



Dir. 11
598

Assembleia Municipal

Telef.: 275 779 060
Fax: 275 779 079
6230-338 FUNDÃO

Exm^o Sr.:

Presidente da Câmara Municipal
do Fundão

Praça do Município

6230 -338 FUNDÃO

Sua referência

Nossa referência

Data

N.º

N.º **142/23**

21 /12/2023

ASSUNTO: Aprovação e submissão a discussão pública da “Carta Municipal de Habitação do Município do Fundão”

Na sequência da sessão ordinária, da Assembleia Municipal do Fundão, realizada no dia 21 de dezembro de 2023, serve o presente para informar V. Ex.^a, que a proposta acima referida foi aprovada por maioria com 37 votos a favor e 1 abstenção, nos termos da minuta que se anexa.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Assembleia Municipal,

(Carlos Manuel Faia São Martinho Gomes, Dr.)

SAOA

- Colocar cópia do processo no BUN (30 dias úteis a contar do início) - Ver cl. DOPBU quem é o serviço responsável pela divulgação constante de processo.

08.01.2024

AF. (658)



ASSEMBLEIA MUNICIPAL

-----EXTRACTO DA ACTA DA SESSÃO ORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO FUNDÃO, REALIZADA EM 21 DE DEZEMBRO DE 2023.

13. Apreciação e votação da Proposta - Aprovação e submissão a discussão pública da “Carta Municipal de Habitação do Município do Fundão”;

Foi presente à Assembleia Municipal a proposta acima referida, cujo conteúdo era já do conhecimento da Assembleia, através do suporte documental devidamente enviado a todos os membros da Assembleia Municipal. Depois das explicações dadas pelo Senhor Presidente da Câmara e de várias intervenções dos Membros da Assembleia, o Senhor Presidente da Mesa colocou a proposta à votação a qual foi aprovada por maioria, com 37 votos a favor e 1 abstenção.

Mais foi aprovado, por unanimidade, o texto da presente deliberação, em minuta, para imediata execução.

Assembleia Municipal do Fundão, 21 de dezembro de 2023

O Presidente da Assembleia Municipal

(Carlos Manuel Faia São Martinho Gomes, Dr.)

Município do Fundão

Registo N.º: 9149 /Ano: 2023
Saída de 18/12/2023

Registado por: Catarina
Registado a: 18/12/2023 17:01:48

MyGeo Web Client Documental - 18/12/2023

TELEF.: 275 778 060
FAX 275 778 079
6230-338 FUNDÃO
Email: geral@cm-fundao.pt



MUNICÍPIO DO FUNDÃO

PESSOA COLETIVA N.º 506 215 695

A-7.
18/12/2023
✱

Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Municipal do
Fundão

6230 - 000 FUNDÃO

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DATA

ASSUNTO: "Aprovação e submissão a consulta pública da "Carta Municipal de Habitação do Município do Fundão"

Em cumprimento do deliberado por esta Câmara Municipal em reunião realizada no dia 15 de dezembro de 2023 e, para os efeitos previstos do disposto na alínea h) do n.º 1 do art.º 25º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com as sucessivas alterações, junto remeto a V. Exa., os documentos referentes ao assunto supra referido, que deverão ser devolvidos após aprovação por parte desse Órgão.

Com os melhores cumprimentos.

**Por delegação de competências do Senhor Presidente.
A Diretora do Departamento de Administração e Finanças,**



(Isabel Carvalho, Lic.)



PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

PROPOSTA

Assunto: Aprovar e sujeitar a consulta pública o projeto da Carta Municipal de Habitação, nos termos da presente proposta.

Considerando que:

- 1 - A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, consagra o direito à habitação e estabelece que todos os cidadãos *“têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”* e ainda que, *“para assegurar este direito, incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação”*.
- 2 - A Lei de Bases da Habitação, publicada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que 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 da República Portuguesa.
- 3 - O artigo 21.º da Lei de Bases da Habitação dispõe que *“os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção”*.
- 4 - O artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação define que *“a Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”*.
- 5 - A decisão de elaborar a presente Carta Municipal de Habitação, reforça a prossecução do objetivo de aprofundar as políticas municipais em matéria de habitação, na sequência da aprovação da Estratégia Local de Habitação (ELH) pela Assembleia Municipal do Fundão, em sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2021, conforme estabelecido no DL n.º 37/2018¹, de 4 de junho e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto², diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este Programa de apoio público, enquadrado na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)³, destina-se à promoção de

¹ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo D.L n.º 84/2019, de 28 de junho; e pelo D.L n.º 81/2020, de 2 de outubro.

² Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

³ Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018



15/12/2023

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

6 - A Carta Municipal de Habitação foi elaborada tendo como fontes de informação primária os indicadores municipais referentes à ação municipal em matéria de habitação e os indicadores dos censos 2021, bem como a 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão⁴.

7 - A Carta Municipal de Habitação é o plano do município, a dez anos, para a definição e acompanhamento de metas no sentido de cumprir as prioridades apresentadas – aumentar e melhorar a oferta de habitação pública, em parceria e privada; reduzir as assimetrias no acesso à habitação e regenerar os núcleos urbanos consolidados –, indo ao encontro dos três objetivos fundamentais: erradicar a pobreza, fixar famílias e tornar o Fundão mais sustentável.

8 - Nos termos do n.º 2 do Artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a Carta deve ser aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública.

Assim, ao abrigo das alíneas i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, assim como dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, proponho que a Câmara Municipal delibere:

- a) Aprovar a presente proposta de Carta Municipal de Habitação;
- b) Caso seja aprovada pelo órgão executivo municipal, abrir o período de consulta pública, a decorrer por 30 dias úteis a contar da data da publicação de aviso em Diário da República, e a divulgar através da comunicação social e do sítio da Internet do Município;
- c) Em simultâneo com a consulta pública, proceder à auscultação dos órgãos das freguesias.

Em anexo:

- Proposta da Carta Municipal de Habitação (CMH)
- Aviso de abertura de consulta pública.

Paços do Concelho do Fundão, 12 de dezembro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal,


(Paulo Alexandre Bernardo Fernandes)

⁴ Aviso n.º 20155-I/2023 de 20 de outubro





PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

Aviso

Abertura do período de consulta pública da Carta Municipal de Habitação do Fundão

Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, Presidente da Câmara Municipal do Fundão, torna público, nos termos e para os efeitos ao abrigo das alíneas i) e m) do n.º2 do artigo 23.º, da alínea h) do n.º1 do artigo 25.º e da alínea a) do n.º1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, assim como dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária pública, a 15 de dezembro de 2023, que a proposta da Carta Municipal de Habitação (CMH) do Fundão se encontra em consulta pública, por um período de 30 dias úteis a contar da data da publicação do presente aviso no Diário da República.

Os interessados podem consultar toda a documentação no sítio da internet do Município <https://cm-fundao.pt/>, e nesta Câmara Municipal, na Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida, sita na Rua João Franco, n.º 20, 1.º andar, 6230-363 Fundão, todos os dias úteis das 9:00h às 12:00 e das 14:00 às 17:00h.

Durante o período de consulta pública, os interessados são convidados a apresentar os seus comentários e/ou sugestões, por escrito, em formato de papel ou digital, em documento devidamente identificado.

As participações deverão ser dirigidas ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal do Fundão e apresentadas sob uma das seguintes formas:

- a) Entrega presencial no Balcão Único Municipal, sito no edifício dos Paços do Concelho;
- b) Envio postal para: Câmara Municipal do Fundão, Praça do Município, 6230-338 Fundão;
- c) Envio por via eletrónica para o endereço geral@cm-fundao.pt.

___ de dezembro de 2023. - O Presidente da Câmara Municipal do Fundão, Paulo Alexandre Bernardo Fernandes.



PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

A Câmara Municipal tomou conhecimento e deliberou, por maioria e em minuta, aprovar a proposta apresentada. (Aprovação e submissão a consulta pública da “Carta Municipal de Habitação do Município do Fundão”)

Abstiveram-se, os Senhores Vereadores Dra. Joana Bento e Prof. Sérgio Mendes.

O Presidente



(Paulo Fernandes)

O Presidente da Assembleia Municipal do Fundão,



(Carlos Manuel Faia São Martinho Gomes, Dr.)

A Diretora do Departamento de Administração e Finanças



(Isabel Carvalho)



PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

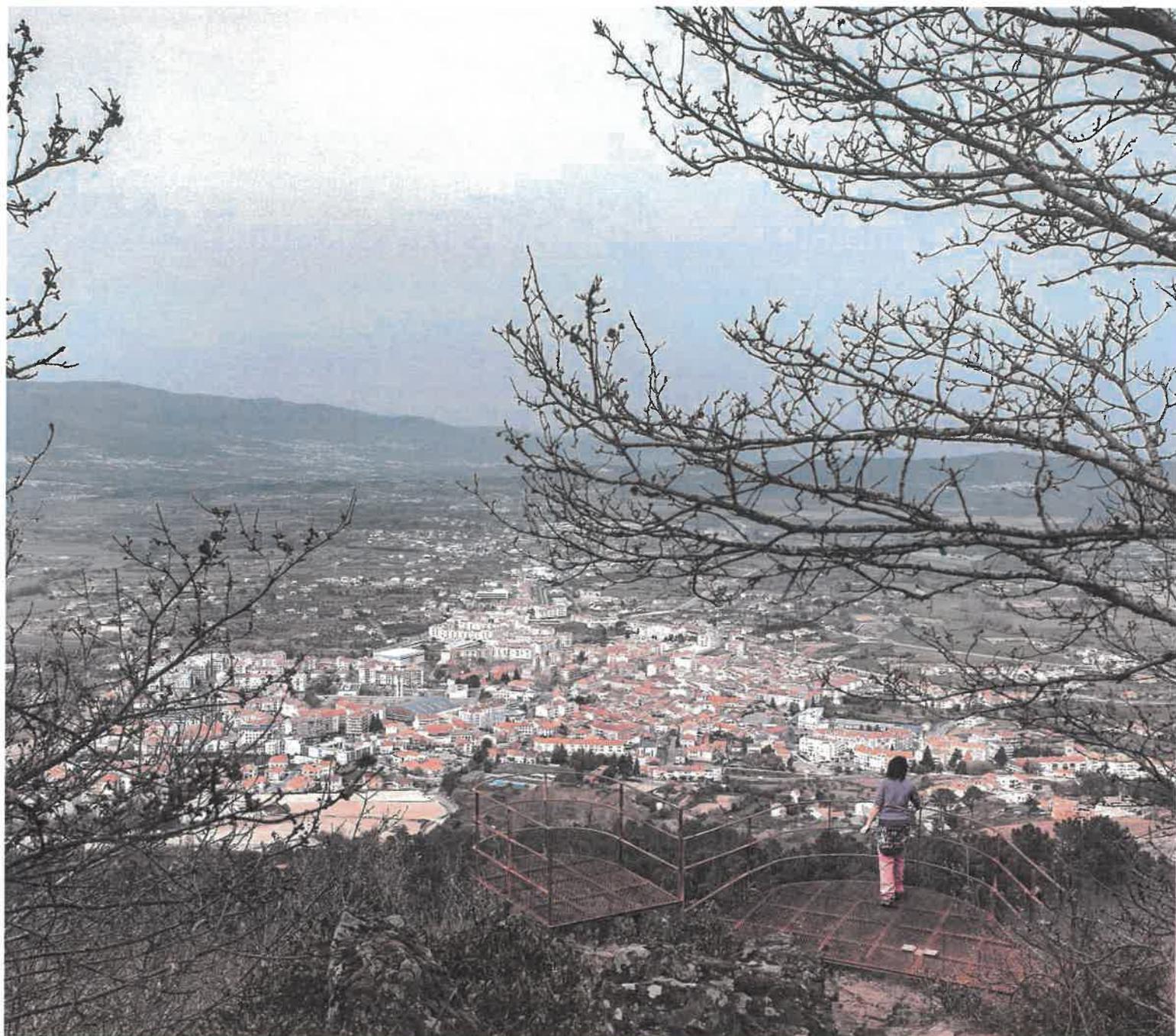
Este documento é composto por 212 folhas, presente ao órgão executivo em **15 de dezembro de 2023**. (Aprovação e submissão a consulta pública da “Carta Municipal de Habitação do Município do Fundão”)

O Presidente _____

(Paulo Fernandes)

A Diretora de Departamento _____

(Isabel Carvalho)



PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO FUNDÃO

Relatório 03. Carta Municipal de Habitação



PR-05526 | dezembro 2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃOPRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM15/12/2023

Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal do Fundão
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Carta Municipal de Habitação
Referência do projeto	PR-05551
Designação do entregável	Carta Municipal de Habitação do Fundão (R02)
Referência do ficheiro	R2_CMH_Fundão
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medida, Susana Loureiro, Sónia Bento Sara Barroso, Joana Pinto e Liliana Paredes)
Colaboração	Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida (CMF)
N.º de páginas	190

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

Data dezembro 2023

Foto de capa "Miradouro da Pedra D'Hera", Fonte: www.visitfundao.pt/

Índice

1. Introdução.....	14
1.1 Enquadramento.....	14
1.2 Objetivos e abordagem metodológica.....	17
2. Quadro de referência estratégico	24
2.1 Políticas de habitação em Portugal.....	24
2.2 Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação	36
3. Contexto e diagnóstico na ótica da habitação.....	42
3.1 Contexto territorial e urbano	42
3.2 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas	48
3.3 Dinâmicas habitacionais	82
3.4 Dinâmicas urbanísticas	104
3.5 Carências habitacionais.....	112
4. Recursos habitacionais e potencialidades locais	121
4.1 Recursos habitacionais	121
4.2 Potencialidades locais.....	130
De curto prazo	130
De médio prazo.....	132
5. Abordagem prospetiva: tendências e desafios.....	138
5.1 Projeções demográficas.....	138
5.2 Principais desafios da política local de habitação.....	150
6. Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação.....	159
6.1 Articulação com o Plano Diretor Municipal (PDM)	159
6.2 Da habitação ao habitat: mobilidade urbana	165
6.3 Visão.....	169
6.4 Eixos estruturantes e objetivos estratégicos	171
Eixo Estruturante 1. Promoção de uma rede de respostas habitacionais diversificadas e acessíveis..	172
Eixo Estruturante 2. Reforço da coesão socioterritorial e do desenvolvimento territorial sustentável	173
6.5 Medidas prioritárias.....	175
6.6 Calendarização e cronogramas gerais.....	196
7. Modelo de governação e acompanhamento.....	201

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

7.1	Estrutura orgânica municipal.....	201
7.2	Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação.....	204
8.	Anexos.....	210
8.1	Respostas complementares no âmbito da habitação.....	210

15/12/2023

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Política local de habitação	16
Figura 2. Metodologia de trabalho.....	20
Figura 3. Fases de elaboração da CMH.....	20
Figura 4. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031	26
Figura 5. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios.....	30
Figura 6. Esquema de sistematização dos instrumentos da política de habitação	31
Figura 7. Enquadramento geográfico do concelho de Fundão.....	43
Figura 8. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Fundão	44
Figura 9. Sistema urbano do Fundão.....	47
Figura 10. Distribuição geográfica das 10 principais nacionalidades da população residente estrangeira (n.º) no concelho de Fundão, em 2021.....	59
Figura 11. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Fundão, 2011 - 2021.....	93
Figura 12. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Fundão, 2021	99
Figura 13. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2022 (%).....	105
Figura 14. Evolução do número de edifícios concluídos no Fundão, de 2011 a 2022 (Nº).....	105
Figura 15. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2022 (%).....	106
Figura 16. Fogos concluídos por tipologia, no Fundão, em 2022 (N.º).....	107
Figura 17. Evolução do número de edifícios licenciados no Fundão, de 2011 a 2022.....	108
Figura 18 Fogos licenciados (n.º) por tipologia, no Fundão, em 2022.....	110
Figura 19. Distribuição intraconcelhia dos fogos licenciados por tipologia em 2022.....	111
Figura 20. Síntese das situações de carência habitacional no concelho, por freguesia (ELH, 2021)	113
Figura 21. Localização dos edifícios com fogos habitacionais municipais	125
Figura 22. Localização das futuras soluções habitacionais.....	131
Figura 23. Síntese da projeção da população residente até ao horizonte temporal 2040	139
Figura 24. Distribuição dos perímetros urbanos por freguesia	163
Figura 25. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação	175
Figura 26 Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH.....	203

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Eixos de intervenção e medidas do Plano Nacional de Habitação	28
---	----

15/02/2023

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 2. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares), em 2011 e 2021 (%).....	45
Tabela 3. Hierarquia dos centros urbanos do Fundão	46
Tabela 4. População residente no concelho do Fundão, 2001, 2011 e 2021.....	48
Tabela 5. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho do Fundão, 2011 e 2021	51
Tabela 6. Evolução das dinâmicas demográficas.....	53
Tabela 7. População residente estrangeira por concelho, na NUTS III Beiras e Serra da Estrela, 2011 a 2021 (N.º)	55
Tabela 8. População residente por Naturalidade, em 2021 (N.º)	57
Tabela 9. Principais nacionalidades da população residente estrangeira no concelho de Fundão (N.º)	58
Tabela 10. População estrangeira que solicitou estatuto de residente por Local de residência (NUTS – 2013) e Nacionalidade (Grupos de países); anual (N.º)	61
Tabela 11. Agregados domésticos privados no concelho do Fundão, 2011 e 2021	63
Tabela 12. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021 (N.º).....	64
Tabela 13. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021 (N.º).....	66
Tabela 14. Taxa de analfabetismo e de abandono escolar, 2001, 2011, 2021 (%)	68
Tabela 15. Taxa de retenção e desistência no ensino básico por nível de ensino em 2021/2022, 2011/2010 e 2001/2002 (%)	68
Tabela 16. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo) (%)	69
Tabela 17. Estabelecimentos de ensino não superior por tipo de estabelecimento, anos letivos de 2011/2010 e 2021/2022 (N.º).....	70
Tabela 18. Alunos matriculados no concelho de Fundão, no ano letivo 2021/2022 (N.º).....	71
Tabela 19. Indicadores em Saúde, 2011 e 2022 (n.º)	73
Tabela 20. Indicadores socioeconómicos 2011 e 2021.....	76
Tabela 21. Evolução do n.º de empresas, volume de negócios, entre 2011 e 2021.....	77
Tabela 22. Evolução do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2021 (€)	78
Tabela 23. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra, 2019 e 2021	79
Tabela 24. Evolução do poder de compra per capita entre 2005 e 2019	79
Tabela 25. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2022.....	80
Tabela 26. Pensionistas (n.º) da segurança social e valor médio das pensões (€), em 2022	80
Tabela 27. Beneficiários do rendimento social de inserção e valor médio anual, 2022.....	81
Tabela 28. Indicadores relativos aos edifícios	83
Tabela 29. Edifícios por época de construção, 2021 (N.º).....	85
Tabela 30. Indicadores relativos às características dos edifícios.....	85
Tabela 31. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021	87
Tabela 32. Tipos de alojamentos familiares, 2021 (N.º).....	88

