nas zonas de carácter mais urbano, continuam abaixo das necessidades de mercado.

No entanto, como já referido anteriormente, é curioso verificar que, apesar do número de membros dos agregados familiares ter vindo a diminuir e do mercado imobiliário sinalizar a falta de habitação de tipologias T1 e T2, tem-se vindo a licenciar nos últimos anos um número considerável de habitações de tipologia T3.

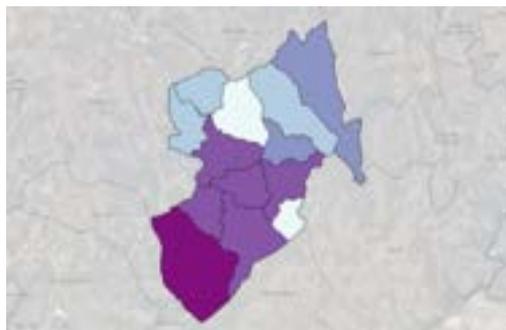
6

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética
6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

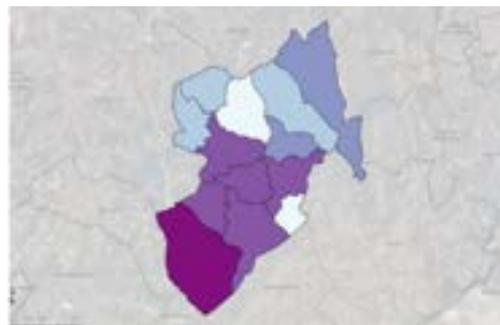
Habitaciones Licenciadas em Construcciones Novas (2020-2022)



2020



2021



2022



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

O turismo, sobretudo de carácter religioso, é um dos maiores contributos para o desenvolvimento económico do concelho de Ourém. Estima-se que, anualmente, 6 milhões de turistas e peregrinos de todo o mundo visitem o concelho, na grande maioria para visitar o Santuário de Nossa Senhora do Rosário de Fátima.

Sob ponto de vista patrimonial, importa ainda sublinhar a elevada qualidade do património edificado de interesse arquitetónico nacional, como o Castelo de Ourém, e também paisagístico, como a proximidade ao Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros.

A indissociável interação entre o património natural e construído, dotam o município de uma riqueza identitária singular, própria e diferenciadora, tendo-se cristalizado com o tempo na principal matriz da sua memória plástica e coletiva. Nesse sentido, a autarquia deve priorizar na ação política, canalizando a intervenção humana no território com os instrumentos de gestão territorial adequados, a necessária preservação e crescente valorização do seu património cultural.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

E é deleitando-se sobre estas potencialidades que o turismo nasce, vive e se potencia, tornando-se parte integrante do *modus vivendi*, sendo hoje uma característica comum de ocupação, quer do espaço público, quer do espaço privado - com, por exemplo, o disseminar de registos de alojamentos turísticos e hoteleiros. Numa palavra, o turismo diluiu-se no território e é hoje parte integrante do mesmo.

	2013	2023
Alojamentos Locais	36	283

Fonte: RNAL



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

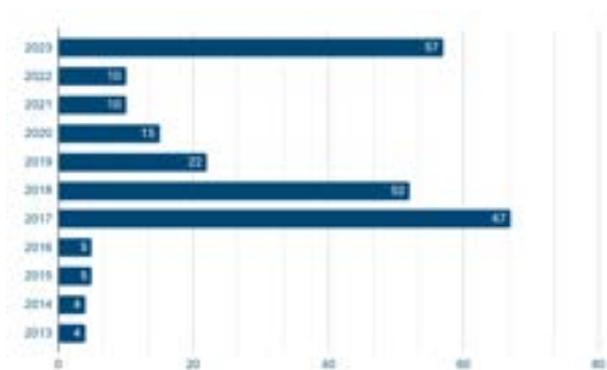
6.3 ALOJAMENTO LOCAL

Há que, em primeiro lugar, começar por dar nota de que, de acordo com o Registo Nacional dos Alojamentos Locais, encontram-se registados neste município, até ao final de 2023, 251 estabelecimentos, o que corresponde a uma capacidade máxima de 3.387 utentes.

Atendendo à dispersão geográfica, é possível verificar que cerca de 77,03% situam-se em Fátima e 8,83% na Cidade de Ourém, isto é, nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e da Nossa Senhora das Misericórdias. O restante dispersa-se pelo território do concelho de forma relativamente homogénea, sem uma regra clara de implantação e com baixa quantidade.

Uma análise anual, permite-nos entender que o AL sofreu um forte impacto da pandemia COVID-19, tendo-se verificado uma quebra abrupta do número de registos realizados nesse período: de um total de 52 estabelecimentos de alojamento local obtidos em 2018, passamos para apenas 22 estabelecimentos em 2019, 15 em 2020 e 10 em 2021. Posteriormente, o número de registos regressou ao ritmo imediatamente anterior à pandemia, tendo-se registado, em 2023, 57 novos registos de alojamento local em todo o concelho.

Registos por Ano (n.º)



Fonte: RNAL

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

(alojamentos registados)



Fonte: RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.4 A OFERTA DE HABITAÇÃO DE CARIZ SOCIAL

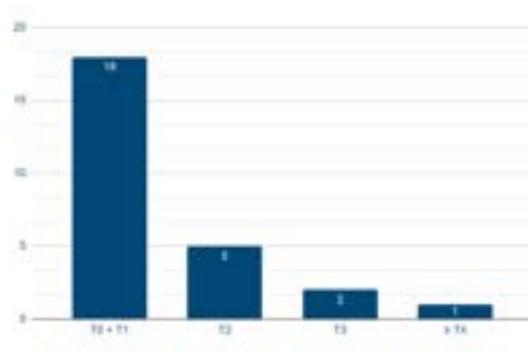
Dos 62 agregados familiares (134 pessoas) que a ELH detetou a viver em condições indignas de habitação no município, prevê-se no âmbito do programa do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação a resposta a 53 famílias (109 pessoas) através das seguintes soluções habitacionais:

- 25 famílias (Beneficiários Diretos) estão inseridas numa estratégia de reabilitação das suas próprias habitações (fogos privados);
- 28 famílias encontram-se enquadradas numa lógica de construção de nova habitação (5 de gestão municipal e aquisição de 23 fogos para reabilitação);
- As restantes 9 famílias não se encontram elegíveis para o programa 1.º Direito, não obstante encontrarem-se a viver em condições indignas.