15/12/2023

Tabela 33. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021	90
Tabela 34. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021 ..	91
Tabela 35. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) nas freguesias do concelho de Fundão, 2021	95
Tabela 36. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021.....	96
Tabela 37. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), semestral, 2018 a 2023.....	97
Tabela 38. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017 a 2021	98
Tabela 39. Número de contratos de compra e venda e Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2019	99
Tabela 40. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€/m ²)	100
Tabela 41. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. 2011 e 2021	100
Tabela 42. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021	103
Tabela 43. Procedimentos e títulos urbanísticos no Fundão entre 2003 e 2022 (N.º).....	104
Tabela 44. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2022 (N.º)	106
Tabela 45. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º).....	107
Tabela 46. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2022 (N.º).....	108
Tabela 47 Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º).....	109
Tabela 48. Fogos em construções novas para habitação familiar, construídos e licenciados, no Fundão, 2022 (N.º).....	110
Tabela 49. Recursos habitacionais disponíveis no mercado imobiliário no Fundão	122
Tabela 50. Quadro síntese de caracterização do parque de habitação de cariz social	127
Tabela 51. Tipologia dos fogos da Bolsa de Imóveis, no concelho de Fundão	128
Tabela 52. Fogos alocados à BNAUT	129
Tabela 53. Síntese dos recursos habitacionais municipais	130
Tabela 54. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos	134
Tabela 55. População residente por faixa etária Cenário de atração baixa	140
Tabela 56. População residente por freguesia Cenário de atração baixa.....	141
Tabela 57. População residente por faixa etária Cenário de atração tendencial.....	142
Tabela 58. População residente por freguesia Cenário de atração tendencial	143
Tabela 59. População residente por faixa etária Cenário de atração acentuada.....	144
Tabela 60. População residente por freguesia Cenário de atração acentuada	145
Tabela 61. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos três cenários de projeção demográfica.....	147
Tabela 62. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada.	149
Tabela 63. Quantificação do ordenamento do PDMF	163

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 64. Eixos estruturantes e objetivos estratégicos	171
Tabela 65. Principais articulações entre medidas	198
Tabela 66. Cronograma temporal das medidas	199
Tabela 67. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação	206
Tabela 68. Indicadores de monitorização	207

15/12/2023

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

A	Autoestrada
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AUC	Área Urbana Consolidada
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CAET	Centro de Acolhimento de Empresas Tecnológicas
CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
CIM-BSE	Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CLAIM	Centro Local de Apoio à Integração do Imigrante
CLAS	Conselho Local de Ação Social
CMF	Câmara Municipal do Fundão
CMH	Carta Municipal da Habitação
CPLP	Comunidade dos Países de Língua Portuguesa
CPMF	Centro para as Migrações do Fundão
CRP	Constituição da República Portuguesa
CUC	Centros Urbanos complementares
DL	Decreto-Lei
EAE	Espaços de Atividades Económicas
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
ERPI	Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas
FRA	Fundo de Regeneração de Alpedrinha
FRAL	Fundo Regeneração do Alcaide
FRF	Fundo de Regeneração do Fundão
GAF	Gabinete de Apoio à Família
GAIV	Gabinete Pela Igualdade e de Apoio à Vítima
GAS	Gabinete de Ação Social
IFRRU	Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IP	Itinerário Principal

15 / 12 / 2023

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado
LBH	Lei de Bases da Habitação
M	Medida
MUV	<i>Mobility Urban Values</i>
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NUT	Nomenclatura das Unidades Territoriais
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAA	Programa de Arrendamento Acessível
PAMUS	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
PAMUS	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNH	Programa Nacional de Habitação
PROT	Planos Regionais de Ordenamento do Território
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RH	Recursos Humanos
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RSI	Rendimento Social de Inserção
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UBI	Universidade da Beira Interior
UE	Unidade de Execução
UF	União de Freguesias
ULDMD	Unidade de longa duração e manutenção
UMDR	Unidade de média duração e reabilitação
ZPU	Zonas de Pressão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMH	Carta Municipal da Habitação
CMF	Câmara Municipal do Fundão
CUC	Centros Urbanos complementares

DL	Decreto-Lei
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis
LBH	Lei de Bases da Habitação
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAA	Programa de Arrendamento Acessível
PAMUS	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNH	Programa Nacional de Habitação
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
MUV	<i>Mobility Urban Values</i>
ZPU	Zonas de Pressão Urbanística

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

01|

ENQUADRAMENTO E ABORDAGEM
METODOLÓGICA

15/10/2023

1. Introdução

1.1 Enquadramento

O fluxo acelerado de dinâmicas sociais, culturais e económicas contemporâneas exige uma permanente reflexão e adaptação de respostas às necessidades da sociedade e ao bem-estar de todos os indivíduos, entre as quais se evidencia a habitação, como domínio premente para a garantia da qualidade de vida e justiça social e, por conseguinte, política central a nível nacional.

A importância da habitação, consagrada como um direito na Constituição da República Portuguesa (CRP), é um bem básico para a qualidade de vida, e é instituída no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas - "um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturais básicas adequadas; qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível". Com efeito, a qualidade e dignidade da habitação possui um impacto direto nas condições de vida da população, nomeadamente ao nível da saúde (física e mental), da economia, da integração social e da educação, com repercussão no percurso de vida de cada indivíduo.

Tendo por base a crescente preocupação com esta matéria da habitação, devido ao progressivo agravamento da dificuldade generalizada de acesso à mesma, foi criada a Carta Municipal de Habitação (CMH)¹. Esta Carta é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que se deverá articular com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às

¹ A CMH é enquadrada pelo artigo 22º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)².

Este documento deve ser aprovado em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município.

A decisão tomada pela Câmara Municipal do Fundão (CMF), de elaborar a presente CMH, reforça a prossecução do objetivo de aprofundar as políticas municipais em matéria de habitação, na sequência da elaboração e aprovação da sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)** em 2021, conforme estabelecido no DL n.º 37/2018³, de 4 de junho e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto⁴, diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este Programa de apoio público, enquadrado na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)⁵, destina-se à promoção de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna. Salienta-se que a ELH do Fundão previa já como uma das suas soluções habitacionais, preconizada numa das suas medidas (M10), a elaboração da CMH.

Através da ELH foi possível o município estabelecer uma primeira abordagem estratégica e operacional das necessidades habitacionais, exclusivamente focada nas famílias mais carenciadas⁶, o que constitui uma base importante para a elaboração da CMH, que aprofundará a análise da problemática habitacional no concelho, bem como o exercício de planeamento estratégico, necessariamente territorializado, tendo em atenção as carências habitacionais presentes, mas também aquelas que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que induzam novas dinâmicas de procura habitacional.

² Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

³ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo D.L n.º 84/2019, de 28 de junho; e pelo D.L n.º 81/2020, de 2 de outubro.

⁴ Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

⁵ Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

⁶ A ELH identificou 55 famílias a candidatar no âmbito do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

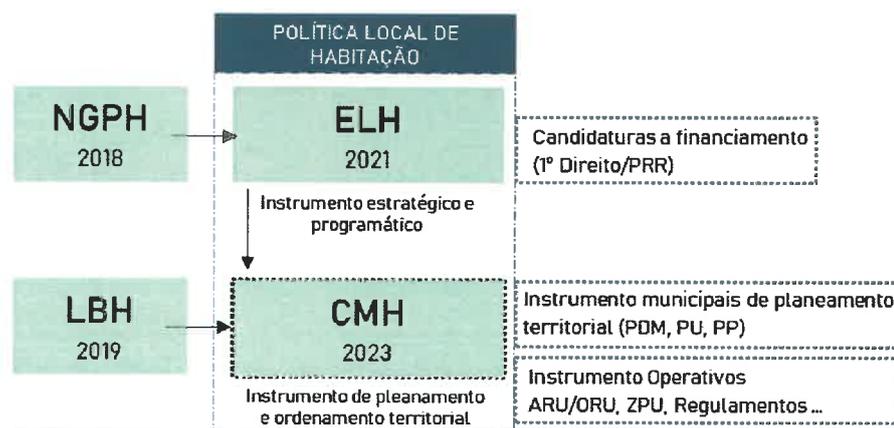


Figura 1. Política local de habitação

Também outros trabalhos já desenvolvidos pelo Município em matéria de habitação e regeneração urbana, em particular as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e as Operações de Reabilitação Urbana (ORU), traduzem-se em contributos fundamentais para a elaboração da CMH que, como já mencionado, se constitui como um instrumento amplo, que aprofunda a análise da problemática habitacional no concelho, não apenas focada nas situações mais críticas do ponto de vista social, mas num âmbito de maior abrangência.

Assim, a CMH assume-se como um exercício de planeamento estratégico, necessariamente territorializado, tendo em atenção as necessidades habitacionais atuais de toda a população, e ainda as possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que se traduzam em dinâmicas de procura de habitação.

Salienta-se ainda que, à semelhança da ELH, cada município deve identificar a forma de construir este instrumento, respeitando o estabelecido na LBH, nomeadamente:

a) n.º 3 do artigo 22.º da LBH | A CMH deve incluir:

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;

- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.
- b) n.º 4 do artigo 22.º da LBH | A CMH deve definir:
- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
 - As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
 - A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
 - As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
 - A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
 - A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
 - O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

1.2 Objetivos e abordagem metodológica

A Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal primordial de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que se deve articular com os restantes instrumentos de gestão e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território concelhio. Para o efeito, é tido em conta o disposto na LBH no que respeita aos objetivos e conteúdos específicos estabelecidos para a CMH, aos quais acrescem as especificações técnicas constantes do Caderno de Encargos. Assim, tendo presente as três dimensões da CMH (diagnóstico, planeamento e ordenamento prospetivo e definição da estratégia/medidas), são objetivos gerais do trabalho:

15/12/2023

- : Conhecer com detalhe as necessidades habitacionais locais, quantitativas e qualitativas, o mercado e as suas dinâmicas, bem como os recursos habitacionais e as potencialidades locais;
- : Promover um planeamento e ordenamento prospetivo para resposta às necessidades habitacionais identificadas⁷, articulado com os instrumentos de planeamento territorial e as estratégias em domínios de intervenção conexos com a habitação;
- : Conceber a estratégia de intervenção para satisfação das necessidades habitacionais, presentes e futuras, com prioridades hierarquizadas e objetivos e metas mensuráveis, tendo por base um processo participativo.

Para a prossecução e reforço dos objetivos gerais foram estabelecidos e respeitados os seguintes objetivos específicos:

- : Enquadramento no quadro de referência estratégico nacional e comunitário, traduzido no conjunto de políticas, estratégias e programas no domínio da habitação, do desenvolvimento urbano e da coesão socio territorial;
- : Diagnóstico das carências de habitação existentes no concelho, incluindo os agregados familiares em situação de grave carência habitacional, os agregados com rendimentos intermédios, mas com dificuldades a aceder a habitação pela via do mercado, bem como (se aplicável) as áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária, como, por exemplo, núcleos de ocupação precária e de génese ilegal, núcleos degradados, comunidades desfavorecidas e zonas afetadas por fenómenos de gentrificação;
- : Identificação detalhada dos recursos habitacionais existentes e potenciais, nomeadamente o solo urbano expectante para urbanização e edificação, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados, assim como identificação das necessidades de reabilitação urbana e do edificado para responder às carências habitacionais;
- : Caracterização do contexto social e habitacional no concelho, neste último caso com identificação das principais dinâmicas da oferta e da procura, dos fatores de eventual bloqueio e falhas do mercado habitacional e das potencialidades locais;

⁷ Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

15/12/2023

- : Planeamento e ordenamento territorial prospetivo, com a territorialização das necessidades habitacionais (incluindo as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades), ilustradas num modelo territorial acompanhado das orientações a verter nos instrumentos de planeamento territorial, especialmente no PDM;
- : Definição estratégica, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar no prazo da sua vigência, incluindo as medidas a adotar para inverter, por exemplo, situações de perda populacional e processos de gentrificação, e para responder às necessidades habitacionais presentes e futuras;
- : Identificação dos agentes, públicos, privados ou da economia social, responsáveis e envolvidos na concretização das medidas propostas;
- : Definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH;
- : Desenvolvimento de um processo participativo, que envolva as entidades e os parceiros locais e aberto aos cidadãos em geral.

A CMH é um *"instrumento chapéu"*, no domínio da política municipal de habitação, de base territorial, em que se salienta a estreita articulação que estabelece com a ELH, e com as estratégias e os programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)⁸.

A metodologia adotada sustentou-se no conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais, que suportam o diagnóstico e a definição da estratégia a prosseguir e que reflete a visão de futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar, bem como o plano de implementação das medidas propostas. Contempla igualmente o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, que permitirá identificar e corrigir problemas, assim como assimilar as boas práticas. Do mesmo modo, sublinha-se que tem, necessariamente, em consideração os conteúdos da LBH.

⁸ Aprovado pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Figura 2. Metodologia de trabalho

Neste âmbito, o trabalho foi realizado em estreita e permanente articulação com a Câmara Municipal do Fundão, organizando-se em duas fases distintas, de acordo com as peças do procedimento, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminarão aceitação da CMH, como sistematizado na Figura 3.

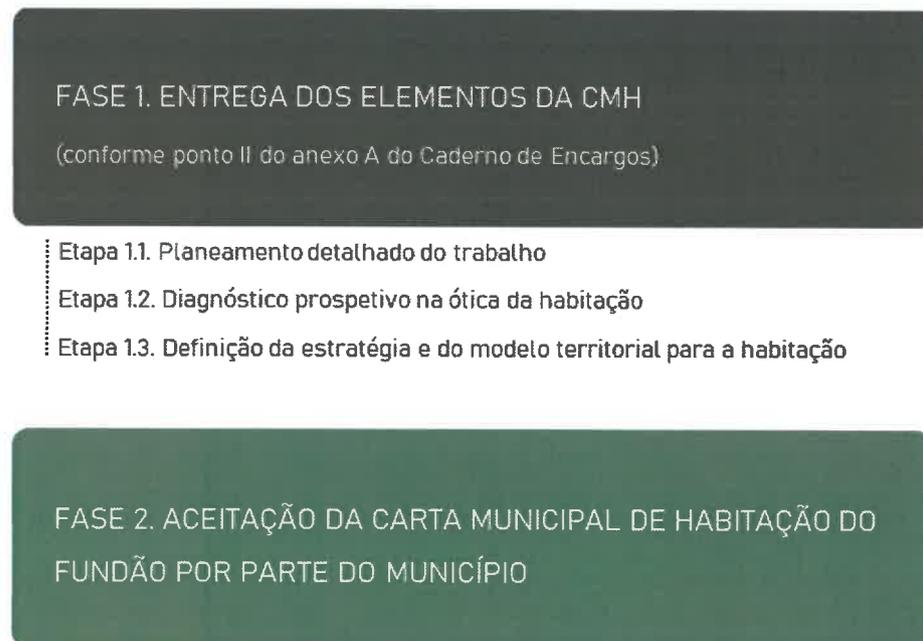


Figura 3. Fases de elaboração da CMH

O presente documento é o resultado do trabalho desenvolvido na Fase 1, correspondendo à Carta Municipal de Habitação do Fundão, e está organizado nos seguintes capítulos:

- : **Quadro de referência estratégico:** Analisa o quadro da política nacional em matéria de habitação, com particular enfoque no enquadramento da Carta Municipal de Habitação na Lei de Bases da Habitação. Apresenta ainda os programas e instrumentos estratégicos nacionais de apoio à habitação.
- : **Contexto e diagnóstico na ótica da habitação:** Consiste no enquadramento territorial e urbano, assim como na caracterização das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho, em função dos dados disponíveis. Apresenta ainda, uma sistematização de todas as carências habitacionais identificadas, e respetivos grupos-alvo.
- : **Recursos habitacionais e potencialidades locais:** Elenca um levantamento dos recursos habitacionais municipais atualmente existentes, nomeadamente o parque de habitação social, a bolsa de imóveis, e a BNAUT, bem como as oportunidades de investimento concelhio que se consideram potencialidades locais para o alargamento dos recursos municipais, projetadas a curto prazo.
- : **Abordagem prospetiva: tendências e desafios:** Desenvolve um diagnóstico prospetivo, tendo por base as perspetivas de evolução demográfica, assim como as projeções habitacionais para o concelho do Fundão, a par dos principais desafios a serem considerados em matéria de habitação.
- : **Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação:** Corresponde à definição estratégica para a CMH. Considera os objetivos adotados na recente revisão do PMD, e a sua articulação com o propósito da CMH e aborda a estratégia em matéria de mobilidade urbana, fundamental para o habitat. Tendo presente as especificidades locais, define a visão de futuro, os eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos, que regem este instrumento. Para além disso, e com um caráter operativo, elenca uma série de medidas prioritárias a considerar durante o período de vigência da CMH, e os respetivos cronogramas.
- : **Modelo de governação e acompanhamento:** Apresenta o modelo de governança, propondo a organização de uma estrutura orgânica municipal e um modelo de

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

fls 22

acompanhamento, monitorização e avaliação da CHM, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

02|

QUADRO DE REFERÊNCIA
ESTRATÉGICO

15/12/2023

2. Quadro de referência estratégico

2.1 Políticas de habitação em Portugal

O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa consagra o direito à habitação e estabelece que todos os cidadãos "têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar", configurando-se assim como uma das mais importantes marcas genéticas do Estado de Direito Democrático. É nessa premissa, que se centra a discussão em torno da política de habitação, vista como uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, assim como à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Pese embora seja ao Estado que cabe a responsabilidade de assegurar este direito fundamental, subsistem profundos constrangimentos na operacionalização do mesmo, sendo reconhecida a dificuldade no acesso universal a uma habitação adequada e condigna por uma parte muito significativa da população portuguesa.

Não obstante, é notório que ao longo das últimas décadas se tem verificado um enorme esforço no sentido de mitigar as fragilidades nesta temática, particularmente através de programas de realojamento e de habitação social, que contribuíram para a erradicação de situações habitacionais profundamente indignas e precárias.

Porém, verifica-se que, atualmente, uma percentagem expressiva da população portuguesa, que não pertencente exclusivamente aos estratos económico-sociais mais vulneráveis, enfrenta crescentes dificuldades em acompanhar o aumento dos custos no setor imobiliário, sendo deste modo impedida de, autonomamente, conseguir aceder a uma habitação adequada. Note-se que, são cada vez mais frequentes as alterações na economia, estruturas demográficas e práticas sociais e culturais, que se traduzem em implicações no modo e qualidade de vida dos cidadãos em geral, com repercussões em âmbitos como o da habitação. Nesse sentido torna-se evidente e imperativa uma reavaliação das abordagens e estratégias a diferentes escalas (da nacional à municipal), que incidem nestas questões.

Paradoxalmente, estas dificuldades contrastam com o aumento do número de alojamentos e com um elevado número de fogos devolutos. Por seu turno, de forma geral, o crescimento do turismo e a desregulação do mercado da habitação, colocaram a descoberto as debilidades do setor da habitação e a urgente necessidade de atuação para responder às necessidades da população em geral, e não apenas às economicamente mais carenciadas.

Tendo em consideração a realidade atual, urge alargar e melhorar o parque habitacional existente (público e privado), no sentido de promover uma melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e criar condições à fixação da população em territórios com acentuada perda demográfica, como o Fundão.

Para tal, impõem-se medidas perspetivadas a médio e longo prazo que devem estar devidamente articuladas com soluções urbanas sustentáveis e exequíveis, em função da perspetiva e visão de futuro que se almeja para os territórios.

Estratégia Nacional para a Habitação

Todas preocupações supramencionadas, a par do reforço da consciência, coletiva e política, da necessidade de intervir na valorização da habitação e do habitat, e de adequar o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação, traduziram-se, num primeiro momento, em 2015, na definição da *Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)*⁹.

A ENH define a estratégia de Portugal para a habitação no período de 2015 a 2031 e visa o acesso das famílias a uma habitação condigna, bem como a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, reforçando a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, assentes em três pilares essenciais: (i) a reabilitação urbana, (ii) o arrendamento habitacional e (iii) a qualificação dos alojamentos.

(i) Reabilitação Urbana

- Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
- Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
- Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.

(ii) Arrendamento Habitacional

- Dinamizar o mercado de arrendamento;
- Integrar e valorizar os bairros e a habitação social.

⁹ Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 48/2015, de 15 de julho.

(iii) Qualificação dos Alojamentos

- Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos;
- Corresponder às novas realidades sociais e demográficas;
- Promover a melhoria das condições de alojamento.

Figura 4. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031

Fonte: RCM n.º 48/2015

Nova Geração de Políticas de Habitação

Posteriormente, em 2018, é aprovada a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)¹⁰, que visa marcar uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal, em resposta à grave situação de crise habitacional que se faz sentir por todos os territórios do país, procurando colmatar as falhas públicas, de mercado e rompendo também com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada.

A NGPH assume, assim, uma missão assente em: (i) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por uma ampliação significativa do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (ii) criar as condições para que, tanto a reabilitação do edificado, como a qualificação sejam as formas de intervenção mais privilegiadas, ao nível dos edifícios e das áreas urbanas, de modo a otimizar os recursos e ativos existentes. Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas, designadamente:

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
3. Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

¹⁰ RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

15/12/2023

A cada objetivo estratégico supramencionado, associam-se diferentes instrumentos nacionais, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios (os instrumentos são apresentados no 2.2).

Salienta-se que é no quadro de soluções da NGPH que foi criado o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que surgiu no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial. Neste âmbito a figura da Estratégia Local de Habitação (ELH), enquanto instrumento de iniciativa municipal, é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, assim como para aceder ao financiamento por ele previsto. Reitera-se que, o Fundão aprovou a sua ELH em 2021.

Lei de Bases da Habitação

Na prossecução dos mesmos objetivos, e como já referido no subcapítulo 1.1, em setembro de 2019 foi publicada a Lei de Bases da Habitação (LBH)¹¹, que representa o resultado de um forte debate na agenda política nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A LBH veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito. Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- : Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, pessoas e famílias em situação de especial fragilidade económica, assim como medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional);

¹¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

15/12/2023

- : A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto;
- : A introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

Para além disso, a LBH contempla a criação do Programa Nacional de Habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação, e que vigorará até 2026. O PNH foi aprovado em Conselho de Ministros em janeiro de 2023 (Proposta de Lei n.º 46/XV/1.^a), e irá substituir a ENH¹² anteriormente referida, e congrega o quadro de políticas para o setor da habitação, identificando as principais carências, instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. O PNH define 22 medidas, integradas em seis eixos estratégicos de intervenção, que priorizam a intervenção pública direta, sem descurar o papel do mercado privado e cooperativo na promoção de respostas adequadas de habitação, designadamente:

Tabela 1. Eixos de intervenção e medidas do Plano Nacional de Habitação

Eixo 1. Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente.

- Medida 1. Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
- Medida 2. Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação.
- Medida 3. Execução do Plano de Reabilitação do parque habitacional público.
- Medida 4. Processo aquisitivo de imóveis.

Eixo 2. Garantir repostas de emergência para situações de risco e emergência social

- Medida 5. Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT).
- Medida 6. Programa Porta de Entrada.

Eixo 3. Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis

- Medida 7. Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).
- Medida 8. Programa Porta 65 – Jovem.
- Medida 9. Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível.

¹² À data da elaboração do presente documento, o PNH ainda não tinha sido publicado em Diário da República, pelo que a ENH se mantém em vigor.

15/12/2023

- Medida 10. Habitação a custos controlados.

Eixo 4. Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional

- Medida 11. Promoção de contratos de longa duração.
- Medida 12. Direito Real de Habitação Duradoura.
- Medida 13. Proteção dos Arrendatários.
- Medida 14. Fiscalização do arrendamento.
- Medida 15. Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação.

Eixo 5. Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial

- Medida 16. Da Habitação ao Habitat.
- Medida 17. Programas de mobilidade habitacional.
- Medida 18. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2030).
- Medida 19. Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional.

Eixo 6. Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais

- Medida 20. Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa.
- Medida 21. Inovação e sustentabilidade – Projeto-piloto de habitação pública.
- Medida 22. Certificação das normas técnicas de construção.

Fonte: Programa Nacional de Habitação

Contudo, salienta-se que a LHB confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua política municipal de habitação, por forma a responder eficazmente às necessidades existentes e expetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

O papel dos municípios é indiscutivelmente vital no que concerne ao diagnóstico da realidade concelhia, em termos de carências e oportunidades habitacionais, assim como na execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos. Destacam-se as suas responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que se refere ao seu papel na construção ou reabilitação, no arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Objetivando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:

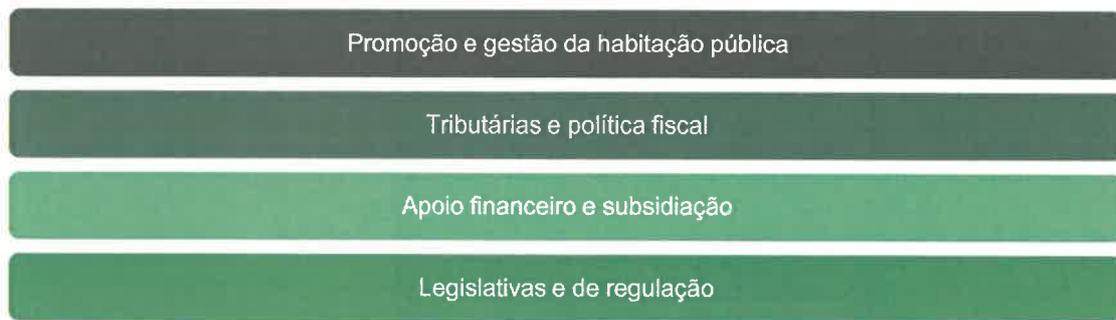


Figura 5. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação

Note-se que, a política da habitação não se materializa de forma isolada, pelo que se sublinha a importância do papel dos *stakeholders* locais, nesse sentido a LBH sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências (Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro¹³), e consagra no seu artigo 22º a elaboração da Carta Municipal de Habitação, que no caso do Fundão se materializa no presente documento.

A CMH é assim apresentada como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”. É o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação, afirmando-se como instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, mas também na definição e implementação de soluções.

Deste modo, este instrumento deve refletir as efetivas necessidades de habitação do concelho, e articular-se com outros IGT e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, sendo importante destacar:

- As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) já aprovadas, visto que estas procuram estimular a dinâmica de reabilitação/regeneração urbana, numa ótica de qualificação da imagem urbana e de

¹³ <https://dre.pt/application/file/a/117150198>

melhoria da qualidade de vida da população, assim como o reforço da coesão territorial e integração social, nomeadamente ampliando e qualificando a oferta habitacional. Do mesmo modo, a elaboração da CMH pode verificar a necessidade de delimitar novas ARU com o objetivo de melhor responder às problemáticas e necessidades locais.

- A Estratégia Local de Habitação (ELH), focada no programa 1.º Direito, apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, especialmente focadas na população particularmente desfavorecida e economicamente vulnerável, permitindo à CMH partir de uma base já identificada. Reitera-se, contudo, que a CMH é um instrumento de âmbito mais alargado e que pretende integrar todas as necessidades e estratégia municipal geral em matéria de habitação.

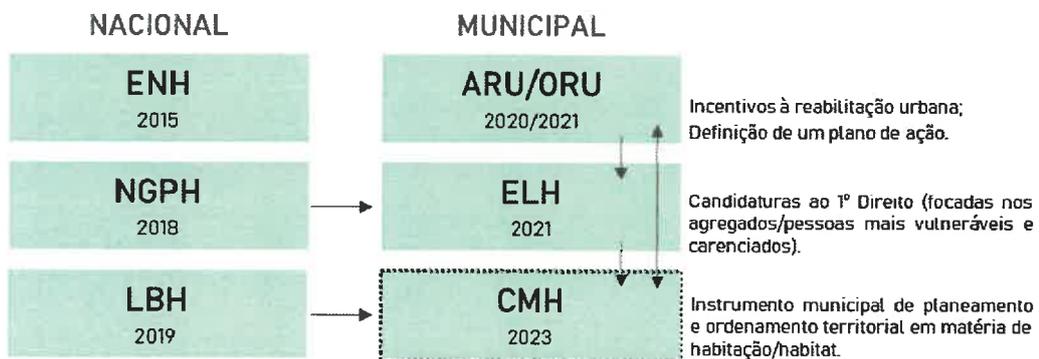


Figura 6. Esquema de sistematização dos instrumentos da política de habitação

No que respeita à interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, é reforçada a importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação.

Nesse sentido é crucial a articulação da CMH com o PDM, em especial no que concerne à preconização de uma resposta adequada às carências identificadas, particularmente em relação aos recursos habitacionais e potencialidades locais, nomeadamente, solo urbanizado

expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados. A abordagem a considerar é indissociável das opções estratégicas de planeamento e de ordenamento tendo por base a resposta a objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da vigência da CMH.

Estratégia Portugal 2030

Em matéria de políticas nacionais de habitação, importa ainda referir a Estratégia Portugal 2030, aprovada na Resolução do Conselho de Ministros n.º98/2020, de 13 de novembro de 2020, que consubstancia a visão do governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o próximo quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030). Esta é estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030. A saber:

1. As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
2. Digitalização, inovação, e qualificações como motores do desenvolvimento;
3. Transição climática e sustentabilidade dos recursos;
4. Um país competitivo externamente e coeso internamente.

Em matéria de habitação, destaca-se a primeira agenda temática “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”, que tem como foco, de entre cinco domínios¹⁴, a garantia de habitação condigna e acessível, nomeadamente a promoção de uma nova oferta de habitação pública (social e a custos acessíveis) e a reabilitação do parque de habitação existente.

Neste sentido, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre, constituem os grupos

¹⁴ A Agenda das Pessoas Primeiro incorpora intervenções focadas em cinco domínios estratégicos: (i) Sustentabilidade demográfica; (ii) Promoção da inclusão e luta contra a exclusão; (iii) Resiliência do sistema de saúde; (iv) Garantia de habitação condigna e acessível; (v) Combate às desigualdades e à discriminação.

15/12/2023

de prioridades desta agenda. O segundo objetivo prende-se com a necessidade de beneficiar o parque habitacional público, por via da reabilitação daquele que se encontre degradado e devoluto, e do reforço da oferta existente, por forma a responder às necessidades da população, não esquecendo as pessoas com mobilidade reduzida.

Note-se que um dos compromissos da Estratégia Portugal 2030 era criar uma Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário para dar resposta às situações de necessidade de alojamento de emergência, efetivada tendo por base a reabilitação ou construção das unidades residenciais. Foi assim criada a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)¹⁵. As situações de risco e ou emergência social abrangidas são:

- a) As pessoas afetadas por eventos imprevisíveis ou excecionais, designadamente catástrofes naturais, incêndios, pandemias, fluxos migratórios não programados;
- b) As pessoas com necessidade de alojamento urgente e de autonomização de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária, de habitação, nomeadamente:
 - Pessoas vítimas de violência doméstica;
 - Pessoas vítimas de tráfico de seres humanos;
 - Pessoas requerentes e beneficiárias de proteção internacional, nos termos estabelecidos pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2020, de 23 de novembro;
 - Pessoas em situação de sem-abrigo (ou seja, as pessoas sinalizadas como tal pelas entidades competentes por estarem sem teto ou sem casa)
- c) Pessoas em risco iminente e efetivo de ficarem sem alojamento e em situação de sem abrigo ou para jovens ou pessoas com deficiência em acolhimento residencial cujo processo de autonomização esteja comprometido por ausência de recursos ou suporte familiar.

Mais Habitação

¹⁵ Criada através do Decreto-Lei n.º 26/2021 de 31 de março. Posteriormente é definido o seu modelo de funcionamento e de gestão da BNAUT, ao abrigo da Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho.

15/12/2023

Por último, mais recentemente, foi apresentado pelo Governo um conjunto de medidas que visa dar uma resposta às várias dimensões do problema de habitação, designado como “Mais Habitação”, aprovado em Conselho de Ministros no dia 30 de março de 2023, e publicado através Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. A generalidade das medidas aqui incluídas visa apoiar as famílias no acesso à habitação, regular o mercado e garantir uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível. O Mais Habitação alicerça-se em cinco eixos de intervenção:

- : Aumentar a oferta de imóveis para habitação;
- : Simplificar os processos de licenciamento;
- : Aumentar o número de casas no mercado de arrendamento;
- : Combater a especulação;
- : Proteger as famílias.

Entre as várias medidas, destacam-se:

- : Criação de novos programas (Arrendar para Subarrendar, que visa o arrendamento de imóveis pelo Estado para subarrendamento às famílias a preços acessíveis), ou da alteração nas regras de programas existentes (p.e. candidaturas em contínuo no Porta 65 Jovem);
- : Mobilização de património disponível, público e privado;
- : Estímulos a novos projetos privados de arrendamento acessível (p.e. através da criação de uma linha de financiamento, ou da adoção de incentivos fiscais);
- : Apoios a uma nova geração de cooperativas de habitação acessível (p.e. através da criação de projetos piloto, em modelos de habitação colaborativa ou partilhada);
- : Aumento da confiança no mercado de arrendamento, por via de redução dos impostos sobre o arrendamento, da simplificação de procedimentos (criação de um balcão único de arrendamento) e da garantia de pagamento de rendas pelo Estado nos casos de incumprimento por parte do arrendatário;
- : Apoios temporários às famílias no pagamento das rendas ou o estabelecimento de limites aos valores de renda nos novos contratos de arrendamento.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023 CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15.11.2023

2.2 Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

A habitação e a reabilitação urbana configuram-se como dimensões inseparáveis e constituem, a nível nacional, e particularmente no âmbito da NGPH (ver subcapítulo 2.1), domínios estratégicos e cruciais para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a regeneração e competitividade das cidades, assim como para a coesão social e territorial.

Neste sentido, estão atualmente disponíveis vários programas e instrumentos enquadrados por quatro objetivos que visam apoiar o acesso a uma habitação condigna, dando resposta a parte das carências mais prementes, designadamente:

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

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, entidades públicas ou do terceiro setor, e diretamente aos próprios agregados familiares que cumpram os critérios de elegibilidade do programa, apoiando financeiramente um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.

DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual
Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto, na sua redação atual

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

DL n.º 29/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho

Objetivo 2 | Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado

Programa de Arrendamento Acessível

Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15 11 2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

	<p>disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p> <p style="text-align: right;">DL n.º 68/2019, de 22 de maio</p>
<p>Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento</p>	<p>Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis</p>
<p>Instrumentos de captação de oferta</p>	<p>Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.</p>
<p>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</p>	<p>Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.</p>
<p>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</p>	<p>Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.</p> <p style="text-align: right;">DL 150/2017, de 6 de dezembro</p>
<p>Programa Porta 65 Jovem</p>	<p>Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.</p> <p style="text-align: right;">Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro</p>

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

Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. DL n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro; DL n.º 136/2014, de 9 de setembro; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto
Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de ARU definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Desfavorecidas	
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.
Objetivo 4 Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	
Da Habitação ao Habitat	<p>Promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC), etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.</p> <p>Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio</p>
Programa Porta ao Lado	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.
Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade. <p>RCM n.º 57/2018, de 8 de maio</p>

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

fls 40

FUNDÃO

15/12/2023 CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Fonte: Portal da habitação, IHRU, IP.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

03|

CONTEXTO E DIAGNÓSTICO NA
ÓTICA DA HABITAÇÃO

15/12/2023

3. Contexto e diagnóstico na ótica da habitação

Este capítulo integra uma abordagem de caracterização geral do panorama concelhio, crucial para a elaboração Carta Municipal de Habitação do Fundão e engloba um diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional concelhio, estruturada e apresentada da seguinte forma:

- Contexto territorial e urbano: enquadramento em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano;
- Dinâmicas demográficas e socioeconómicas: identificação das principais características demográficas e necessidades sociais, permitindo a caracterização do concelho;
- Dinâmicas habitacionais: caracterização geral da imagem urbana do concelho, através da análise ao parque edificado e alojamentos;
- Dinâmicas urbanísticas: compreensão da dinâmica urbanística concelhia, em particular a mais recente, particularmente focada na matéria da habitação;
- Carências habitacionais: identificação de todas as carências em matéria de habitação e respetivos grupos-alvo.

3.1 Contexto territorial e urbano

Localizado na Região Centro (NUTS II), o concelho de Fundão integra a NUTS III Beiras e Serra da Estrela, juntamente com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Pinhel, Sabugal, Seia e Trancoso. Confina a norte com os concelhos da Covilhã, Belmonte e Sabugal, a nascente com os concelhos de Penamacor e Idanha-a-Nova, a sul com o concelho de Castelo Branco e a poente com os concelhos de Oleiros e Pampilhosa da Serra.

Este território estende-se por uma área de 700,2 km², distribuída por 23 freguesias: Alcaide; Alcaria; Alcongosta; Alpedrinha; Barroca; Bogas de Cima; Capinha; Castelejo; Castelo Novo; Enxames; Fatela; Lavacolhos; Orca; Pêro Viseu; Silvares; Soalheira; Souto da Casa; Telhado; Três Povos; União das Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do

15/12/2023

Cabo; União das Freguesias de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo; União das Freguesias de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo; União das Freguesias de Vale Prazeres e Mata Rainha (Figura 7).