As soluções habitacionais pretendidas, orientadas para a reabilitação de edifícios existentes, estão articuladas com os objetivos de desenvolvimento território plasmados em PDM e na ARU de Fátima, que pretendem consolidar a malha urbana edificada e revitalizar o tecido urbano e centro histórico de Fátima.

Sob ponto de vista das tipologias habitacionais a promover, as mesmas respondem à escassez do lado da procura, ou seja, pretende-se aumentar fogos de tipologias T0, T1 e T2.

Tipologias habitacionais a construir no âmbito do programa 1.º Direito (PRR)



Fonte: RNAL

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Devido à elevada extensão geográfica e de uma orografia variada, o perfil topográfico de Ourém caracteriza-se por uma colina entre planícies e vales verdejantes, atuando como charneira entre duas realidades naturais distintas: a sul, com formações montanhosas, é possível observar uma paisagem rochosa de calcários e serras (a sudeste a Serra de Alvaiázere, e a sudoeste as serras de Aire e Candeeiros); a norte, com um declive mais suave, a paisagem é composta por arenitos, aluviões e ribeiras.

Face a estas características naturais e à geografia acidentada, historicamente o morro foi ocupado por opção de estratégia de defesa e vigia militar e os povoamentos foram-se, ao longo dos tempos, implantando de forma dispersa pelo território.

Sob ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, é gerado no sentido sudoeste-nordeste um eixo de força com características marcadamente urbanas e que une Fátima - Ourém - Caxarias - Freixianda. Por este eixo, pontuam áreas de atividades económicas o que, havendo a necessidade de se articular com os espaços urbanos, impellem à necessidade de se promover a melhoria da rede de acessibilidades, da criação do nó de Fátima e a articulação com a A1 e a IC9.

Paralelamente, num quadro de valorização de sustentabilidade ambiental, pretende-se a promoção dos valores naturais e paisagísticos.

Modelo Territorial



Fonte: Relatório PDM

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Neste âmbito, sete Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) foram geradas:

- UT 1 – Fátima;
- UT 2 – Ourém;
- UT 3 – Serra de Aire;
- UT 4 – Vale de Transição Atouguia/Vilar dos Prazeres;
- UT 5 – Norte Florestal;
- UT 6 – Vale do Nabão;
- UT 7 – Vale do Lis e de Gondemaria.

Fruto do contexto histórico-geográfico, sedimentaram-se duas centralidades que foram moldadas por um conjunto de multipolaridades e correlações de forças socioeconómicas: Ourém e Fátima. Nesse sentido, de forma a operacionalizar o modelo territorial, estruturou-se o sistema urbano em 4 níveis, organizando o território de acordo com as suas funções.

Pese embora a importância da interação e dos fluxos entre os diferentes níveis, interessa-nos para o caso em análise isolar o “Nível 1 – Cidade de Ourém e Fátima”, ou seja, sistemas urbanos integrantes da UT1 e UT2, por ter sido estabelecido um regime

de uso de solo no Plano Diretor Municipal (PDM) que enquadram a promoção, ocupação e utilização do solo categorias com aptidão para o uso habitacional.



Fonte: Relatório PDM

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

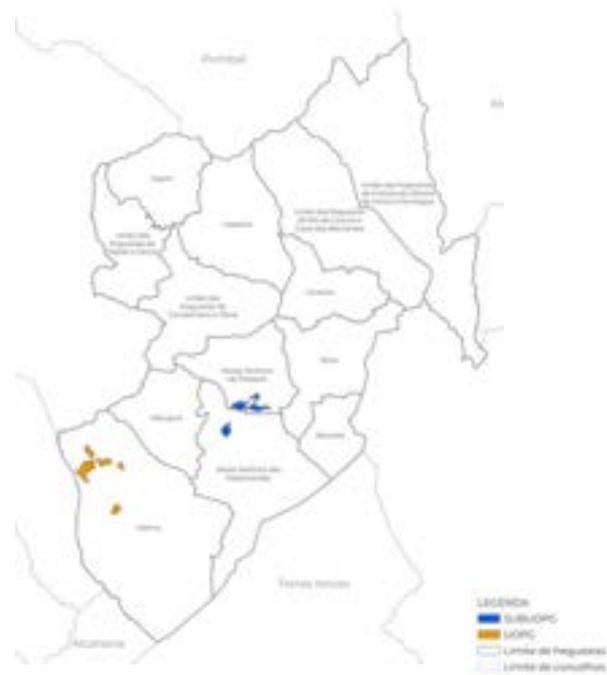
Ao observar a Planta de Ordenamento do PDM, verifica-se que o regime de uso do solo da carta de classificação e qualificação do solo possui duas classificações com relevâncias urbanística:

Os "Espaços Centrais de Nível I" - que correspondem à cidade de Ourém (e de forma muito circunscrita o Castelo) e os núcleos urbanos de Fátima e Ajustrel -, pretendem priorizar, numa ótica de revitalização dos tecidos urbanos degradados e através da ocupação dos espaços vazios e expectantes com edificação ou espaços verdes de utilização coletiva, a maior disponibilização e qualificação do espaço público, incremento de funções comerciais, de serviço, turismo e instalação de equipamentos urbanos, sem prejuízo para o reforço da componente residencial.

Excluindo o Castelo de Ourém, cuja a envolvente tem vindo a ser trabalhada no sentido da qualificação do espaço público e por possuir um conjunto de características morfo-tipológicas de valorização do conceito de Vila Medieval e que não pretendem competir em escala com o monumento nem gerar ruído visual na paisagem, nas envolventes imediatas das cidades de Ourém e Fátima (e, por extensão, Ajustrel), é clara a opção dominante pela promoção do uso habitacional:

Nível I - habitação coletiva;

Nível II - habitação unifamiliar até dois fogos.



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

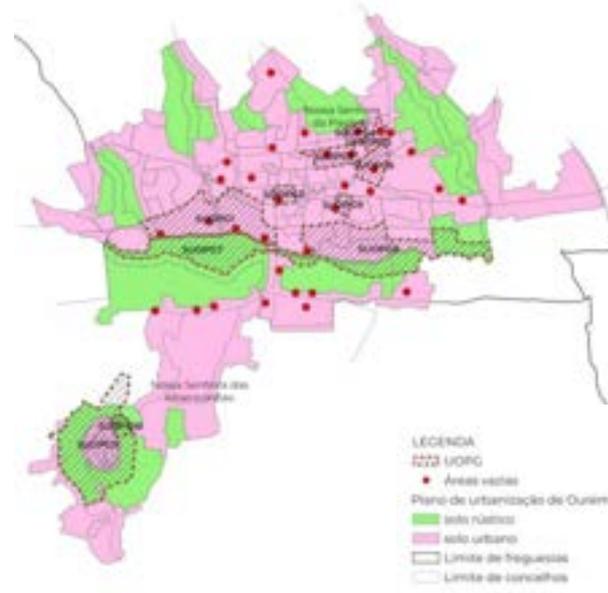
Para a prossecução dos eixos estratégicos definidos no âmbito do PDM, foram definidos dois Planos de Urbanização (PU) para as centralidades de Fátima e Ourém, no sentido de estabelecer regras gerais de ocupação do solo para os respetivos aglomerados.

Em ambos os PU é possível verificar que, de forma dispersa e sem uma lógica coerente, vários são os vazios localizados em solo urbano com potencial edificatório para satisfazer as necessidades de procura em matéria de habitação.

O eixo estratégico para a promoção de habitação deverá, inevitavelmente, apoiar-se em mecanismos que promovam a ocupação destes vazios, inseridos em ambos os PU, em detrimento da ocupação fora destes dois aglomerados.

Dada a vastidão dos vazios urbanos identificados nos PU, existe uma clara necessidade de, procurando-se a eficácia e a eficiência da coisa pública, densificar estrategicamente estas duas áreas urbanas, criando-se diferentes zonas de prioridade.

**Vazios Urbanos
(Plano de Urbanização de Ourém)**



Fonte: CM Ourém

as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Nesse sentido, poderá ser necessário adotar duas estratégias no âmbito dos instrumentos de gestão territorial: a da gestão urbanística e a do planeamento urbano.

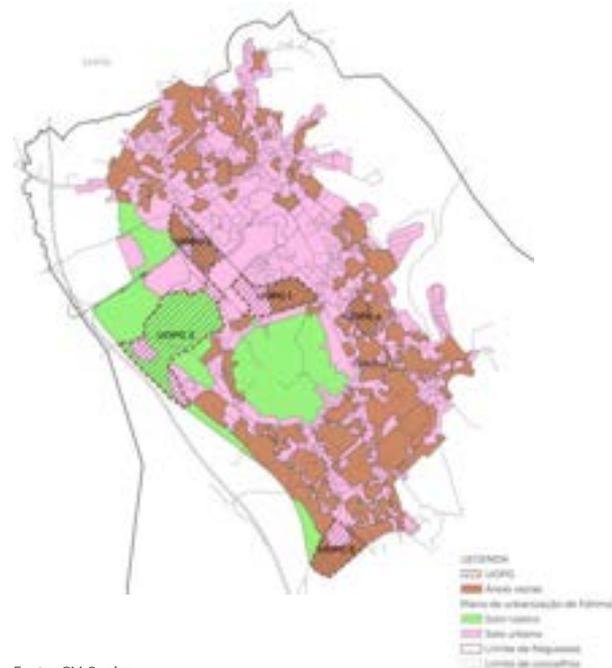
Relativamente à gestão urbanística, alocar programas de incentivos à promoção de habitação, como por exemplo o Programa Arrendamento Acessível, apenas às áreas territoriais abrangidas pelas UOPCs de Fátima e de Ourém.

No planeamento urbano, procurar estabelecer regras específicas para o uso do solo, parâmetros urbanísticos, cêrceas e volumetrias máximas, entre outros, através da figura do Plano de Pormenor.

Em sede de PDM, existem mecanismos que estão previstos que permitem criar condições para a execução do quadro estratégico pretendido:

- os sistemas perequativos, procurando a justa redistribuição dos benefícios e encargos;
- e a previsão de se aplicar uma política fiscal associada à implementação do Plano, com a futura criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), possibilitando a afetação social da mais valia, e à conceção de benefícios fiscais, quando se trate de operações de reabilitação urbana ou de promoção de habitação social e cooperativa.

**Vazios Urbanos
(Plano de Urbanização de Fátima)**



Fonte: CM Ourém



as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Relativamente às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), encontram-se em vigor duas: uma na cidade de Ourém e outra na cidade de Fátima.

A ARU de Ourém, que possui já a respetiva ORU de carácter sistemática e cuja estratégia e objetivos estão articulados com o consagrado na "UT 2 - Ourém", pretende, para além de procurar trazer uma nova centralidade à Avenida D. Nuno Álvares Pereira, qualificar o espaço público, promover um quadro estratégico ecológica e sustentável (p.ex.: a priorização das ligações pedonais e o incentivo ao transporte suave e público), e, por fim, combater o esvaziamento do centro histórico e a perda de população jovem.

A ARU da Cidade de Fátima, procura a articulação entre a reabilitação do espaço edificado privado e a qualificação do espaço público, infraestruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

No entanto, face à necessidade de alcançar os objetivos estratégicos que se pretendem para a Cidade de Fátima, que é uma cidade recente e que precisa de um investimento público robusto para aumentar a capacidade de sustentar as necessidades previstas à dinâmica pretendida em sede de PU, considera-se de todo, necessário e urgente, avançar-se com uma ORU sistemática na ARU da Cidade de Fátima.

No sentido de operacionalizar o Modelo Territorial, e atendendo à dualidade "urbano vs rural", isto é, entre as cidades de Ourém e Fátima e o restante território, a criação de ARUs nos aglomerados que integram o "eixo urbano e atividades económicas", como Atouguia, Caxarias e Freixianda, seria um incentivo fiscal à mobilização dos imensos devolutos detetados nesses aglomerados.