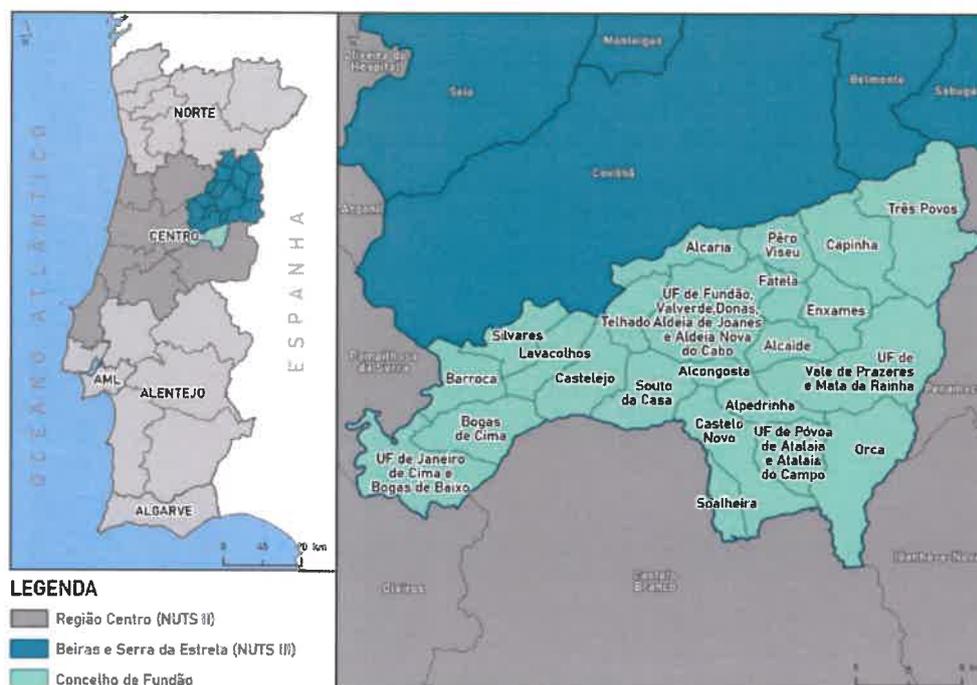


Figura 7. Enquadramento geográfico do concelho de Fundão

Fonte: SPI, 2023

No que respeita à rede de mobilidade/acessibilidades (Figura 8) o concelho é servido por importantes vias de distribuição rodoviária, com destaque para a A23 e a A25, que permitem a ligação aos principais polos urbanos (Lisboa e Porto), assim como à principal fronteira nacional com Espanha, Vilar Formoso. De salientar ainda a rede de estradas municipais e nacionais, que permite a ligação Intra concelhia, em que se destaca a EN18, que atravessa o concelho no sentido norte-sul, assim como a EN 239, que estabelece a ligação a Monfortinho e à fronteira com Espanha.

Em termos ferroviários, o concelho é atravessado pela Linha da Beira Baixa, havendo nove estações/apeadeiros (Soalheira, Castelo Novo, Alpedrinha, Vale de Prazeres, Fatela-Penamacor, Alcaide, Donas, Fundão e Alcária). Contudo, excetuando a estação do Fundão que é servida por comboios intercity, as restantes estações/apeadeiros apresentam um carácter hierárquico

15/12/2023

secundário, com a paragem de comboios regionais que asseguram as ligações de proximidade¹⁶. De sublinhar que, o concelho dispõe de um ramal terminal de mercadorias que serve o Parque Industrial do Fundão.

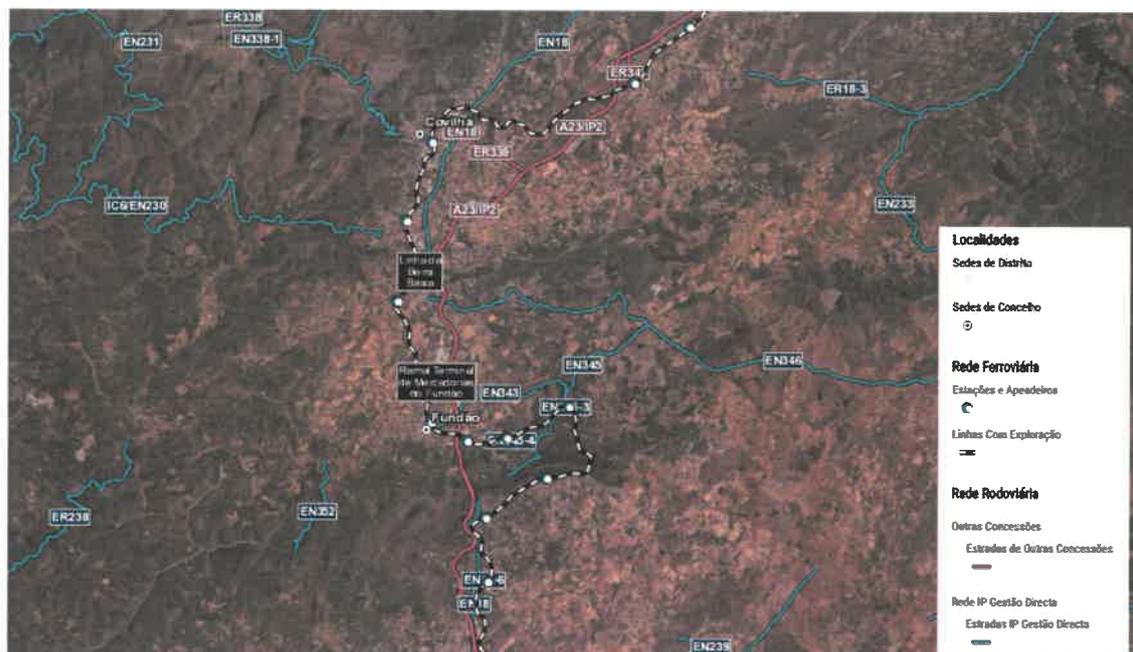


Figura 8. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Fundão

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

Ainda no domínio da mobilidade, é importante a análise dos fluxos pendulares dos últimos registos censitários, 2021 (Tabela 2). Os dados revelam uma maior expressão dos fluxos diários de saída (11,92) em detrimento dos de entrada no concelho (9,98), uma tendência inversa ao que se registou no ano 2011 (6,7 e 10,8, respetivamente). Neste domínio, quer no que respeita à população que sai, como à que entra, o Fundão apresenta valores consideravelmente acima dos da escala macro.

¹⁶ Quatro de tipologia "Regional (R)" e três "Intercidades (IC)". Ver em: www.cp.pt/StaticFiles/horarios/regional/comboio-linha-beira-baixa-lisboa-covilha.pdf

Tabela 2. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares), em 2011 e 2021 (%)

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial		Proporção da população residente que entra na unidade territorial	
	2021	2011	2021	2011
Centro (NUTS II)	3,61	2,6	2,51	4,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	4,31	n.d.	4,1	n.d.
Almeida	10,67	17,2	8,63	9,5
Belmonte	16,41	14,3	12,91	15,4
Celorico da Beira	15,95	6,2	10,41	13,2
Covilhã	9,48	12,5	16,02	8,3
Figueira de Castelo Rodrigo	10,18	3,1	6,29	7,5
Fornos de Algodres	13,56	8,8	9,99	13,6
Fundão	11,92	6,7	9,98	10,8
Gouveia	13,5	5,3	7,86	11,1
Guarda	10	10,9	12,03	9
Manteigas	11,65	5,4	7,94	9,3
Mêda	11,64	5	7,24	8,5
Pinhel	12,9	3,8	7,24	11,8
Sabugal	9,68	4,1	6,27	7,4
Seia	11,17	6,2	8,57	10,1
Trancoso	13,56	8,7	10,02	9,6

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

No que concerne ao sistema urbano, e de acordo com o relatório do plano (PDM)¹⁷, a Região Centro, em que se inclui o Fundão, apresenta um esquema de sistema urbano que se coaduna com cidades de dimensão média e pequenos centros, com características que proporcionam uma oferta de emprego e um quadro de vida de qualidade diferenciadores, como um território de “múltiplas geometrias de relacionamento”.

Este sistema urbano é estruturado em subsistemas, e o Fundão integra-se no Subsistema Urbano da Beira Interior, que se desenvolve ao longo da IP2/A23 e abrange os concelhos da Guarda, de Belmonte, da Covilhã, Fundão e Castelo Branco. Este subsistema é marcado por se constituir por núcleos, que distam entre si apenas alguns minutos e polarizam as áreas envolventes de baixa densidade.

Salienta-se que, a estratégia urbana visada pelo PROT Centro exige que se fomente a consolidação de um sistema urbano regional policêntrico, segundo um modelo de estrutura urbana a três níveis: (i) Centros urbanos regionais; (ii) Centros urbanos estruturantes; e (iii) Centros urbanos complementares. O Fundão enquadra-se nos centros urbanos complementares

¹⁷ Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

15/12/2023

(CUC) (Proposta do PROT Centro, maio de 2011), que apresentam um leque mínimo de funções urbanas, ainda que pouco diversificadas, mas fundamentais na sustentação da coesão territorial e na consolidação de redes de proximidade. Os CUC têm uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial, como tal, no seu contributo para o policentrismo, deve-se:

1. Afirmar os centros urbanos complementares enquanto nós de estruturação e amarração local e de articulação com o sistema urbano regional;
2. Assegurar, nos territórios de baixa densidade, que os centros urbanos complementares são nós fundamentais de sustentação socio-rural;
3. Afirmar os centros urbanos complementares enquanto espaços de cidadania, de valorização de recursos e de quadros de vida cruciais para o desenvolvimento local.

É ainda importante destacar que o sistema urbano concelhio tem subjacente a junção de alguns lugares num mesmo perímetro urbano, ou situações de tal proximidade física entre lugares, que os torna, ou se deseja que no futuro se tornem, um conjunto funcional.

A nível Intra concelhio, é possível identificar elementos estruturantes do sistema urbano municipal, entre eles, destaca-se a hierarquia dos centros urbanos, que são responsáveis pela organização e estruturação do território. Esta hierarquia estabelece 5 níveis (Tabela 3), em função de determinadas variáveis, entre as quais, o grau de urbanidade, as funções e usos existentes, a relevância territorial, demográfica e administrativa.

Tabela 3. Hierarquia dos centros urbanos do Fundão

Nível	Centros Urbanos
Nível I	Cidade do Fundão (Fundão, Aldeia de Joanes, Aldeia Nova do Cabo, Donas e Valverde)
Nível II	Alpedrinha, Silvares, Soalheira e Três Povos
Nível III	Alcaria, Alcaide, Pêro Viseu, Atalaia do Campo, Póvoa da Atalaia, Souto da Casa e Vale dos Prazeres
Nível IV	Alcongosta, Barroca, Bogas de Baixo, Bogas de Cima, Capinha, Castelo Novo, Castelejo, Enxames, Fatela, Janeiro de Cima, Lavacolhos, Orca, Telhado, Mata da Rainha
Nível V	Restantes lugares delimitados por perímetro urbano

15/12/2023

Fonte: Regulamento, Artigo 10º (Volume I) da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, out. 2023

Outros dois elementos estruturantes a considerar, para além da hierarquia dos centros urbanos, são:

(i) Os corredores de polaridades: geralmente assentes em eixos viários ou ferroviários, permitem o desenvolvimento de eixos favoráveis à integração entre vários os centros urbanos, bem como à complementaridade e cooperação. No Fundão identificam-se três corredores principais.

(ii) Os subsistemas urbanos: privilegiam as relações de proximidade entre os vários centros urbanos e ainda alguns aglomerados, geralmente monofuncionais, com total predomínio do uso habitacional e que, como tal, estão dependentes dos centros urbanos mais próximos. Tendo em consideração a realidade do Fundão, é identificada a existência de apenas um subsistema urbano.

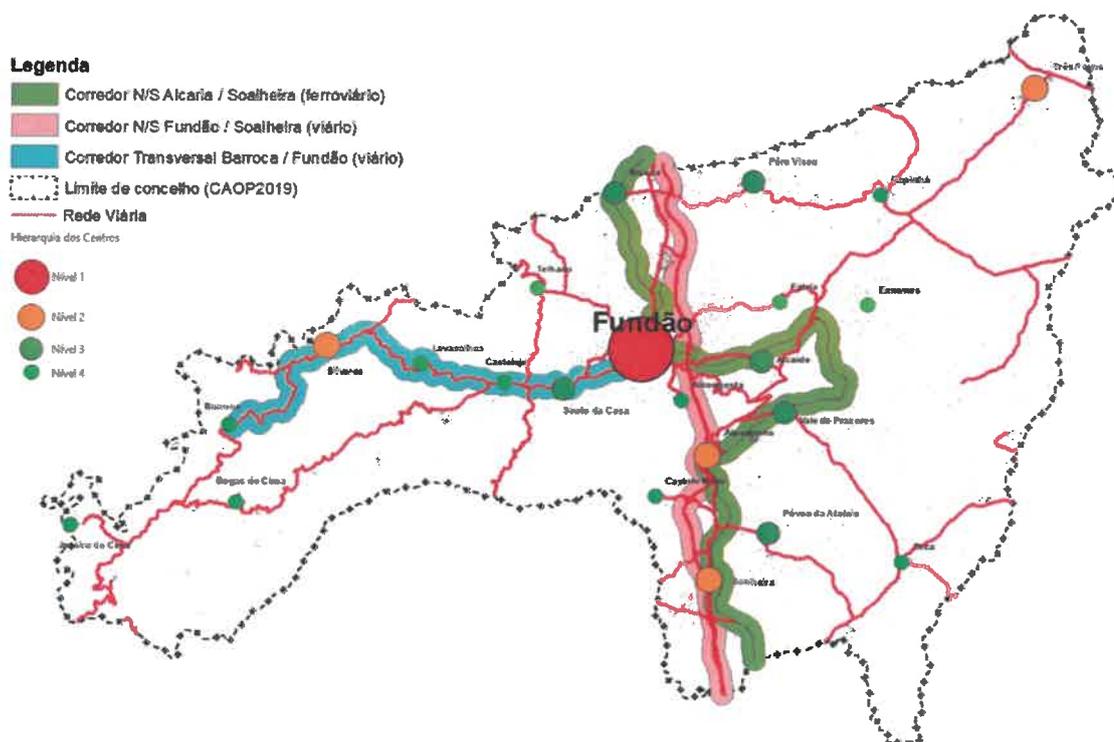


Figura 9. Sistema urbano do Fundão

Fonte: Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

3.2 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

População

De acordo com os resultados do último exercício censitário (Tabela 4), em 2021 residiam no concelho 26 503 pessoas, com aproximadamente metade deste quantitativo concentrado na freguesia sede de concelho (12 639, correspondente a 48%).

Tabela 4. População residente no concelho do Fundão, 2001, 2011 e 2021

Unidade territorial	População residente (N.º)			Variação (%)		Densidade populacional (hab./km ²)	
	2021	2011	2001	2011-2021	2001-2011	2021	2011
Portugal	10 343 066	10 562 178	10 356 117	-2,07	1,99	112,15	114,50
Centro (NUTS II)	2 227 239	2 327 755	2 348 397	-4,32	-0,88	78,98	82,60
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	210 602	236 023	258 799	-10,77	-8,80	33,40	37,40
Fundão	26 503	29 213	31 482	-9,28	-7,21	37,85	41,70
Alcaide	583	616	764	-5,36	-19,37	34,87	36,84
Alcaria	1 101	1 180	1 271	-6,69	-7,16	51,26	54,93
Alcongosta	416	497	573	-16,30	-13,26	56,91	67,99
Alpedrinha	930	1 087	1 184	-14,44	-8,19	57,44	67,14
Barroca	378	496	634	-23,79	-21,77	16,36	21,47
Bogas de Cima	328	347	466	-5,48	-25,54	10,50	11,11
Capinha	411	494	620	-16,80	-20,32	10,37	12,46
Castelejo	562	656	824	-14,33	-20,39	19,04	22,22
Castelo Novo	353	406	439	-13,05	-7,52	8,71	10,02
Enxames	437	520	596	-15,96	-12,75	38,78	23,13
Fatela	456	564	549	-19,15	2,73	22,95	50,04
Lavacolhos	180	236	242	-23,73	-2,48	3,27	11,88
Orca	539	650	800	-17,08	-18,75	28,07	11,82
Pêro Viseu	644	728	831	-11,54	-12,39	31,80	37,92
Silvares	968	968	1 104	0,00	-12,32	77,94	47,80
Soalheira	852	891	1 130	-4,38	-21,15	29,01	71,74
Souto da Casa	746	807	988	-7,56	-18,32	42,29	27,48
Telhado	579	618	619	-6,31	-0,16	25,76	35,03
Três Povos	740	914	1 116	-19,04	-18,10	11,22	13,86
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12 639	13 434	12 945	-5,92	3,78	272,63	232,30
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	425	500	627	-15,00	-20,26	7,35	10,79
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 039	1 188	1 436	-12,54	-17,27	42,97	49,13
UF de Vale Prazeres e Mata Rainha	1 197	1 416	1 724	-15,47	-17,87	16,47	19,48

Nota: Os valores da NUTS III Beiras e Serra da Estrela, referentes a 2011, correspondem ao somatório dos concelhos que a integram, tendo em conta a reconfiguração (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Fundão integrava a NUTS III Cova da Beira (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Beiras e Serra da Estrela.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

No que concerne à variação da população, constata-se uma perda populacional ao longo das duas últimas décadas. Tal como demonstram os dados, em 2001 o Fundão registava 31 482 habitantes e em 2011 este número desceu para 29 213, o que se traduzia numa variação negativa de 7,21%. Na década seguinte, 2011-2021, esta variação acentuou-se, registando uma perda de 9,28%, significativamente mais elevado do que a nível nacional e regional, mas abaixo do sub-regional. Contudo, é de ressaltar que 2021 registou o maior número de agregados fiscais no concelho (13 333) desde 2015 (primeiro ano disponível), crescimento possivelmente justificado pelo aumento da migração, como demonstra a Tabela 6.

Relativamente à densidade populacional, entre 2011 e 2021, de modo geral, observou-se uma diminuição, como consequência da retração no número de residentes no mesmo período temporal. Destaca-se, no entanto, a União de Freguesias do Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo, que em 2021 apresentava o valor mais elevado do concelho (272,63 hab/km²) e superior aos verificados a nível nacional, regional e sub-regional, o que se poderá traduzir numa crescente pressão urbanística na freguesia sede de concelho. Por outro lado, a freguesia de Lavacolhos, com apenas 3,27 hab/km² era a freguesia com menor densidade populacional.

Note-se que, no período temporal em análise, a demografia do concelho sofreu outras alterações, nomeadamente no que respeita à estrutura etária da população, com um crescimento muito evidente da proporção dos grupos mais envelhecidos, em linha com a realidade verificada à macro escala. Conforme apresentado na Tabela 5, entre 2011 e 2021, a população com 65 ou mais anos passou de uma representatividade de 27,70% para 32,50%, valores que acompanham a tendência verificada na NUTS III Beiras e Serra da Estrela, mas que são superiores aos observados na região e no país. Por outro lado, na população mais jovem, com 14 ou menos anos, verificou-se uma tendência inversa, com a representatividade a passar de 11,76% para 10,11%.

No que concerne à escala das freguesias, a realidade é semelhante, com a população idosa a destacar-se sobretudo na UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo e na freguesia de Três Povos, com proporções de 56,97% e 54,05%, por outro lado, a população residente com 14 anos ou menos era apenas de 4,47% e 5,14%, respetivamente.

Em resultado desta alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento (Tabela 5) tem aumentado progressivamente nos últimos anos, contabilizando-se, em 2021, 321,5 idosos por cada 100 jovens (235,7 em 2011). Neste domínio, a nível Intra concelhio, a UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo era a que apresenta o valor mais elevado, com 1 273,7 idosos por cada 100 jovens, e a de Pêro Viseu a que registava o menor, 233,8 idosos por cada 100 jovens. Importa referir que, apesar de este cenário ser transversal a toda a escala macro, o caso do Fundão denota índices de envelhecimento, em geral, muito superiores à mesma, pelo que a estratégia para a habitação não pode descurar esta realidade, devendo assim privilegiar medidas e incentivos à fixação de novos residentes em idade ativa, como tem sido política da Autarquia.

15/12/2023

Tabela 5. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho do Fundão, 2011 e 2021

Unidade territorial	População residente com 14 ou menos anos de idade			População residente com idade entre os 15 e 64 anos			População residente com 65 ou mais anos de idade			Índice de envelhecimento				
	2021		2011	2021		2011	2021		2011		N.º			
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%				
Portugal	1 331 188	12,87	1 572 329	14,89	6 588 239	63,70	6 979 785	66,08	2 423 639	23,43	2 010 064	19,03	182,1	127,8
Centro (NUTS II)	263 399	11,83	319 258	13,72	1 361 660	61,14	1 486 747	63,87	602 180	27,04	521 750	22,41	228,6	163,4
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	20 523	9,74	27 412	11,61	120 754	57,34	143 927	60,98	69 325	32,92	64 684	27,41	337,8	236,0
Fundão	2 679	10,11	3 434	11,76	15 210	57,39	17 686	60,54	8 614	32,50	8 093	27,70	321,5	235,7
Alcaide	50	8,58	57	9,25	296	50,77	379	61,53	237	40,65	180	29,22	474,0	315,8
Alcaria	110	9,99	150	12,71	664	60,31	740	62,71	327	29,70	290	24,58	297,3	193,3
Alcungosta	49	11,78	56	11,27	240	57,69	292	58,75	127	30,53	149	29,98	259,2	266,1
Alpedrinha	95	10,22	119	10,95	510	54,84	642	59,06	325	34,95	326	29,99	342,1	273,9
Barroca	21	5,56	35	7,06	161	42,59	258	52,02	196	51,85	203	40,93	933,3	580,0
Bogas de Cima	33	10,06	27	7,78	144	43,90	178	51,30	151	46,04	142	40,92	457,6	525,9
Capinha	29	7,06	46	9,31	230	55,96	276	55,87	152	36,98	172	34,82	524,1	373,9
Castelejo	40	7,12	74	11,28	302	53,74	364	55,49	220	39,15	218	33,23	550,0	294,6
Castelo Novo	33	9,35	43	10,59	227	64,31	244	60,10	93	26,35	119	29,31	281,8	276,7
Enxames	33	7,55	48	9,23	233	53,32	300	57,69	171	39,13	172	33,08	518,2	358,3
Fatela	52	11,40	61	10,82	273	59,87	376	66,67	131	28,73	127	22,52	251,9	208,2
Lavacolhos	8	4,44	13	5,51	87	48,33	136	57,63	85	47,22	87	36,86	1 062,5	669,2
Orca	28	5,19	38	5,85	231	42,86	300	46,15	280	51,95	312	48,00	1 000,0	821,1
Pêro Viseu	74	11,49	89	12,23	397	61,65	460	63,19	173	26,86	179	24,59	233,8	201,1
Silvares	104	10,74	111	11,47	508	52,48	596	61,57	356	36,78	261	26,96	342,3	235,1

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2013

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Soalheira	78	9,15	70	7,86	437	51,29	482	54,10	337	39,55	339	38,05	432,1	484,3
Souto da Casa	73	9,79	71	8,80	430	57,64	456	56,51	243	32,57	280	34,70	332,9	394,4
Telhado	75	12,95	73	11,81	305	52,68	370	59,87	199	34,37	175	28,32	265,3	239,7
Três Povos	38	5,14	71	7,77	302	40,81	460	50,33	400	54,05	383	41,90	1 052,6	539,4
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	1 465	11,59	1 957	14,57	7 929	62,73	8 872	66,04	3 245	25,67	2 605	19,39	221,5	133,1
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	19	4,47	37	7,40	164	38,59	222	44,40	242	56,94	241	48,20	1 273,7	651,4
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	93	8,95	84	7,07	519	49,95	613	51,60	427	41,10	491	41,33	459,1	584,5
UF de Vale Prazeres e Mata Rainha	79	6,60	104	7,34	621	51,88	670	47,32	497	41,52	642	45,34	629,1	617,3

Nota: Os valores da NUTS III Beiras e Serra da Estrela, referentes a 2011, correspondem ao somatório dos concelhos que a integram, tendo em conta a reconfiguração (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Fundão integrava a NUTS III Cova da Beira (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Beiras e Serra da Estrela.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

A evolução demográfica de um território é um fenómeno complexo, que estabelece relações entre vários indicadores. O envelhecimento, em particular, tem uma forte interligação com fatores como o aumento da esperança média de vida, a descida da natalidade e do índice de fecundidade, assim como a alteração do saldo migratório, entre outros.

Nesse sentido, importa observar outros indicadores fulcrais para a caracterização da evolução das dinâmicas demográficas no concelho. Tendo por base os dados que constam na Tabela 6, destaca-se a relação entre a taxa de crescimento efetivo, que sofreu um desagravamento no período em análise, e a taxa de crescimento migratório, que passou de valores negativos em 2011 (-0,22%) para positivos em 2022 (0,53%), acompanhando as tendências da escala macro. Neste sentido, torna-se evidente que a migração tem sido fundamental para o concelho, refletindo uma maior atratividade, bem como a capacidade de fixação da população, que tem resultado também no aumento do número de agregados fiscais, conforme já referido.

Tabela 6. Evolução das dinâmicas demográficas

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo (%) ¹⁸		Taxa de crescimento natural (%) ¹⁹		Taxa de crescimento migratório (%) ²⁰		Taxa de fecundidade geral (‰) ²¹		Taxa bruta de natalidade (‰) ²²		Taxa bruta de mortalidade (‰) ²³	
	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011
Portugal	0,44	-0,29	-0,39	-0,06	0,83	-0,24	38	38,6	8	9,2	11,9	9,7
Centro (NUTS II)	0,17	-0,53	-0,68	-0,34	0,85	-0,18	35,5	34,8	7	7,9	13,7	11,3

¹⁸ Variação populacional observada durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

¹⁹ Saldo natural observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

²⁰ Saldo migratório observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

²¹ Número de nados vivos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido ao efetivo médio de mulheres em idade fértil (entre os 15 e os 49 anos) desse período (INE, Sistema de Metainformação).

²² Número de nados vivos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido ao efetivo médio de mulheres em idade fértil (entre os 15 e os 49 anos) desse período (INE, Sistema de Metainformação).

²³ Número de nados vivos ocorrido durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	-1,01	-1,08	-1,24	-0,76	0,22	-0,33	32,2	31,7	5,5	6,4	17,9	14
Fundão	-0,63	-0,93	-1,16	-0,72	0,53	-0,22	34,2	35,8	5,8	7,2	17,4	14,4

Fonte: INE, Indicadores demográficos – 2022 e 2011

Por outro lado, em 2022, evidencia-se uma taxa de fecundidade geral baixa, de 34,2‰ (inferior à nacional), e uma conseqüente diminuição da taxa bruta de natalidade (7,2‰ em 2011 e 5,8‰ em 2022), que conjugada com a taxa bruta de mortalidade, que tem vindo a aumentar (de 14,4‰ em 2011 para 17,4‰ em 2022), se traduz numa taxa de crescimento natural e numa taxa de crescimento efetivo negativas (de -1,16% e -0,63%, respetivamente).

Ainda no contexto demográfico, e tendo em consideração o exposto, relativamente à taxa de crescimento migratório e ao aumento do número de agregados fiscais nos últimos anos, importa analisar os dados mais recentes relacionados com a imigração, quer no que diz respeito à evolução dos quantitativos ao longo dos últimos anos (concelho e NUTS III), como em relação às principais nacionalidades dos imigrantes residentes no concelho de Fundão.

De acordo com os dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) (ver Tabela 7), o conjunto de concelhos que compõem a NUTS III Beiras e Serra da Estrela, assistiu a um aumento muito expressivo de população estrangeira²⁴ entre 2011 e 2021²⁵ (87,8%), passando de 2 795 residentes para 5 249.

Em 2021, cerca de 23% dessa população estrangeira residia no concelho do Fundão, valor apenas ultrapassado pelo concelho da Covilhã (com 29%), o que se transparece um cenário de mudança para este território, e ao qual a Autarquia pretende responder com as condições necessárias para a fixação desta população. Salienta-se que, no período em análise, o Fundão foi o segundo concelho da NUTS III Beiras e Serra da Estrela em que a população residente estrangeira mais cresceu (168%).

²⁴ População estrangeira com estatuto legal de residente.

²⁵ 2021 é o ano mais recente disponível.

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

Tabela 7. População residente estrangeira²⁶ por concelho, na NUTS III Beiras e Serra da Estrela, 2011 a 2021 (N.º)

Unidade territorial	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	5 249	5 123	4 779	3 725	3 450	3 115	2 745	2 697	2 757	2 793	2 795
Fundão	1 206	1 062	920	669	559	492	458	425	410	393	450
Almeida	105	100	92	77	77	73	66	70	76	77	80
Belmonte	91	73	68	56	51	41	46	48	50	46	43
Celorico da Beira	160	140	103	84	79	65	67	64	72	67	68
Covilhã	1 497	1 614	1 635	1 078	1 047	947	742	708	701	736	664
Figueira de Castelo Rodrigo	43	46	46	44	45	46	52	50	57	61	61
Fornos de Algodres	77	71	49	38	36	31	28	21	24	19	18
Gouveia	225	225	211	212	199	179	156	157	141	128	133
Guarda	973	985	963	847	761	680	557	554	617	632	668
Manteigas	40	28	21	19	17	15	12	30	34	32	15
Mêda	42	48	46	36	29	30	31	27	27	22	17
Pinhel	84	80	70	71	76	82	74	75	73	77	73
Sabugal	131	120	108	102	112	111	116	114	108	104	89
Seia	475	447	364	306	277	238	250	259	274	291	288
Trancoso	100	84	83	86	85	85	90	95	93	108	128

Fonte: SEF, 2023

²⁶ Corresponde à "População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2013), Sexo e Nacionalidade (Grupos de países); Anual - População estrangeira com estatuto legal de residente: Conjunto de pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não inclui os estrangeiros com situação regular ao abrigo da concessão de autorizações de permanência, de vistos de curta duração, de estudo, de trabalho ou de estada temporária, bem como os estrangeiros com situação irregular". – metainformação INE

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Contudo, de acordo com os dados dos Censos 2021, o número real de residentes estrangeiros poderá ser substancialmente superior, uma vez que os dados do SEF apenas consideram a população estrangeira com estatuto legal de residente. Tal como apresentado na Tabela 8, em 2021 o Fundão registou um total de 2 100 residentes estrangeiros, o que correspondia a 7,92% do total da população, sendo a maioria (52,9%) proveniente da Europa, seguindo-se a África (23,3%) e a América (19,3%).

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 8. População residente por Naturalidade, em 2021 (N.º)

Unidade territorial	Naturalidade							
	Total	Portuguesa	Estrangeira					Oceânia
			Estrangeira (total)	Europa	África	América	Ásia	
Portugal	10 343 066	9 254 043	1 089 023	319 326	353 117	342 234	72 592	1 754
Centro (NUTS II)	2 227 239	2 031 074	196 165	73 984	49 816	62 781	9 225	359
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	210 602	196 586	14 016	6 973	4 153	2 465	404	21
Fundão	26 503	24 403	2 100	1 110	490	405	91	4
Alcaide	583	568	15	6	4	5	0	0
Alcaria	1 101	1 041	60	46	12	2	0	0
Alcongosta	416	406	10	5	1	1	3	0
Alpedrinha	930	863	67	36	16	8	6	1
Barroca	378	351	27	17	6	4	0	0
Bogas de Cima	328	317	11	6	4	1	0	0
Capinha	411	371	40	30	8	1	1	0
Castelejo	562	518	44	27	6	9	2	0
Castelo Novo	353	312	41	26	4	6	5	0
Enxames	437	403	34	21	7	4	2	0
Fatela	456	424	32	24	4	4	0	0
Lavacolhos	180	170	10	10	0	0	0	0
Orca	539	503	36	23	9	2	2	0
Pêro Viseu	644	594	50	40	10	0	0	0
Silvares	968	878	90	55	19	15	0	1
Soalheira	852	790	62	29	24	6	3	0
Souto da Casa	746	688	58	36	11	10	1	0
Telhado	579	550	29	22	2	5	0	0
Três Povos	740	697	43	34	8	1	0	0
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12 639	11 483	1 156	484	314	300	56	2
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	425	411	14	7	5	2	0	0
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 039	980	59	41	9	7	2	0
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 197	1 085	112	85	7	12	8	0

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

Relativamente às principais nacionalidades da população estrangeira residente²⁷ no concelho do Fundão (Tabela 9 e Figura 10), em 2021, destacavam-se o Brasil (244), o Reino Unido (222) e a Bulgária (162), cujo quantitativo representava, respetivamente, 20%, 18% e 13% do total.

Tabela 9. Principais nacionalidades da população residente estrangeira no concelho de Fundão (N.º)

Nacionalidades	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Brasil	244	220	168	84	83	83	70	75	79	78	83
Reino Unido	222	258	181	141	118	83	58	43	32	12	9
Bulgária	162	143	148	135	109	82	87	79	86	83	112
França	55	55	45	41	33	35	34	36	33	34	28
Índia	50	30	21	8	4	2	1	1	1	3	2
Países Baixos	47	37	40	31	25	20	17	13	10	6	5
Guiné Bissau	39	20	41	19	11	8	10	7	-	-	-
Espanha	38	32	25	14	13	8	10	10	13	13	12
Alemanha	31	19	15	9	10	11	6	4	4	2	3
Nepal	29	24	18	10	3	-	-	-	-	-	-

Fonte: SEF, 2023

Assim, e conforme ilustra a Figura 10, o Fundão tem acolhido população das mais diversas nacionalidades, sendo expectável, em função das dinâmicas mais recentes, que esta tendência continue em ascensão.

²⁷ Com estatuto local de residência.

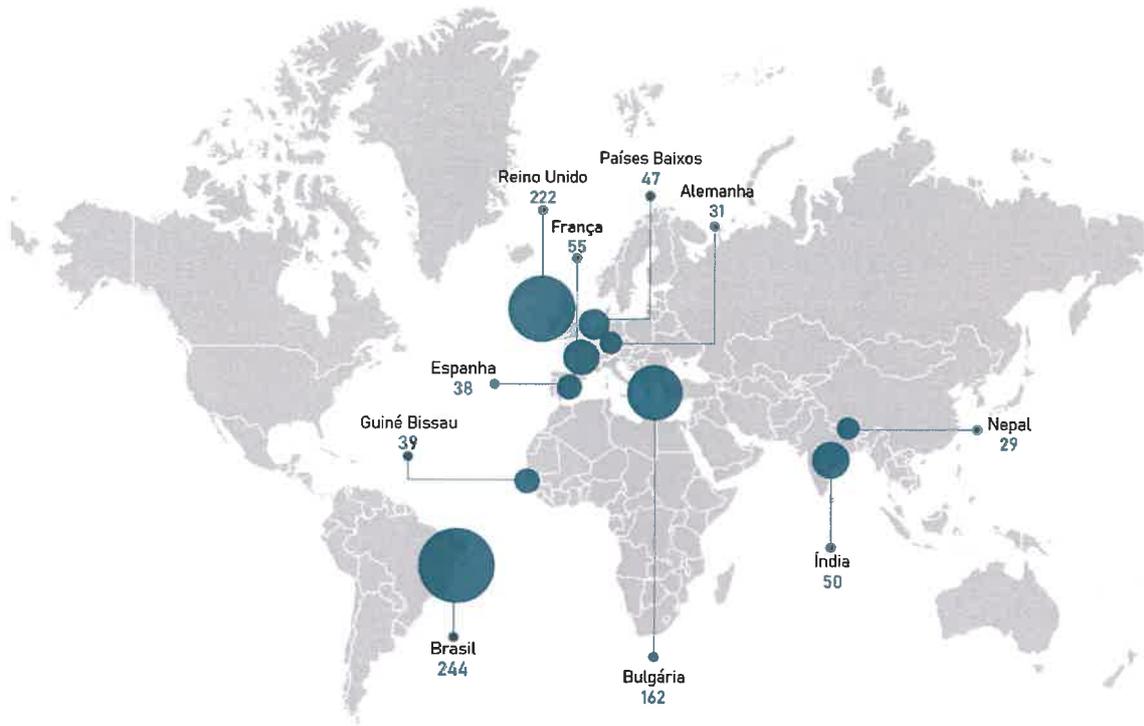


Figura 10. Distribuição geográfica das 10 principais nacionalidades da população residente estrangeira (n.º) no concelho de Fundão, em 2021

Fonte: SPI, 2023

Ainda no que concerne à procura do território por parte de cidadãos estrangeiros, é relevante observar os dados referentes aos pedidos de estatuto de residente, um indicador que também tem vindo a aumentar. Conforme se pode verificar pelos dados do INE, organizados na Tabela 10, em 2021 (o ano mais recente disponível), o concelho de Fundão era, na NUTS III a que pertence, o terceiro território mais procurado por parte da população estrangeira que solicitou o estatuto de residente, se considerada a população global. Porém, é o primeiro se considerada a população da União Europeia (38%), seguindo-se a Covilhã (11%) e a Guarda (9%).

Salienta-se que a população estrangeira que procura o concelho tem diversas motivações para o fazer, havendo casos em que não possuem estatuto de residente (como já referido), mas sim permissões distintas de permanência em território nacional. Destaca-se que a crescente procura do Fundão por parte de ativos qualificados, que encontram emprego em empresas do concelho, resulta em forte medida, do esforço contínuo do município em medidas favoráveis ao investimento empresarial, com claro impacto na competitividade do território. Tendo em

15/12/2023

consideração o âmbito de atuação da CMH, estes dados são da mais elevada relevância, uma vez que têm, inevitavelmente, reflexos no domínio da habitação.