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

(localização das ARU em vigor)





as novas necessidades habitacionais e o combate à pobreza energética

6.6 SÍNTESE CONCLUSIVA

A análise dos recursos habitacionais do concelho de Ourém e a identificação das necessidades do parque habitacional, conjugadas com as disposições e propósitos dos instrumentos de gestão do território permitem constatar o seguinte:

- Verifica-se que existe um número considerável de Fogos habitacionais acima do número de Famílias residentes no concelho;
- Existe um contingente de cerca 4,923 fogos devolutos dispersos pelo território que, promovendo-se mecanismos fiscais que incentivem os privados alocarem no mercado habitacional sobretudo nos dois aglomerados urbanos, Fátima e Cidade de Ourém, seria possível robustecer a oferta de habitação;
- Apesar de terem sido identificados na ELH (2023), 62 agregados familiares a viver em condições indignas de habitabilidade, o programa 1.º Direito responde a 53 famílias, o que significa que é necessário encontrar outro tipo de respostas para as restantes 9 famílias que foram consideradas inelegíveis. Destas 53 famílias, 25 estão inseridas numa estratégia de reabilitação das suas próprias habitações e 28 encontram-se enquadradas numa lógica de construção de nova habitação;
- Observando-se a dinâmica urbanística, constata-se uma diminuição gradual no número de licenças emitidas ao longo da última década e a falta de orientação do setor imobiliário para procurar respostas às tipologias necessárias (T1 e T2), o que resulta numa oferta que está atualmente desfasada da procura;
- Promover uma ORU na ARU de Fátima, sob forma de se criarem mecanismos para regeneração urbana e qualificação do espaço público;
- Elaborar ARUs em Atouguia, Caxarias e Freixianda, seria um incentivo fiscal à mobilização dos imensos devolutos detetados nesses aglomerados
- Programar as UOPGs "UT 1 - Ourém" e "UT2 - Fátima" com o programa Arrendamento Acessível, seria uma forma de, para além de densificar as respetivas áreas urbanas, incentivar a classe média e os jovens a fixarem-se nessas localidades e alocar ao futuro FMSU verbas que possibilitem a intervenção da autarquia..
- Converter as UOPGs do PU Fátima à luz do novo quadro normativo (Decreto-lei n.º10 / 2024) em Planos de Pormenor, dotando-as de critérios, seria sem dúvida uma oportunidade de estimular a ocupação dos vazios urbanos para fins habitacionais e de arrendamento acessível.

7

**avaliação das
condições de
integração e
articulação das
políticas e programas
com impacto na
situação habitacional**



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

A avaliação das condições de integração e articulação de políticas com impacto na situação habitacional é aqui desenvolvida em 3 momentos distintos, mas necessariamente complementares.

Um primeiro momento diz respeito à identificação e recolha de informação sobre os principais planos, programas, leis, regulamentos e outros instrumentos potencialmente relevantes de âmbito nacional.

Para isso, procedeu-se à recolha e análise detalhada destes vários instrumentos que permitiram produzir quadros de síntese, tendo em conta os seus principais objetivos e condições de implementação, culminando num mapeamento tipificado por natureza ou género de intervenção.

Um segundo momento, em tudo semelhante ao anterior, mas agora referente ao âmbito local. Igualmente culminando num mapeamento tipificado por natureza dos instrumentos identificados, sejam eles mais relacionados a área do planeamento e urbanismo, sejam eles de natureza mais social e com importância no financiamento de soluções habitacionais.

Por último, no terceiro momento, procura-se analisar e perceber a rede de atores envolvidos, os fluxos de interação mais relevantes aos processos em questão, fundamental para a compreensão dos processos de governança multinível que caracterizam as atuais políticas de habitação.

Esta análise considera-se fundamental para definir, posteriormente, um modelo de governação eficaz e adequado às condições de funcionamento dos diversos programas e instrumentos existentes, ao nível local e nacional, e das suas condições de articulação com os mecanismos de comunicação, aprendizagem, capacitação e envolvimento de múltiplos atores e destinatários finais.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Os instrumentos nacionais analisados foram os seguintes:

- Lei de Bases da Habitação (LBH)
- Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)
- Programa Mais Habitação
- Programa Nacional de Habitação (PNH)
- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
- Parque público de habitação a custos acessíveis
- Programa de Apoio ao Arrendamento
- Programa Arrendar para Subarrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)
- Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
- Porta 65 +
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Regime do Arrendamento Apoiado
- NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano
- Habitação a Custos Controlados (HCC)



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Lei de Bases da Habitação	
Apresentação	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.
Políticas locais de habitação (Artigo 20º a 25º)	<ol style="list-style-type: none"> As regiões autónomas e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências. (...) O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação. <ul style="list-style-type: none"> A LBH consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação: a Carta Municipal de Habitação (CMH) e o Relatório Municipal de Habitação.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)	
Apresentação	<p>Em junho de 2021 foi aprovado pela Comissão Europeia Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o qual emerge do Next Generation EU.</p> <p>O PRR, de aplicação nacional, tem um período de execução até 2026 e visa implementar um conjunto de reformas e promover o investimento com vista à reposição do crescimento económico sustentado, após a pandemia, reforçando o objetivo de convergência com a Europa, ao longo da próxima década.</p> <p>O PRR prevê uma componente específica focada na habitação (Componente Habitação C2) com vista ao reforço do parque habitacional público e à reabilitação das habitações indignas de famílias de menores rendimentos.</p>
Investimento Global	<ul style="list-style-type: none"> 2,7 Mil Milhões de Euros (1,5 M€ em subvenções + 1,2 M€ em empréstimos)



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Programa Mais Habitação	
Apresentação	<p>Este programa visa promover o acesso à habitação a custos acessíveis através da aprovação de diversas alterações legislativas.</p> <p>Da segurança no arrendamento a um largo pacote de incentivos fiscais, da criação de novos mecanismos para que sejam colocadas mais casas no mercado à definição de novas linhas de crédito para construção ou reabilitação, o programa traz uma nova geração de políticas para a habitação.</p>
Principais alterações legislativas	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível; • Desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível; • Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos; • Definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio; • Aprovação de diversas medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento; • Incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local (AL) para o arrendamento habitacional de longo prazo; • Criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em edifícios de AL.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> • Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Programa Nacional de Habitação (PNH)	
Apresentação	<p>O Programa Nacional de Habitação 2022-2026 estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.</p> <p>O PNH visa "congregar, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação.</p>
Âmbito temporal	<ul style="list-style-type: none"> • O PNH tem natureza plurianual, devendo ser revisto de cinco em cinco anos
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> • Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	
Apresentação	O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
Beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> • Famílias, para acederem a uma habitação adequada • Municípios ou Regiões Autónomas • Entidades públicas • Setor Social • Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio (com as devidas atualizações) • Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto (com as devidas atualizações)