15/12/2023

Tabela 10. População estrangeira que solicitou estatuto de residente por Local de residência (NUTS – 2013) e Nacionalidade (Grupos de países); anual (Nº)

Unidade territorial	2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015		2014									
	Total	Extra UE																						
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	1 099	224	875	1	161	1	206	1	870	132	738	152	560	644	130	514	352	87	265	249	104	145		
Fundão	181	68	113	45	210	295	73	222	167	57	110	126	59	67	78	25	53	50	29	21	53	26	27	
Almeida	15	5	10	11	6	5	10	8	2	5	3	2	4	1	12	7	5	3	1	2	5	4	1	
Belmonte	22	15	7	5	0	5	10	6	4	10	3	7	2	8	1	0	1	4	1	3	1	1	0	
Celorico da Beira	22	14	8	42	13	29	24	6	18	3	15	13	8	5	2	3	6	3	3	3	2	1	1	
Covilhã	376	42	334	458	28	430	637	35	602	14	330	293	26	267	319	24	295	160	17	143	73	22	51	
Figueira de Castelo Rodrigo	7	1	6	5	0	5	8	5	3	4	2	2	3	1	2	5	0	5	1	4	6	5	1	
Fornos de Algodres	8	3	5	21	6	15	13	0	13	2	1	1	10	2	8	5	2	3	7	1	6	1	0	
Gouveia	24	16	8	38	17	21	30	12	18	30	8	22	34	8	26	34	16	18	20	14	6	26	10	16
Guarda	323	28	295	246	16	230	277	23	254	210	20	190	142	10	132	137	22	115	62	8	54	36	9	27
Manteigas	17	4	13	9	0	9	5	2	3	1	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Mêda	3	0	3	4	1	3	14	4	10	3	1	2	4	0	4	1	1	0	2	0	2	1	0	1
Pinhel	9	2	7	13	5	8	4	1	3	1	0	1	8	4	9	2	7	5	1	4	7	4	3	
Sabugal	13	5	8	9	5	4	23	6	17	6	3	3	10	4	6	5	4	1	6	4	2	9	6	3
Seia	61	14	47	100	16	84	78	22	56	53	14	39	42	23	19	28	17	11	15	5	10	25	12	13
Trancoso	18	7	11	8	3	5	7	3	4	16	2	14	12	1	11	2	0	2	7	2	5	4	3	1

Fonte: INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023 CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Considera-se igualmente relevante para o objeto do presente trabalho, analisar o perfil dos agregados domésticos privados no concelho²⁸. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2021, contabilizaram-se 11 572 agregados domésticos privados²⁹, um ligeiro decréscimo (-3,53%) em relação a 2011. A nível interno, para o período em análise, destaca-se a freguesia de Alcaide com o maior aumento do número de agregados domésticos (4,21%), e por outro lado, a de Três Povos, que registou a maior descida (-15,73%). Relativamente à dimensão média dos agregados, observou-se uma diminuição de 2011 (2,4) para 2021 (2,2), em linha com a tendência da escala macro.

A diminuição da dimensão média dos agregados domésticos privados é um reflexo claro da alteração na estrutura das famílias. Conforme apresentado na Tabela 12, entre 2011 e 2021, o Fundão registou uma redução significativa do número de agregados com 3 pessoas (-17,8%), com 4 pessoas (-23,3%) e sobretudo dos com 5 ou mais pessoas (-28%). Por outro lado, observou-se um aumento expressivo dos agregados com apenas uma pessoa (16,4%), e também um crescimento dos agregados com 2 pessoas (2,5%). Esta tendência verifica-se também à escala macro.

Ao nível das freguesias, salienta-se um aumento muito substancial de agregados com apenas uma pessoa na freguesia de Soalheira (48,8%), de Alpedrinha (39,8%) e na sede de concelho, União das freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (35,4%). Em sentido contrário, registou-se uma diminuição abrupta do número de agregados alargados, com pelo menos 5 pessoas, com particular ênfase em Lavacolhos (-100%), reitera-se que esta é a freguesia do concelho com o índice de envelhecimento mais elevado. Salienta-se ainda Enxames, Fatela e Alcaide que perderam mais de metade destes agregados (-63,6%, cada).

²⁸ De acordo com o INE, para os Censos 2021 foi adaptado o conceito e a terminologia associada à caracterização das estruturas domésticas no sentido de uma maior adequação às recomendações das Nações Unidas, ao regulamento da União Europeia, e ainda para facilitar a apreensão e a operacionalização do conceito de agregado doméstico privado. Deste modo a terminologia de família clássica (utilizada até agora na série censitária) foi substituída por agregado doméstico privado, contribuindo também para uma maior harmonização com os restantes inquéritos às famílias. Em termos internacionais, o regulamento da União Europeia para os Censos 2021 e as recomendações das Nações Unidas estabelecem que os agregados domésticos privados podem ser identificados a partir de um conceito de economia comum, ou através da identificação de todos os residentes num alojamento familiar. Dado que, em Portugal, as diferenças entre as duas abordagens são residuais, o INE elegeu a segunda opção. Esta opção permitiu igualmente continuar a observar todas as relações de parentesco dentro do alojamento.

²⁹ Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar (neste caso, trata-se de um agregado doméstico unipessoal).

15/12/2023

Tabela 11. Agregados domésticos privados no concelho do Fundão, 2011 e 2021

Unidade territorial	Agregados domésticos privados (N.º)		Variação 2011-2021 (%)	Dimensão média dos agregados domésticos privados (N.º)	
	2021	2011		2021	2011
Portugal	4 149 096	4 043 726	2,61	2,5	2,6
Centro (NUTS II)	909 312	904 770	0,50	2,4	2,5
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	90 318	95 146	-5,07	2,2	n.d.
Fundão	11 572	11 995	-3,53	2,2	2,4
Alcaide	272	261	4,21	2,1	2,4
Alcaria	457	462	-1,08	2,4	2,5
Alcongosta	183	211	-13,27	2,3	2,4
Alpedrinha	394	410	-3,90	2,3	2,5
Barroca	193	228	-15,35	2,0	2,2
Bogas de Cima	143	150	-4,67	2,2	2,3
Capinha	195	215	-9,30	2,1	2,2
Castelejo	262	282	-7,09	2,2	2,3
Castelo Novo	154	157	-1,91	2,3	2,6
Enxames	199	212	-6,13	2,2	2,5
Fatela	198	225	-12,00	2,3	2,5
Lavacolhos	94	109	-13,76	1,9	2,2
Orca	283	324	-12,65	1,9	2,0
Pêro Viseu	276	305	-9,51	2,3	2,4
Silvares	402	394	2,03	2,3	2,5
Soalheira	379	365	3,84	2,1	2,2
Souto da Casa	335	362	-7,46	2,2	2,2
Telhado	252	262	-3,82	2,2	2,4
Três Povos	359	426	-15,73	2,0	n.d.
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	5 296	5 196	1,92	2,3	n.d.
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	211	241	-12,45	2,0	n.d.
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	467	546	-14,47	2,1	n.d.
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	568	652	-12,88	2,1	n.d.

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

A transformação das estruturas familiares representa uma mudança social, com implicações diretas na forma como se aborda a habitação, no sentido em que reflete uma necessidade de adaptar o parque edificado à nova realidade. Agregados menores podem pressupor habitações mais pequenas, eficientes e acessíveis (especialmente importante quando os agregados são compostos por pessoas idosas, isoladas, ou famílias monoparentais). É crucial considerar soluções inovadoras e sustentáveis, que otimizem os recursos existentes e promovam respostas eficazes, inclusivas e equitativas, direcionadas às atuais exigências e necessidades.

15/12/2023

Tabela 12. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021 (Nº)

Unidade territorial	Total		1 pessoa		2 pessoas		3 pessoas		4 pessoas		5 pessoas ou mais	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	4 149 096	4 043 726	1 027 866 827 871	1 277 558	382	1 277 558	894 451	965 781	611 861	671 066	231 917	262 494
Centro	909 312	904 770	229 461	301 017	319 732	301 017	188 276	209 076	129 630	149 577	42 213	49 732
Beiras e Serra da Estrela	90 318	-	25 526	-	34 175	-	17 305	-	10 691	-	2 621	-
Fundão	11 572	11 995	3 365	2 890	4 398	4 292	2 092	2 545	1 377	1 796	340	472
Alcaide	272	261	84	69	104	87	50	62	30	32	4	11
Alcaria	457	462	115	113	164	145	97	99	64	81	17	24
Alcongosta	183	211	50	57	74	77	29	35	23	34	12	8
Alpedrinha	394	410	116	83	151	160	68	75	41	73	18	19
Barroca	193	228	67	66	92	100	16	29	12	24	6	9
Bogas de Cima	143	150	44	39	62	59	15	26	16	19	6	7
Capinha	195	215	67	64	74	77	35	44	15	21	4	9
Castelejo	262	282	80	76	113	108	31	44	31	43	7	11
Castelo Novo	154	157	43	36	56	48	30	39	18	20	7	14
Enxames	199	212	57	54	80	71	41	42	17	34	4	11
Fatela	198	225	47	54	84	65	33	61	30	34	4	11
Lavacinhos	94	109	31	33	46	44	14	18	3	10	0	4
Orca	283	324	108	119	124	133	33	39	10	21	8	12
Pêro Viseu	276	305	71	81	106	98	49	63	38	54	12	9
Silvares	402	394	107	85	159	144	69	87	51	62	16	16
Soalheira	379	365	128	86	134	155	73	78	38	41	6	5
Souto da Casa	335	362	108	106	112	141	75	61	34	39	6	15
Telhado	252	262	71	67	103	101	42	48	29	32	7	14

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Três Povos	359	426	120	129	165	177	46	74	24	38	4	3
UF do Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	5 296	5 196	1 435	1 060	1 891	1 676	1 067	1 299	743	954	160	207
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	211	241	74	68	100	123	18	23	14	19	5	8
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	467	546	165	160	164	227	75	83	45	59	18	17
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	568	652	177	185	240	276	86	116	51	52	14	23

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

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

Tabela 13. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021 (N.º)

Unidade territorial	Núcleos familiares com filhos								Total	
	monoparentais (total)		monoparentais com pai/mãe desempregado(a)/inativo(a)		casais com filhos		com casais com filhos, com ambos os elementos desempregados/inativos			
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	579 971	480 443	262 840	238 963	1 415 817	1 614 289	205 036	244 658	1 995 788	2 094 732
Centro (NUTS II)	107 149	90 381	47 682	45 100	300 600	351 604	41 289	49 852	407 749	441 985
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	8 792	8 196	4 436	4 831	26 225	34 297	4 268	5 730	35 017	42 493
Fundão	1 124	1 039	559	564	3 285	4 183	556	679	4 409	5 222
Alcaide	19	22	9	13	69	94	18	23	88	116
Alcaria	39	39	23	24	156	183	26	33	195	222
Alcongosta	22	18	11	12	54	69	7	7	76	87
Alpedrinha	48	41	20	20	103	144	17	19	151	185
Barroca	8	20	6	16	31	51	12	11	39	71
Bogas de Cima	11	13	8	9	33	45	6	6	44	58
Capinha	21	21	13	14	48	62	12	11	69	83
Castelejo	24	23	15	15	58	89	10	17	82	112
Castelo Novo	9	7	2	5	42	63	7	16	51	70
Enxames	17	21	9	15	52	77	13	17	69	98
Fatela	16	16	9	12	63	98	9	15	79	114
Lavacinhos	6	7	5	5	14	25	5	7	20	32
Orca	15	19	13	14	40	59	9	15	55	78
Pêro Viseu	33	22	21	14	87	115	18	24	120	137
Silvares	24	40	15	25	127	86	31	24	151	126
Soalheira	32	28	20	14	94	107	15	19	126	135
Souto da Casa	28	27	17	16	98	101	19	17	126	128
Telhado	18	17	7	11	74	84	6	13	92	101
Três Povos	32	28	25	19	60	110	18	37	92	138
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	602	506	238	213	1 711	2 136	220	249	2 313	2 642
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	19	14	13	12	29	46	10	10	48	60
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	42	42	29	30	119	134	33	40	161	176
UF de Vale Prazeres e Mata Rainha	39	48	31	36	123	151	35	49	162	199

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

Note-se que, no que respeita à constituição dos núcleos familiares, denotam-se igualmente algumas alterações. Tal como apresentado na Tabela 13, em 2021, existiam no concelho 4 409,

núcleos familiares com filhos, menos 15,6% que em 2011. Verifica-se, neste universo, que 26% (1 124) correspondiam a núcleos familiares monoparentais (uma subida de 8% face a 2011), com a maioria (56%) a residir na sede de concelho.

Neste contexto, considera-se particularmente relevante analisar as situações que podem conduzir a uma maior vulnerabilidade socioeconómica no seio familiar. A monoparentalidade, assumindo-se a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional.

Como se pode observar na Tabela 13, em 2021 contabilizavam-se 559 núcleos familiares monoparentais com mãe ou pai desempregado ou sem atividade, situação mais expressiva no caso de núcleos monoparentais de mães com filhos (que representam 84% das situações monoparentais) o que, complementado com o facto de com os valores de rendimento serem mais baixos para o sexo feminino, pode indiciar um cenário de maior fragilidade, ao qual deve ser dada especial atenção. No que respeita a casais com filhos a cargo, em que ambos os progenitores se encontram desempregados ou inativos, existiam, em 2021, 556 situações. Há a sublinhar o facto de, em ambos os cenários, se verificar uma descida entre 2011 e 2021, salientando-se a cada vez maior atratividade do concelho em termos empresariais (que se reflete em mais emprego).

Contexto socioeconómico

As dimensões da educação, saúde e ação social são indiscutivelmente vitais para assegurar o desenvolvimento sustentável de qualquer território, pelo que nestes domínios as autarquias desempenham um papel fundamental, tendo em consideração o conhecimento local que detêm para elencar respostas direcionadas e adequadas às necessidades, com impacto direto na promoção da qualidade de vida da população residente.

A escolarização da população é um dado importante e com reflexos a vários níveis, nomeadamente no acesso ao emprego mais qualificado e com salários mais elevados, sendo expectável repercussões diretas no poder de compra das famílias.

De acordo com os dados apresentados na Tabela 14 é evidente uma descida muito acentuada da taxa de analfabetismo entre 2001 (17,3%) e 2021 (6,09%), pese embora ainda seja superior às

15/12/2023

taxas que se verificam a nível superior, contudo, salienta-se que a população do Fundão é muito envelhecida, o que terá impacto nos dados em análise. Contrariamente, a taxa de abandono escolar aumentou de 1,82% em 2001 para 2,07 em 2011, sendo de salientar que este indicador não está disponível para 2021.

Tabela 14. Taxa de analfabetismo e de abandono escolar, 2001, 2011, 2021 (%)

Unidade territorial	Taxa de analfabetismo			Taxa de abandono escolar		
	2021	2011	2001	2021	2011	2001
Portugal	3,08	5,22	9,03	n.d.	1,7	2,79
Centro (NUTS II)	3,65	6,38	10,91	n.d.	1,51	2,19
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	5,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fundão	6,09	10,65	17,3	n.d.	2,07	1,82

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2001 e de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Uma vez que a unidade referente aos indicadores "taxa de analfabetismo" e "taxa de abandono escolar" é % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

A taxa de retenção e desistência, tal como se pode constatar na Tabela 15, tem vindo a diminuir significativamente desde o ano letivo 2001/2002, que apresentava valores de 11,3% (ensino básico), 6% (1º ciclo), 9,9% (2º ciclo), e 18,1% (3º ciclo), até ao ano letivo 2021/2022, que registou 4,5%, 4,3%, 4,7% e 4,6% para os mesmos níveis de ensino.

Tabela 15. Taxa de retenção e desistência no ensino básico por nível de ensino em 2021/2022, 2011/2012 e 2001/2002 (%)

Unidade territorial	2021 / 2022				2011 / 2012				2001 / 2002			
	Ensino básico	1.º Ciclo	2.º Ciclo	3.º Ciclo	Ensino básico	1.º Ciclo	2.º Ciclo	3.º Ciclo	Ensino básico	1.º Ciclo	2.º Ciclo	3.º Ciclo
Portugal	3,1	1,8	3,1	4,5	9,7	4,4	11,2	15,6	13,6	8,5	15,6	19,2
Centro (NUTS II)	2,6	1,6	2,4	3,7	8,5	3,8	9,3	13,6	11,8	7,5	12,4	16,9
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	3,4	2,4	4,0	4,3	8,3	4,1	10,9	11,6	13,3	9,0	14,7	17,1
Fundão	4,5	4,3	4,7	4,6	8,3	3,1	10,5	12,7	11,3	6	9,9	18,1

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência

15/12/2023

De modo global, verifica-se um aumento da escolarização nos níveis mais elevados entre 2011 e 2021 (Tabela 16), à exceção do ensino pós-secundário que se manteve nos 0,9%. A população com ensino superior aumentou de 8,4% para 12,9%, concentrando-se sobretudo na UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (18,5%) e em Castelo novo (16,1%). Relativamente aos restantes níveis, em 2021, 27,9% da população tinha completado o 1º CEB (29,3% em 2011), 10,2% tinha o 2º CEB (11,7% em 2011) e 15,6% tinha o 3º CEB (15,9% em 2011). Destaca-se ainda a diminuição da percentagem de população sem nenhum nível de escolaridade de 2011 (23,2%) para 2021 (14,7%).

Tabela 16. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo) (%)

Unidade territorial	Nenhum		1.º CEB		2.º CEB		3.º CEB		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	13,0	18,9	21,5	25,5	10,9	13,4	15,9	16,3	20,5	13,4	1,0	0,8	17,2	11,8
Centro (NUTS II)	13,2	20,0	24,3	27,5	10,7	12,8	15,8	15,9	19,6	12,5	1,0	0,8	15,4	10,5
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	13,6	21,2	29,3	31,1	9,4	11,0	15,0	15,2	18,1	11,4	0,8	0,7	13,9	9,4
Fundão	14,7	23,2	27,9	29,3	10,2	11,7	15,6	15,9	17,9	10,6	0,9	0,9	12,9	8,4
Alcaide	14,2	18,3	35,2	37,8	11,0	12,2	16,0	17,0	13,4	8,8	0,9	0,5	9,4	5,4
Alcaria	13,0	22,6	26,2	28,3	12,4	14,1	15,2	14,7	20,0	11,8	0,7	0,8	12,4	7,7
Alcongosta	20,9	25,6	26,9	31,8	10,8	11,1	15,9	17,7	15,9	6,2	1,2	2,0	8,4	5,6
Alpedrinha	15,9	25,9	28,7	27,3	10,2	13,2	17,6	16,5	17,4	9,9	0,8	0,8	9,4	6,3
Barroca	12,4	28,2	52,9	40,9	6,9	9,5	13,0	13,1	7,7	4,4	0,3	0,8	6,9	3,0
Bogas de Cima	23,2	39,2	45,1	33,4	8,5	10,1	8,8	7,2	9,8	6,6	0,3	0,9	4,3	2,6
Capinha	17,8	33,6	30,2	27,1	10,7	11,7	15,3	15,6	17,8	8,3	1,5	0,6	6,8	3,0
Castelejo	20,5	25,8	33,3	38,6	9,6	10,1	15,3	14,9	15,3	7,0	1,1	0,9	5,0	2,7
Castelo Novo	11,3	22,4	24,9	29,6	8,5	5,9	17,0	18,7	21,5	11,3	0,6	0,2	16,1	11,8
Enxames	22,0	28,3	28,8	29,8	11,9	14,4	12,4	13,1	18,1	9,4	0,5	0,8	6,4	4,2
Fatela	16,0	22,3	28,9	31,4	11,2	14,2	15,4	16,7	19,5	9,8	0,9	0,9	8,1	4,8
Lavacolhos	6,1	22,9	50,0	36,0	12,8	11,4	15,6	16,5	10,0	8,1	1,1	1,7	4,4	3,4
Orca	17,1	34,6	44,3	39,5	8,7	9,4	11,7	8,5	9,3	4,5	1,7	0,2	7,2	3,4
Pêro Viseu	15,5	18,4	28,1	35,6	13,2	12,9	15,8	14,7	19,3	11,7	1,1	1,6	7,0	5,1
Silvares	17,8	23,8	30,3	29,5	11,3	12,9	15,5	18,2	16,9	9,8	1,0	0,8	7,2	5,0
Soalheira	15,3	21,5	34,5	36,3	8,1	9,1	15,8	17,8	16,9	9,4	0,4	0,3	9,0	5,5
Souto da Casa	15,4	21,1	28,7	37,4	11,9	11,8	17,3	14,3	16,8	8,4	0,5	0,6	9,4	6,4
Telhado	14,7	21,7	37,1	38,5	9,2	10,4	15,7	15,9	15,0	8,6	1,2	0,5	7,1	4,5
Três Povos (Salgueiro e Escarigo)	20,1	34,8	44,7	35,9	8,2	8,2	11,5	9,3	10,3	7,5	0,5	1,2	4,6	3,1
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12,1	18,0	21,1	24,3	10,0	12,3	16,5	18,3	20,8	13,5	1,0	1,0	18,5	12,7

UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	14,4	35,4	48,2	40,4	7,5	9,6	13,4	7,2	10,4	4,6	0,9	0,2	5,2	2,6
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	22,3	36,4	35,4	32,0	10,0	10,3	13,5	10,7	12,0	6,8	0,6	0,5	6,2	3,3
UF de Vale Prazeres e Mata Rainha	21,0	37,3	34,0	32,8	11,1	11,2	12,9	10,2	13,6	4,9	0,7	0,3	6,8	3,3

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

Outro dado de relevo é a rede escolar concelhia que, de acordo com o INE, no ano letivo 2021/2022 (ano mais recente disponível), abrangia todos os níveis de escolaridade obrigatória, totalizando 39 estabelecimentos escolares (Tabela 17).