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	
Apresentação	O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.
Beneficiários	<p>Pode beneficiar de apoio ao abrigo do Porta de Entrada a pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; • Não disponha de alternativa habitacional adequada; • Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excepcional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio (com as devidas atualizações) • Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho (com as devidas atualizações)



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário	
Apresentação	<p>A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário visa dar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional definitiva), tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.</p> <p>A constituição da oferta de alojamento será concretizada diretamente por entidades públicas ou por entidades do setor privado e social, com competências nesta matéria, de forma individualizada ou em parceria, e terá por base a aquisição, reabilitação ou construção de unidades residenciais.</p>
Investimento Financeiro	<ul style="list-style-type: none"> No âmbito do investimento RE-C02-i02: Bolsa nacional de alojamento urgente e temporário está previsto ao abrigo do PRR um investimento de 176 milhões de euros.

Parque público de habitação a custos acessíveis	
Apresentação	<p>No âmbito da Componente 02 -Habitação, o investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), tem por finalidade a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis no parque de habitação pública.</p> <p>O investimento, no seu todo, consistirá na construção de novos edifícios, na aquisição para reabilitação e na reabilitação de habitações públicas de modo a disponibilizar, pelo menos, 6.800 alojamentos e subsequentemente arrendá-los a preços acessíveis a grupos-alvo identificados.</p>
Investimento Financeiro	<ul style="list-style-type: none"> O empréstimo global disponível para este investimento é de 774,8 M€, sendo 607 M€ para financiamento de 5210 alojamentos objeto de promoção direta pelo IHRU. Os restantes 167,8 M€ destinam-se à promoção de arrendamento a custos acessíveis de pelo menos 1.590 habitações, pelo FNRE e pelos municípios, através de programas municipais.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Programa de Apoio ao Arrendamento (anteriormente designado Programa de Arrendamento Acessível)	
Apresentação	Este programa de política de habitação visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.
Condições	Este programa confere isenção de IRS ou IRC para as rendas dos contratos celebrados no seu âmbito. A renda deve ser pelo menos 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores, como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto – Lei n.º 68/2019, de 22 de maio Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho

Programa Arrendar para Subarrendar	
Apresentação	<p>O Programa Arrendar para Subarrendar é uma das medidas inscritas no pacote Mais Habitação para aumentar o número de casas no mercado de arrendamento.</p> <p>Promovido pelo IHRU, I.P. este programa destina-se a arrendar imóveis e posteriormente subarrendá-los às famílias a preços acessíveis.</p>
Modo de funcionamento	<p>O IHRU, I.P. arrenda no mercado imóveis a proprietários privados.</p> <p>Esses imóveis serão, posteriormente, subarrendados a preços acessíveis, a agregados familiares ou habitacionais, com dificuldades no acesso à habitação, para efeitos de residência permanente e comportando uma taxa de esforço máxima de 35%.</p>
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> RCM n.º 80-A/2023, de 2023-07-18 Decreto-Lei n.º 38/2023, de 2023-05-29 Decreto-Lei n.º 68/2019, de 2019-05-22, na redação atual Portaria n.º 177/2019, de 2019-06-06 Portaria n.º 176/2019, de 2019-06-06 Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, de 2019-01-09



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

<p>Apresentação</p>	<p>Através do IFRRU 2020 são disponibilizados produtos financeiros, com condições mais vantajosas face às praticadas no mercado, vocacionados especificamente para apoiar a reabilitação urbana e, complementarmente, a eficiência energética na habitação.</p> <p>Pretende-se financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, numa lógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecida.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Podem solicitar financiamento quaisquer entidades, singulares ou coletivas, públicas ou privadas.</p> <p>Contudo, os beneficiários do IFRRU 2020 devem cumprir determinados critérios gerais de elegibilidade (ver mais informação em https://ifrru.ihru.pt/)</p>

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

<p>Apresentação</p>	<p>O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.</p> <p>Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação</p>
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens	
Apresentação	<p>O Programa Porta 65 - Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais.</p> <p>Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.</p>
Beneficiários	<p>Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo)</p>
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 308/2007 - Diário da República n.º 169/2007, Série I de 2007-09-03 (com as devidas atualizações) Portaria n.º 277-A/2010 - Diário da República n.º 99/2010, 1º Suplemento, Série I de 2010-05-21 (com as devidas atualizações)

Porta 65 +	
Apresentação	<p>Trata-se de um uma nova modalidade de apoio ao arrendamento que é atribuído mediante a concessão de uma subvenção mensal, independentemente da idade dos candidatos.</p>
Beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> Agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior; Agregados monoparentais.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio - Diário da República n.º 103/2023, Série I de 2023-05-29 Portaria n.º 346-A/2023, de 10 de novembro - Diário da República n.º 218/2023, 1º Suplemento, Série I de 2023-11-10



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	
Apresentação	O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.
Beneficiários	As soluções disponibilizadas pelo IHRU, I. P., no âmbito do programa Chave na Mão têm como destinatários aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018 - Diário da República n.º 88/2018, Série I de 2018-05-08 Regulamento n.º 423/2020 - Diário da República n.º 80/2020, Série II de 2020-04-23

Regime do Arrendamento Apoiado	
Apresentação	O regime do arrendamento apoiado é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
Beneficiários	Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano	
Apresentação	A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.
Beneficiários	Arrendatários e senhorios de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321 - B/90, de 15 de outubro e de contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Lei n.º 31/2012, 14 de agosto (com as devidas alterações)