Tabela 17. Estabelecimentos de ensino não superior por tipo de estabelecimento, anos letivos de 2011/2010 e 2021/2022 (N.º)

Unidade Territorial	Total		Jardim-de-infância		Escola básica		Escola secundária		Escola básica e secundária		Escola profissional	
	2021 / 2022	2011 / 2012	2021 / 2022	2011 / 2012	2021 / 2022	2011 / 2012	2021 / 2022	2011 / 2012	2021 / 2022	2011 / 2012	2021 / 2022	2011 / 2012
Portugal	8199	10310	2880	3935	4339	5432	341	356	365	309	260	267
Centro (NUTS II)	2233	2944	862	1220	1142	1488	91	94	71	73	64	67
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	253	349	98	168	128	151	12	13	7	8	8	9
Fundão	39	47	13	18	24	25	1	1	-	1	1	2

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2023

Evidencia-se a Escola Profissional do Fundão, criada em 1992, entre a Câmara Municipal e a Associação Comercial e Industrial do Fundão, com o Ministério da Educação. Atualmente, a Escola oferece formação nos Cursos Profissionais de nível IV e nos Cursos de Educação Formação de nível II dedicando-se assim à oferta de formações reconhecidas como essenciais à sustentação das atividades económicas da região. Tendo em consideração que este território assiste a uma acentuada e progressiva perda demográfica, ativos como este são vitais para inverter esta tendência.

Quanto aos alunos matriculados nos níveis de ensino não superiores (Tabela 18), no ano letivo de 2021/2022 estavam matriculados na rede escolar do concelho 3 381 alunos, dos quais 84% correspondiam a alunos matriculados no ensino obrigatório (desde o 1.º CEB até ao secundário),

estando a maioria a frequentar o ensino público. Note-se que os 3 381 alunos correspondem a apenas 12,8% da população residente no concelho, o que corrobora um profundo envelhecimento da população concelhia.

Tabela 18. Alunos matriculados no concelho de Fundão, no ano letivo 2021/2022 (N.º)

Natureza institucional	Ensino pré-escolar	Ensino básico - 1.º ciclo	Ensino básico - 2.º ciclo	Ensino básico - 3.º ciclo	Ensino secundário	Total
Público	279	787	385	610	701	2 762
Privado	276	-	45	91	207	619
Total	555	787	430	701	908	3 381

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2023

No âmbito da ação social o município tem vindo a dinamizar respostas municipais assentes na disponibilização de apoios conducentes à reversão da situação de vulnerabilidade social e/ou económica dos indivíduos, com vista à promoção da mudança e da consequente melhoria da qualidade de vida das famílias/indivíduos residentes no Fundão. Neste contexto, a Câmara Municipal apoia a população através de estruturas e iniciativas diversas, designadamente:

- **Rede social:** plataforma de articulação de diferentes parceiros públicos e privados, visando a intervenção social dos diferentes agentes com atividade no território, através do trabalho em parceria, da cooperação e da partilha de responsabilidades, garantindo a sua complementaridade em prol do combate à pobreza e exclusão social e à promoção da inclusão e coesão social;
- **GAS – Gabinete de Ação Social:** atendimento especializado que visa o acompanhamento e encaminhamento de indivíduos e/ou agregados familiares em situação de risco ou exclusão social;
- **Cartão Social Municipal:** medida dirigida a todos os munícipes recenseados no concelho cujo rendimento *per capita* não ultrapasse o Salário Mínimo Nacional. Permite usufruir de diversos benefícios e descontos em serviços da Autarquia bem como de outras entidades;
- **Loja Social do Fundão:** distribuição de bens (alimentos, vestuário, mobiliário, etc.) e intervenção social por técnicos especializados na área;

15/12/2023

JL 72

- Banco Local de Ajudas Técnicas: visa dar respostas ao nível da cedência de equipamentos a particulares e instituições, colmatando uma necessidade existente devido à incapacidade de resposta a este nível por parte dos serviços de saúde.
- Piquete de Obras Social: apoio domiciliário em pequenas reparações visando a melhoria das condições de conforto e habitação dos munícipes;
- Teleassistência: medida protocolada com a Cruz Vermelha Portuguesa que permite o acompanhamento da população idosa do concelho ou da que se encontra isolada;
- Gabinete de Apoio ao Emigrante: estrutura de apoio ao emigrante, criada através da celebração de um Acordo de Cooperação entre a Câmara Municipal do Fundão e a Direcção-Geral dos Assuntos Consulares e das comunidades portuguesas. Esta estrutura presta apoio aos cidadãos emigrantes que já regressaram ou que estão a pensar regressar definitivamente ao país de origem, ajudando-os na sua reintegração e informando-os dos seus direitos, e aos que desejam emigrar;
- CLAIM – Centro Local de Apoio à Integração do Imigrante: espaço de informação descentralizado que visa ajudar a responder às questões que se colocam aos imigrantes, resulta de uma parceria entre a Câmara Municipal do Fundão e o Alto Comissariado para as Migrações I.P;
- Comissão Municipal de Protecção à Pessoa Idosa do Fundão: Sendo um concelho envelhecido, carece de uma resposta adequada às exigências da população e às suas necessidades sociais e de saúde, bem como o reforço das capacidades e competências das famílias para lidar com este tipo de situações. A Comissão Municipal de Protecção a Pessoas Idosas do Fundão, tem como objetivo contribuir para a melhoria da sua qualidade de vida, através de uma participação ativa na vida da comunidade, visando prevenir ou pôr termo a situações suscetíveis de afetar sua segurança, saúde e bem-estar desta população;
- Gabinete de Apoio à Família (GAF): É um serviço que procura ser um agente mediador, facilitador e impulsionador de dinâmicas familiares salutaras, intervindo de forma individual e/ou comunitária. Pretende distanciar-se da intervenção levada a cabo por estruturas de apoio social destinado a casos designados como sociais, visando toda a

15/12/2023

população e especificamente as situações que não se ajustam na tipologia de intervenção daquelas estruturas;

- GIAV – Gabinete Pela Igualdade e de Apoio à Vítima: surgiu da necessidade de trabalhar as questões da igualdade de género e não discriminação, bem como, de consolidar uma resposta concelhia de intervenção eficaz para a prevenção e combate ao fenómeno da violência doméstica, promovendo a segurança, a capacitação, o encaminhamento e a autonomia das vítimas. Integra serviços de atendimento, apoio social, psicológico e informação jurídica a vítimas de violência doméstica, bem como realização de ações informativas para públicos estratégicos.

Em paralelo com a educação e a ação social, o acesso à saúde constitui um fator determinante para a igualdade, inclusão social e qualidade de vida da população, facto que determina que no presente diagnóstico sejam apresentados alguns indicadores que caracterizem o acesso à saúde neste território, com uma população envelhecida e, como tal, especialmente vulnerável neste domínio.

No que se refere aos recursos humanos ligados à área da saúde no concelho de Fundão, em 2022 (ano mais recente disponível), verificava-se a existência de 2,9 médicos por mil habitantes, e 3,5 enfermeiros por mil habitantes. Estes valores são substancialmente inferiores aos registados à escala sub-regional, regional e nacional (Tabela 19).

Tabela 19. Indicadores em Saúde, 2011 e 2022 (n.º)

Unidade territorial	Enfermeiros por 1000 habitantes	Médicos por 1000 habitantes	Farmácias e postos farmacêuticos móveis	Hospitais públicos e privados
	2022	2022	2022	2021*
Portugal	7,8	5,8	3 118	240
Centro (NUTS II)	8,0	5,5	801	60
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	9,1	4,3	98	5
Fundão	3,5	2,9	10	1

* Dados provisórios (ano mais recente disponível)

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2023; Inquérito aos hospitais, 2022; Estatísticas das farmácias, 2023

Em termos de equipamentos de saúde, destaca-se a existência de um hospital público (Hospital do Fundão), localizado no centro da cidade do Fundão (União das Freguesias de Fundão,

15/12/2023

1874

Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo), integrado no Centro Hospitalar Cova da Beira. Ao nível da prestação de cuidados de saúde primários destacam-se:

- Centro de Saúde do Fundão, composto por uma rede de 25 extensões de saúde (Alcaide; Alcaria; Alpedrinha; Atalaia do Campo; Barroca; Bogas de Baixo; Bogas de Cima; Capinha; Castelejo; Castelo Novo; Enxames (sub-extensão); Fatela; Janeiro de Cima; Lavacolhos; Mata da Rainha; Orca; Pêro Viseu (sub-extensão); Póvoa da Atalaia; Quintãs; Quintas da Torre; S. Martinho; Silvares; Soalheira; Souto da Casa e Vale de Prazeres);
- Unidade Móvel de Saúde (equipada com consultório médico e de enfermagem, aparelhos para eletrocardiogramas, exames respiratórios, exames auditivos e oftalmológicos);
- Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da Misericórdia do Fundão (composta por uma ULDM – Unidade de longa duração e manutenção e uma UMDR – Unidade de média duração e reabilitação).

Em termos de economia e mercado de trabalho, o diagnóstico sintético apresentado assenta na análise de indicadores relativos ao emprego e aos rendimentos da população residente, que têm uma estreita e inevitável relação com as dinâmicas de procura e oferta de habitação, mais concretamente na facilidade ou dificuldade de acesso à mesma.

Atendendo à Tabela 20, salienta-se a taxa de desemprego, que entre 2011 e 2021 diminuiu significativamente de 14% (1 718) para 6,5% (693), fixando-se abaixo da nacional e da NUTSIII - Beiras e Serra da Estrela. Salienta-se que, também o número de empresas cresceu significativamente neste período temporal, o que pode ter uma correlação, na medida que foram criados mais postos de trabalho (Tabela 21).

Relativamente à população ativa no concelho, em 2021, era de 10 751 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 40,57%, sendo a esmagadora maioria empregada por conta de outrem (75%). Assim, e como se pode constatar na Tabela 20, a população empregada (10 058), concentrava-se sobretudo no setor terciário (6 784) e secundário (2 859), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços, assim como à

15/12/2023

indústria e atividades de transformação. Este cenário é similar ao que ocorre nas escalas nacional, regional e sub-regional.

Como já referido, a dinâmica empresarial no concelho tem vindo a evoluir de forma muito positiva, o que representa um sólido contributo para a sustentabilidade e reforço do emprego local, assim como para a fixação e captação de novos residentes.

Nesse sentido importa analisar os dados apresentados na Tabela 21 evidenciam, de forma geral, que desde 2011 se regista um aumento gradual, quer do número de empresas instaladas no concelho, quer do volume de negócios, com destaque para o "Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motocicletas", que representava 46,25% do volume total, em 2021.

15/12/2023

18 76

Tabela 20. Indicadores socioeconómicos 2011 e 2021

Unidade territorial	Taxa de desemprego (%)		População desempregada (N.º)		População empregada (N.º)			População empregada por conta de outrem (N.º)				
	2021	2011	2021	2011	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário	Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
Portugal	8,1	13,2	391 517	662 180	4 426 461	130 145	1 096 498	3 199 818	3 435 002	75 015	883 490	2 476 497
Centro (NUTS II)	6,0	11,0	59 985	116 014	936 569	33 247	274 285	629 037	726 627	18 729	220 931	486 967
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	6,8	13,2	5 796	12 955	79 595	4 273	18 619	56 703	61 085	1 784	14 473	44 828
Fundão	6,5	14,0	693	1 718	10 058	688	2 586	6 784	7 584	334	2 060	5 190
Alcalde	9,8	15,4	22	40	202	18	49	135	144	6	35	103
Alcaria	7,5	12,1	38	66	468	18	158	292	362	10	128	224
Alcongosta	5,7	12,3	10	26	165	40	29	96	115	17	24	74
Alpedrinha	5,5	12,6	19	56	326	34	74	218	232	20	53	159
Barroca	9,1	15,4	8	20	80	3	27	50	66	3	23	40
Bogas de Cima	1,0	6,8	1	11	96	15	37	44	75	9	30	36
Capinha	10,5	17,6	16	33	136	21	45	70	86	7	34	45
Castelejo	5,2	12,7	9	31	164	15	54	95	122	10	41	71
Castelo Novo	7,2	11,4	11	18	141	33	20	88	88	14	14	60
Enxames	6,7	18,1	11	34	153	10	58	85	122	5	47	70
Fatela	4,2	20,2	8	53	181	11	57	113	152	8	49	95
Lavacinhos	8,6	10,3	5	8	53	0	26	27	35	0	20	15
Orca	4,0	18,6	6	32	143	31	43	69	94	16	29	49
Pêro Viseu	7,2	15,2	18	46	232	27	75	130	178	16	64	98
Silvares	7,3	14,0	26	60	331	4	136	191	268	3	110	155
Soalheira	4,8	9,7	15	30	301	29	82	190	224	12	58	154
Souto da Casa	8,9	13,0	26	38	265	17	95	153	187	7	74	106
Teilhado	6,9	18,3	15	47	204	18	62	124	154	8	53	93
Três Povos	12,3	21,4	22	60	157	15	36	106	105	4	23	78
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	5,8	13,2	344	858	5 548	219	1 232	4 097	4 293	114	1 011	3 168
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	5,6	7,3	6	9	102	6	28	68	72	3	15	54
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do	6,4	20,4	20	76	294	37	88	169	225	20	75	130

Em termos salariais, importa analisar a evolução dos rendimentos mensais da população residente no concelho, em particular dos trabalhadores por conta de outrem³⁰, uma vez que situações de maior fragilidade laboral e financeira podem conduzir a maiores dificuldades de acesso a uma habitação condigna.

Entre 2011 e 2021, no concelho registou-se um aumento no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (32,5%, correspondente a 258,7€ mensais), em linha com o ocorreu nas demais escalas analisadas. Como apresentado na Tabela 22, em 2021 este valor situava-se nos 1 055,1€ (796,4€ em 2011), contudo, ainda abaixo do verificado na região (1 147,1€) e a nível nacional (1 289,5€).

Tabela 22. Evolução do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2021 (€)

Unidade territorial	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Portugal	1 289,5	1 247,2	1 206,3	1 166,9	1 130,8	1 105,6	1 094,1	x	x	x	x
Centro (NUTS II)	1 147,1	1 104,1	1 070,7	1 032,8	995,2	966,3	950,5	945,6	940,4	941,5	931,1
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	1 051,2	1 013,4	974,4	934,8	897,6	863,3	845,2	837,9	820,0	825,6	815,5
Fundão	1 055,1	983,4	955,0	921,2	875,7	838,3	831,5	815,1	789,2	799,8	796,4

x - Dado não disponível

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2023

No que concerne ao indicador rendimento bruto declarado por habitante no concelho (Tabela 23), este revela que, em 2021, o valor médio era de 8 290€³¹ (média mensal de rendimento bruto por habitante na ordem de 690,8€), inferior ao verificado à escala sub-regional (8 538€), regional (9 550€) e nacional (10 273€). Para o mesmo ano, o rendimento bruto declarado por agregado fiscal foi de 16 570€ (média mensal do rendimento bruto por agregado fiscal de 1 380,80€), um valor inferior ao verificado à escala sub-regional, regional e nacional. Neste âmbito, importa também notar que, em termos de distribuição do número de agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, 9,93% correspondiam a rendimentos inferiores a

³⁰ Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

³¹ Rendimento bruto declarado por habitante (valor 2021)

5.000€ (uma proporção ligeiramente inferior à escala nacional, 10,17%). A maior proporção concentra-se no escalão de 5 000€ a menos de 10 000€ anuais, em consonância com a tendência das escalas supraconcelhias.

Tabela 23. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra, 2019 e 2021

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (2021)	Poder de compra <i>per capita</i> (2019)	Rendimento bruto declarado (2021)							
			Por habitante	Por agregado fiscal	Distribuição de agregados fiscais por escalões					
					< 5.000€	De 5.000 a menos de 10.000 €	De 10.000 a menos de 13.500 €	De 13.500 a menos de 19.000 €	De 19.000 a menos de 32.500 €	32.500 € ou mais
€	N.º	€	€	N.º						
Portugal	1 289,5	100,0	10 273	19 866	547 549	1 318 889	906 717	808 859	991 277	808 883
Centro (NUTS II)	1 147,1	88,7	9 550	18 848	101 799	283 027	202 755	177 977	218 647	153 880
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	1 051,2	79,3	8 583	17 273	9 727	29 474	19 362	16 195	18 553	11 610
Fundão	1 055,2	78,9	8 290	16 570	1 324	3 742	2 468	2 095	2 386	1 318

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2021; Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2021; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2021

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o poder de compra per capita situava-se nos 78,9, no ano mais recente disponível (2019), um valor inferior ao verificado à escala sub-regional (79,3), regional (88,8) e nacional (definida numa base=100). Porém, e tal como demonstra a Tabela 24, constata-se que a evolução deste indicador tem sido, globalmente, positiva.

Tabela 24. Evolução do poder de compra per capita entre 2005 e 2019

Unidade territorial	2019	2017	2015	2013	2011	2009	2007	2005
Portugal	100,0	100	100	100	100	100	100	100
Centro (NUTS II)	88,7	88,3	88,8	89,2	87,5	84,4	83,8	83,9
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	79,3	78,5	79,2	79,8	76,8	73,6	71,6	71,3
Fundão	78,9	77,9	77,9	78,1	75,1	72	70,1	71

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio 2021

Os dados apresentados são influenciados não só pelos rendimentos do trabalho, como pelos rendimentos associados a prestações sociais e que, devido à estrutura etária da população do Fundão, são muito expressivos, nomeadamente no que a pensões diz respeito. É neste contexto que se opta por realizar uma análise a rendimentos que não advêm do emprego, mas de prestações sociais que são atribuídas a agregados ou pessoas em situações de maior fragilidade.