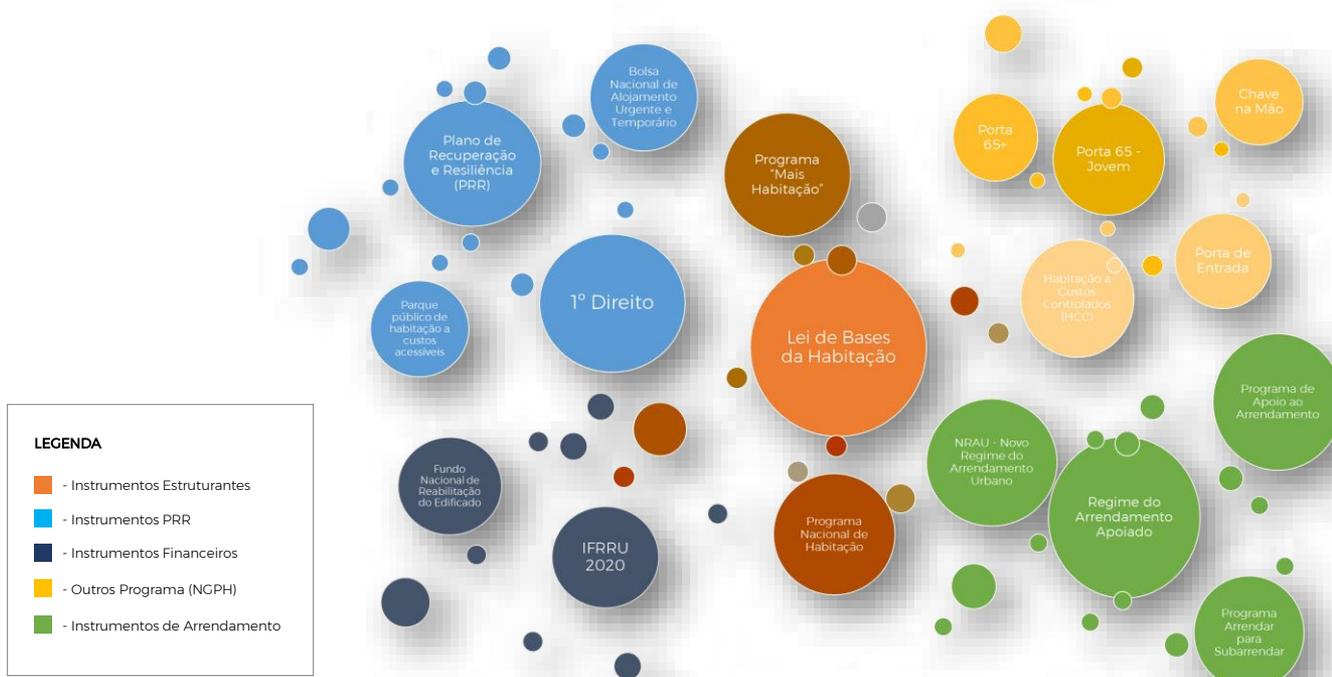
Habitação a Custos Controlados (HCC)	
Apresentação	<p>As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.</p> <p>A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.</p>
Beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; Empresas Privadas.
Apoio Financeiro	Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Mapeamento dos Instrumentos de Âmbito Nacional





avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Os instrumentos de base local analisados foram os seguintes:

- PDM – Plano Diretor Municipal de Ourém
- UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
- Plano de Urbanização de Ourém
- Plano de Urbanização de Fátima
- Plano de Pormenor da Tapada
- Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Ourém
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fátima
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU
- Estratégia Local de Habitação de Ourém (ELH)



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

PDM – Plano Diretor Municipal de Ourém	
Apresentação	<p>O Plano Diretor Municipal de Ourém estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas. Integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e define o modelo de organização espacial do território municipal</p> <p>O PDM é também um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais de ordenamento do território (Planos de Urbanização e Planos de Pormenor) e para o estabelecimento de programas de ação territorial.</p>
Elementos fundamentais da 1ª Revisão do PDM (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Regulamento – Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho de 2020 • Planta de Ordenamento • Planta de Condicionantes • Relatório de Descrição e Fundamentação das Opções • Programa de Execução e Financiamento

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)	
Apresentação	<p>As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem à aglutinação de áreas territoriais com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo unidades territoriais (UT) que cobrem a totalidade da área do município.</p> <p>As UOPG/UT encontram-se delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, podendo os seus limites serem ajustados quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.</p>
Descrição	<ul style="list-style-type: none"> • UT 1 – Fátima • UT2 – Ourém • UT3 - Serra de Aire • UT4 - Vale de transição Atougua/Vilar dos Prazeres • UT5 - Norte Florestal • UT6 – Vale do Nabão • UT7 - Vale do Lis e de Gonde maria



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Plano de Urbanização de Ourém	
Âmbito	<p>O Plano de Urbanização de Ourém (PUO) estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento urbanístico e estabelece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e a localização das infraestruturas e dos principais equipamentos coletivos.</p> <p>A área de intervenção do PUO, distribuída pelas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias, integra o perímetro da cidade de Ourém delimitado na Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém e os solos rústicos intersticiais e complementares indispensáveis ao seu funcionamento e enquadramento, encontrando -se identificada nas peças desenhadas que constituem o Plano.</p>
Elementos fundamentais do PUO (2023)	<ul style="list-style-type: none"> • Regulamento - Aviso 416/2023, de 9 de janeiro de 2023 • Planta de Zonamento • Planta de Condicionantes • Relatório de Descrição e Fundamentação das Opções • Relatório e Programa de Execução e Financiamento

Plano de Urbanização de Fátima	
Âmbito	<p>O Plano de Urbanização de Fátima (PUF) estrutura a organização espacial da cidade de Fátima, a ocupação do solo e o seu aproveitamento urbanístico e estabelece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e a localização das infraestruturas e dos principais equipamentos coletivos.</p> <p>A área de intervenção do PUF, localizada na freguesia de Fátima, município de Ourém, abrange o perímetro urbano delimitado na Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém bem como algumas áreas do solo rústico complementares, encontrando -se delimitada nas plantas de zonamento.</p>
Elementos fundamentais do PUO (2023)	<ul style="list-style-type: none"> • Regulamento Aviso 1644/2023, de 24 de janeiro de 2023 • Planta de Zonamento • Planta de Condicionantes • Relatório de Descrição e Fundamentação das Opções • Relatório e Programa de Execução e Financiamento



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Plano de Pormenor da Tapada	
Objetivo	O objetivo do Plano de Pormenor da Tapada visa promover a melhoria das condições de segurança e de habitabilidade através do alargamento das redes de equipamentos, (hospital particular de Fátima e quartel de bombeiros), da criação de uma nova área de equipamento destinado a logística para a proteção civil, segurança e socorro, e espaços verdes fundamentais ao equilíbrio e à sustentabilidade ambiental de todo aglomerado (espaços naturais de proteção — solo rural).
Disposições regulamentares	<ul style="list-style-type: none"> • Aviso (extrato) n.º 12171/2013, de 1 de Outubro de 2013

Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho	
Âmbito	<p>O Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho, adiante designado por Plano, constitui o elemento definidor da gestão urbanística do território objeto do Plano, tendo em atenção os objetivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.</p> <p>O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.</p> <p>São elementos fundamentais o Regulamento, a planta de implantação e a planta atualizada de condicionantes.</p> <p>São elementos complementares o relatório e a planta de enquadramento.</p>
Disposições regulamentares	<ul style="list-style-type: none"> • Resolução do Conselho de Ministros 159/2000 de 20 de novembro



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Ourém	
Apresentação	A ARU da Cidade de Ourem, engloba as zonas urbanas consolidadas mais antigas, reunindo o património histórico e cultural relevante e as zonas com maior evidência de degradação e obsolescência de edifícios, espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas. A ARU ancora-se, por um lado, no Núcleo Histórico de Ourém - Vila Medieval - e, por outro, no núcleo Histórico da antiga Vila Nova de Ourém, atualmente cidade reforçando a ligação funcional dos dois polos. Esta delimitação visa envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais na reabilitação, requalificação e revitalização da cidade, correspondendo às novas realidades sociais e demográficas, no alojamento, equipamentos e espaços de utilização coletiva, mobilidade e infraestruturas de suporte.
Disposições regulamentares	Aviso.º 10811/2023, Diário da República, 2ª Série, n.º 106, de 01 de junho

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fátima	
Apresentação	Em 2005, e com o intuito de reforçar a capacidade de concretização dos objetivos formulados para a elaboração do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII (PPAPJ), o Município de Ourém conseguiu a aprovação do estatuto de área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) para esta mesma zona, que mais tarde nos termos do previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, foi convertida em ARU.
Disposições regulamentares	Aviso 3470/23, de 16 de Fevereiro de 2023



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU	
Apresentação	<p>Do Acordo de Parceria Portugal 2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, e dos Programas Operacionais Regionais resultou que os Municípios que correspondessem a centros de nível superior deveriam apresentar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) caso pretendessem contratualizar com o respetivo Programa Operacional as Prioridades de Investimento (PI) inscritas no eixo urbano, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilidade urbana sustentável; - Regeneração urbana; - Regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas. <p>O objetivo do PEDU consiste em operacionalizar e permitir as condições para assegurar a execução estratégica definida para o território no âmbito das prioridades de investimento.</p> <p>O PEDU de Ourém integra dois Planos de Ação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS) - Plano de ação de regeneração urbana (PARU)

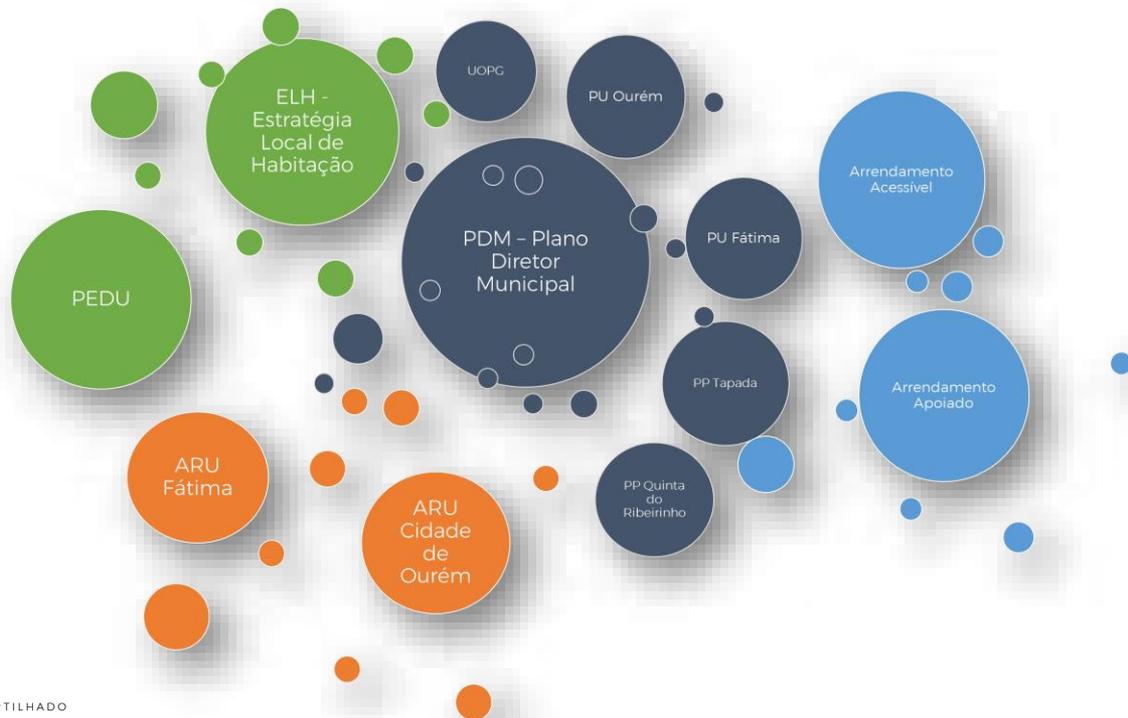
Estratégia Local de Habitação (ELH)	
Apresentação	<p>A Estratégia Local de Habitação de Ourém (ELH) é um instrumento programático que define a estratégia de intervenção do Município em matéria de política de habitação.</p> <p>Na ELH de Ourém estão sinalizadas as situações de carência habitacional existentes no seu território e definidas as soluções habitacionais nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo 1.º Direito.</p>
Investimento Público	<p>O investimento público da responsabilidade da Câmara Municipal de Ourém é de 1.522.120,00 €, consagrado no Acordo de Colaboração com o IHRU, e abrange o financiamento de soluções habitacionais para 28 agregado familiares correspondentes a 50 pessoas.</p>



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Mapeamento dos Instrumentos de Âmbito Local



LEGENDA

- - Instrumentos de Ordenamento
- - Instrumentos Financiamento
- - Inst. de Reabilitação Urbana
- - Inst. de Apoio ao Arrendamento



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.3 ENTIDADES ENVOLVIDAS E SUAS PRINCIPAIS INTERAÇÕES

Da análise efetuada foi possível identificar um conjunto muito diversificado de atores envolvidos no domínio da habitação, seja na esfera de atuação nacional, regional ou local, dos quais se destacam os seguintes:

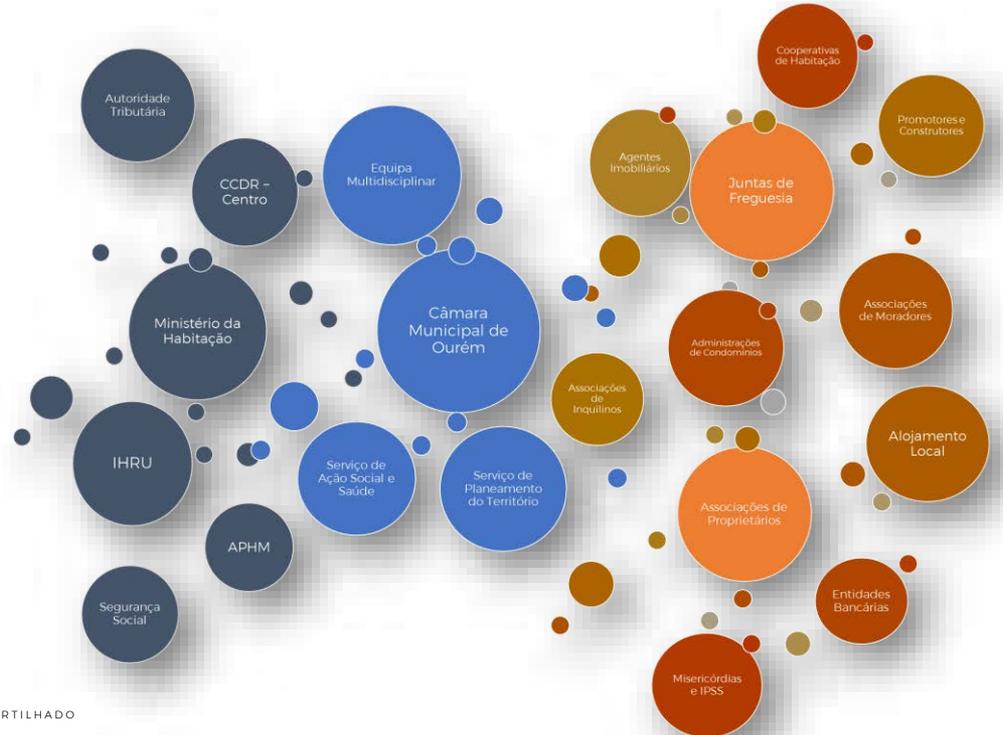
- Ministério da Habitação
- IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
- Segurança Social
- Autoridade Tributária e Aduaneira
- Associação Portuguesa de Habitação Municipal
- CCDR - Centro - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro
- Câmara Municipal de Ourém
- Serviço de Ação Social e Saúde
- Serviços de Planeamento do Território
- Equipa Multidisciplinar da Habitação, Modernização Administrativa, Transportes e Trânsito
- Juntas de Freguesia
- Agentes Imobiliários
- Promotores e Construtores
- Associações de Moradores
- Administrações de Condomínios
- Cooperativas de Habitação
- Associações de Proprietários
- Associações de Inquilinos
- Proprietários de Alojamento Local
- Entidades Bancárias
- Misericórdias e IPSS



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.3 ENTIDADES ENVOLVIDAS E SUAS PRINCIPAIS INTERAÇÕES

Mapeamento das Entidades envolvidas no setor de Habitação



LEGENDA

- Entidades de âmbito nacional
- Entidades do Universo Municipal
- Outras Entidades



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

A presente análise permitiu identificar um contexto de diversidade crescente de instrumentos de política, de diferente natureza (estratégicos, regulamentares, outros) e a que se associam diferentes objetivos estratégicos, destinatários, espacialidades, temporalidades, tipos de ação e relações com outros setores das políticas públicas.

Esta diversificação pode ser entendida como exprimindo a perceção e a resposta a processos de mudança (nos problemas, nos modelos de gestão, nas condições de investimento, na visão das prioridades de intervenção).

Este contexto de coexistência crescente de vários tipos de instrumentos e de vários tipos de entidades, a que se soma a presença de programas e projetos no início da sua execução e/ou assumindo uma natureza experimental, faz sublinhar a **importância da coordenação estratégica e da existência e desenvolvimento de mecanismos de partilha da informação, de construção de conhecimento e de avaliação das dinâmicas existentes e das capacidades de transformação**. É, por isso, pertinente um referencial metodológico de avaliação, que permita fomentar estratégias de difusão de conhecimento e aprendizagem coletiva, tendo em atenção a dinamização de lógicas de interação.

O mapeamento das redes de interação entre instrumentos e entre entidades permitiu identificar o papel central dos programas de iniciativa municipal e a transversalidade associada à Estratégia Local de Habitação, ao PDM e respetivos regulamentos, às ARU e aos diversos regimes de apoio social, que constituem, desse modo, nós importantes e estratégicos na definição das políticas.

Permitiu também identificar a preponderância das entidades públicas nos programas ligados à habitação, que facilita a coordenação dos mesmos, mas que coloca a necessidade de um quadro de participação mais alargada por parte dos diversos agentes.

A análise desenvolvida permitiu recolher uma perceção sobre a importância crítica das questões associadas à relação entre escalas de intervenção. Se, ao nível local, não parecem emergir conflitos significativos entre as diversas iniciativas, a relação entre iniciativas locais e iniciativas nacionais é vista como mais problemática.

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