Tal como já verificado na Tabela 20, a taxa de desemprego no Fundão tem vindo a diminuir de forma acentuada, estando, em 2021, abaixo da média nacional. Contudo, importa analisar eventuais contextos de carência económica, que podem determinar dificuldades no acesso à habitação. Grande parte dos inscritos no centro de emprego, auferem de prestações sociais - subsídio de desemprego (Tabela 25). Os dados mais recentes (2022) indicavam um total de 607 beneficiários no concelho, que tinham, em média, direito a 176 dias de subsídio. Quanto ao valor médio dos subsídios, situava-se nos 3 157€/ano.

Tabela 25. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2022

Unidade territorial	Beneficiários de subsídio de desemprego	Número médio de dias de subsídios de desemprego	Valor médio de subsídios de desemprego
	N.º	N.º	€
Portugal	335 222	172	3 181
Centro (NUTS II)	60 301	162	2 993
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	4 605	172	3 034
Fundão	607	176	3 157

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2023

Para além da população desempregada, existem outros grupos beneficiários de prestações sociais da segurança social, nomeadamente as pensões e o rendimento social de inserção (RSI).

A Tabela 26 demonstra que, em 2022, existiam no concelho 9 855 pessoas a receber pensões, (o equivalente a 37% do total da população de 2021). A maioria dos beneficiários recebia pensões de velhice, 6 794 (69%), seguindo-se as pensões de sobrevivência com 2 654 beneficiários (27%) e por fim as de invalidez, 407 (4%).

Tabela 26. Pensionistas (n.º) da segurança social e valor médio das pensões (€), em 2022

Unidade territorial	Total		Invalidez		Velhice		Sobrevivência	
	Beneficiários	Valor	Beneficiários	Valor	Beneficiários	Valor	Beneficiários	Valor

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

		médio anual		médio anual		médio anual		médio anual
Portugal	3 027 302	6 184	170 663	5 865	2 100 171	7 123	756 468	3 650
Centro (NUTS II)	726 014	5 461	40 219	5 869	502 495	6 232	183 300	3 256
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	80 928	4 666	3 644	5 089	56 393	5 302	20 891	2 874
Fundão	9 855	4 748	407	5 149	6 794	5 415	2 654	2 979

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2023

Quanto aos valores médios anuais das pensões, as mais elevadas são as de velhice, com um valor médio anual de 5 415€ (451,25€/mês), seguindo-se as de invalidez, 5 149€ (429€/mês) e as de sobrevivência, com um valor substancialmente mais baixo, de 2 654€ (221,17€/mês). Assim, o valor médio anual global das pensões situa-se nos 4 748€ (395,67€/mês), sendo inferior ao nacional e ao regional, mas ligeiramente superior ao da sub-região.

No que concerne ao Rendimento Social de Inserção (RSI), um apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitário. De acordo com os dados disponibilizados pelo INE (Tabela 27) em 2022, existiam 850 beneficiários de RSI (3,2% da população residente em 2021). No que se refere à idade dos beneficiários, o grupo etário com menos de 25 anos correspondia a 39,8% do total dos beneficiários, enquanto o grupo entre os 25–39 anos concentrava a menor percentagem (14,5%).

Tabela 27. Beneficiários do rendimento social de inserção e valor médio anual, 2022

Unidade territorial	Beneficiários/os do rendimento social de inserção (N.º)					Valor médio anual € (milhares)
	Total	Menos de 25 anos	25 - 39 anos	40 - 54 anos	55 e mais anos	
Portugal	262 545	108 348	43 567	53 387	57 243	312 881
Centro (NUTS II)	42 508	16 670	7 121	8 619	10 098	50 202
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	5 600	2 227	937	1 163	1 273	6 695
Fundão	850	338	123	180	209	1 066

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2023

Em suma, o contexto económico retratado pode influenciar a capacidade da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação. Nesse sentido, salienta-se a

15/12/2023

importância da Estratégia Local de Habitação (ELH)³² do Fundão, que identificou, à data da sua elaboração, 55 agregados, num total de 153 pessoas, caracterizados por se encontrarem em “situação de carência financeira”³³ e a viverem em condições indignas, em conformidade com o estabelecido pelo referido 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação³⁴. Contudo, esta é uma realidade dinâmica e que importa monitorizar.

Reitera-se que a CMH visa uma estratégia mais alargada, numa visão que pretende preconizar respostas/medidas ajustadas a toda a população e à visão de modelo territorial para a habitação, por forma a melhorar a qualidade de vida da população local, reforçar a atratividade do concelho e assegurar condições de fixação e captação de novos residentes.

3.3 Dinâmicas habitacionais

Para uma melhor compreensão do sistema urbano concelhio é fundamental uma análise ao parque edificado geral. Esta abordagem permite uma caracterização da imagem urbana do concelho, tendo em consideração fatores como a época de construção e o estado de conservação do edificado, sendo este último muito relevante, uma vez que permite identificar possíveis vulnerabilidades habitacionais.

Salienta-se que, as dinâmicas habitacionais estão fortemente relacionadas com os problemas e fragilidades demográficas, sociais e económicas. As escolhas pessoais relativamente ao local para viver são, muitas vezes, influenciadas pelas oportunidades de emprego, assim como pela facilidade de acesso a uma habitação adequada, condigna e acessível. Neste sentido, estas escolhas e decisões têm por base uma série de fatores demográficos, económicos e sociais, e, por sua vez, estas escolhas também afetam esses mesmos fatores. A compreensão desta complexa interação é fundamental para abordar desafios como a disponibilidade de habitação acessível, a segregação socioeconómica, a mobilidade, e a qualidade de vida das populações.

³² Aprovada em Reunião de Câmara a 19 de fevereiro de 2021

³³ De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual: «Situação de carência financeira», a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) e, no caso dos beneficiários diretos a que se refere o artigo 25.º, que detenham um património mobiliário de valor inferior a 60 vezes o IAS.

34 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação foi criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018.

Neste contexto, as políticas habitacionais e o planeamento urbano desempenham um papel vital na procura de medidas e soluções que promovam a equidade habitacional e o bem-estar de comunidades em todos os territórios. Assim, considera-se crucial, após a análise às dinâmicas socioeconómicas, compreender as habitacionais, com vista a identificar os principais constrangimentos e apontar as potenciais oportunidades, a fim de definir uma estratégia que contribua para melhorar a qualidades de vida da população, reforçar a atratividade concelhia e promover a coesão territorial.

Parque edificado

Tendo por base os resultados dos Censos de 2011 e 2021 (Tabela 28), constata-se uma variação de 1,2% no número de edifícios. Este aumento (de 18 168 edifícios em 2011 para 18 389 em 2021) pode ser encarado como um reflexo da forte dinâmica empresarial que o concelho tem vindo a registar, com impactos positivos na oferta de emprego (incluindo os de mão-de-obra qualificada) e consequente aumento das necessidades de habitação. Note-se que também se verificou um aumento, acima do verificado nas escalas macro, de edifícios exclusivamente residenciais (9,7%), o que corrobora o exposto.

A nível Intra concelhio, em 2021, cerca de 23% (4 251) dos edifícios concentravam-se na freguesia sede de concelho, embora tenha sido a freguesia de Castelejo que registou o maior aumento (16,8%) no número de novos edifícios na década em análise. É ainda relevante referir que em grande parte das freguesias se verificou um aumento da proporção de edifícios exclusivamente residenciais entre 2011 e 2021.

Tabela 28. Indicadores relativos aos edifícios

Unidade territorial	Edifícios				Edifícios exclusivamente residenciais			
	2021	2011	Variação		2021	2011	Variação	
	n.º	n.º	n.º	%	n.º	n.º	n.º	%
Portugal	3 573 416	3 544 389	29 027	0,8	3 547 159	3 305 062	242 097	7,3
Centro (NUTS II)	1 116 787	1 111 952	4 835	0,4	1 113 330	1 046 903	66 427	6,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	148 608	147 859	749	0,5	148 337	137 814	10 523	7,6
Fundão	18 389	18 168	221	1,2	18 356	16 739	1 617	9,7
Alcaide	533	526	7	1,3	533	515	18	3,5
Alcaria	678	674	4	0,6	678	621	57	9,2
Alcongosta	372	369	3	0,8	372	357	15	4,2
Alpedrinha	791	755	36	4,8	787	601	186	30,9
Barroca	585	582	3	0,5	585	569	16	2,8
Bogas de Cima	339	356	-17	-4,8	339	351	-12	-3,4
Capinha	547	558	-11	-2,0	546	545	1	0,2
Castelejo	548	469	79	16,8	548	461	87	18,9

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

fls 84

FUNDÃO

15/10/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Castelo Novo	455	465	-10	-2,2	453	456	-3	-0,7
Enxames	356	350	6	1,7	356	235	121	51,5
Fatela	470	486	-16	-3,3	470	460	10	2,2
Lavacinhos	275	273	2	0,7	275	270	5	1,9
Orca	820	802	18	2,2	820	777	43	5,5
Pêro Viseu	695	671	24	3,6	695	619	76	12,3
Silvares	848	827	21	2,5	848	791	57	7,2
Soalheira	698	667	31	4,6	698	615	83	13,5
Souto da Casa	712	726	-14	-1,9	712	713	-1	-0,1
Telhado	459	456	3	0,7	459	449	10	2,2
Três Povos	889	902	-13	-1,4	889	807	82	10,2
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	4 251	4 179	72	1,7	4 228	3 756	472	12,6
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	605	629	-24	-3,8	605	620	-15	-2,4
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	994	996	-2	-0,2	991	929	62	6,7
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 469	1 450	19	1,3	1 469	1 222	247	20,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Contudo, ao observar a época de construção destes edifícios é evidente que, de forma geral, se trata de um parque edificado envelhecido, dado que a maioria (54%) foi construído até 1940, ou seja, mais de metade tem atualmente mais de 40 anos, à semelhança do que acontece também a nível supraconcelhio. Apenas 2,5% dos edifícios do concelho foram construídos na década 2011-2021.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 29. Edifícios por época de construção, 2021 (Nº)

Unidade territorial	Total	Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011- 2021
Portugal	3 573 416	174 200	277 571	375 353	967 182	581 768	557 048	529 510	110 784
Centro (NUTS II)	1 116 787	47 183	90 148	126 298	319 237	177 950	167 159	159 006	29 806
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	148 608	7 328	13 751	16 293	44 982	24 798	20 208	17 934	3 314
Fundão	18 389	551	1 377	1 990	6 022	3 128	2 500	2 360	461
Alcaide	533	24	65	71	144	69	72	79	9
Alcaria	678	90	20	30	173	125	119	98	23
Alcongosta	372	25	35	74	116	45	34	33	10
Alpedrinha	791	1	3	13	174	172	288	127	13
Barroca	585	21	31	46	227	110	89	56	5
Bogas de Cima	339	29	50	38	110	52	25	20	15
Capinha	547	0	83	139	132	37	73	82	1
Castelejo	548	19	34	88	158	95	74	68	12
Castelo Novo	455	10	30	15	127	51	60	154	8
Enxames	356	3	34	51	100	55	37	62	14
Fatela	470	0	37	40	164	70	67	88	4
Lavacolhos	275	0	16	44	97	35	34	42	7
Orca	820	9	54	159	291	87	99	107	14
Pêro Viseu	695	2	16	81	314	116	71	84	11
Silvares	848	16	66	43	301	202	103	97	20
Soalheira	698	11	102	88	205	119	103	60	10
Souto da Casa	712	0	55	44	237	136	186	46	8
Telhado	459	6	19	41	149	69	73	86	16
Três Povos	889	12	29	44	395	167	96	136	10
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	4 251	122	270	413	1 216	929	544	615	142
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	605	19	58	104	198	81	34	70	41
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	994	12	81	154	406	117	111	93	20
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 469	120	189	170	588	189	108	57	48

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Assim, e tal como apresentado na Tabela 30, o índice de envelhecimento dos edifícios aumentou exponencialmente entre 2011 (175,3) e 2021 (849,9). Este indicador é um reflexo direto da idade dos edifícios, que em 2011, no Fundão, era em média de 37 anos, e embora este indicador não esteja disponível para 2021, pressupõe-se que a idade média tenha subido.

Tabela 30. Indicadores relativos às características dos edifícios

15/12/2023

Unidade territorial	Índice de envelhecimento dos edifícios		Idade média dos edifícios (Ano) ³⁵
	2021	2011	2011
Portugal	746,6	176,3	37,9
Centro (NUTS II)	884,5	186,3	38,2
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	1 127,7	n.d.	39,6
Fundão	849,9	175,3	37
Alcaide	1 777,8	207,7	39,8
Alcaria	608,7	166,7	40,8
Alcongosta	1 340,0	445,2	45,8
Alpedrinha	130,8	9,5	22,4
Barroca	1 960,0	190,7	35,9
Bogas de Cima	780,0	720,0	52,3
Capinha	22 200,0	143,2	36,9
Castelejo	1 175,0	144,9	35,3
Castelo Novo	687,5	38,9	28,1
Enxames	628,6	155,0	36,1
Fatela	1 925,0	88,4	32,5
Lavacolhos	857,1	137,8	34,9
Orca	1 585,7	215,4	37,7
Pêro Viseu	900,0	81,3	32,4
Silvares	625,0	151,7	35,1
Soalheira	2 010,0	431,3	40,8
Souto da Casa	1 237,5	333,3	32,9
Telhado	412,5	88,4	32,0
Três Povos	850,0	n.d.	32,2
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	566,9	n.d.	35,4
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	441,5	n.d.	44,9
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 235,0	n.d.	40,5
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	997,9	n.d.	48,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Em relação ao estado de conservação do parque edificado, é importante identificar qual o nível de necessidade de intervenção, sendo notório que a idade dos edifícios está diretamente relacionada com as necessidades de obras de beneficiação/conservação. De acordo com a Tabela 31, em 2021, quase metade das construções no concelho (45,8%) careciam de algum tipo de reparação, um valor acima do sub-regional (36,5%), do regional (37,4%) e do nacional (35,8%). Contudo, apenas 14,2% (1 199 edifícios) necessitavam de obras mais profundas, assumindo-se que correspondem a edifícios em ruínas.

A nível Intra concelhio, a freguesia de Alcongosta apresenta a maior proporção de edifícios em estado de conservação mais crítico, e consequentemente com necessidades de intervenção mais

³⁵ Indicador não disponível para o ano de 2021

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

profundas, 43 edifícios (33,6%), destaca-se ainda a freguesia de Castelejo com 229 edifícios (47,1%) com necessidades médias de intervenção.

Tabela 31. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Total (n.º)	Com necessidade de reparação (n.º)					Sem necessidades de reparação	
		total		ligeiras	médias	profundas	necessidades de reparação	
	n.º	n.º	%	n.º	n.º	n.º	n.º	%
Portugal	3 573 416	1 278 826	35,8	780 126	335 599	163 101	2 294 590	64,2
Centro (NUTS II)	1 116 787	418 166	37,4	243 728	115 879	58 559	698 621	62,6
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	148 608	54 248	36,5	29 605	15 821	8 822	94 360	63,5
Fundão	18 389	8 417	45,8	4 639	2 579	1 199	9 972	54,2
Alcaide	533	123	23,1	60	47	16	410	76,9
Alcaria	678	456	67,3	206	163	87	222	32,7
Alcongosta	372	128	34,4	54	31	43	244	65,6
Alpedrinha	791	281	35,5	197	54	30	510	64,5
Barroca	585	157	26,8	85	53	19	428	73,2
Bogas de Cima	339	153	45,1	67	58	28	186	54,9
Capinha	547	254	46,4	111	63	80	293	53,6
Castelejo	548	486	88,7	185	229	72	62	11,3
Castelo Novo	455	360	79,1	125	150	85	95	20,9
Enxames	356	249	69,9	164	68	17	107	30,1
Fatela	470	251	53,4	208	31	12	219	46,6
Lavacolhos	275	65	23,6	32	20	13	210	76,4
Orca	820	282	34,4	226	53	3	538	65,6
Pêro Viseu	695	446	64,2	257	131	58	249	35,8
Silvares	848	648	76,4	467	145	36	200	23,6
Soalheira	698	78	11,2	58	8	12	620	88,8
Souto da Casa	712	235	33,0	156	62	17	477	67,0
Telhado	459	279	60,8	214	52	13	180	39,2
Três Povos	889	457	51,4	242	160	55	432	48,6
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	4 251	1 670	39,3	873	506	291	2 581	60,7
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	605	179	29,6	95	58	26	426	70,4
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	994	377	37,9	191	138	48	617	62,1
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 469	803	54,7	366	299	138	666	45,3

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

15/12/2023

Esta informação é particularmente importante para o presente trabalho, dado que a maioria do edificado é de uso habitacional, pressupondo-se que uma parte dele não estará dotado das condições de habitabilidade e comodidade mais favoráveis à sua plena utilização.

Alojamentos e condições habitacionais

Numa abordagem mais direcionada para a caracterização dos alojamentos habitacionais, com o intuito de perceber os maiores constrangimentos e oportunidades, importa analisar com mais detalhe o estado atual. Como mencionado no subcapítulo anterior, entre 2011 e 2021, o número de edifícios no concelho passou de 18 168 para 18 389, conseqüentemente também o número de alojamentos subiu. Tal como demonstra a Tabela 32, em 2021, estes números refletem-se numa média de 1,22 alojamentos familiares por edifício, um rácio que denota o predomínio de edifícios unifamiliares. De salientar que, a quase totalidade destes alojamentos correspondiam a alojamentos familiares clássicos (22 496), estando identificados apenas 3 como não clássicos³⁶, sendo de sublinhar uma expressiva descida em relação a 2011, que registou 23.

Tabela 32. Tipos de alojamentos familiares, 2021 (Nº)

Unidade territorial	Total	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos/edifício
		Total	Clássicos	Não clássicos	
Portugal	5 981 482	5 974 719	5 970 677	4 042	1,67
Centro (NUTS II)	1 473 384	1 471 390	1 470 422	968	1,32
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	183 284	183 014	182 977	37	1,23
Fundão	22 531	22 499	22 496	3	1,22
Alcaide	560	560	560	0	1,05
Alcaria	779	778	778	0	1,15
Alcongosta	387	387	387	0	1,04
Alpedrinha	870	869	869	0	1,10
Barroca	594	594	594	0	1,02
Bogas de Cima	344	343	343	0	1,01
Capinha	552	551	551	0	1,01
Castelejo	550	550	550	0	1,00
Castelo Novo	457	457	457	0	1,00
Enxames	365	364	364	0	1,02
Fatela	474	474	474	0	1,01
Lavacolhos	276	275	275	0	1,00
Orca	826	825	825	0	1,01
Pêro Viseu	700	700	700	0	1,01

³⁶ Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação" – INE, Sistema de Metainformação.

Silvares	895	894	894	0	1,05
Soalheira	727	726	726	0	1,04
Souto da Casa	744	743	743	0	1,04
Telhado	480	479	479	0	1,04
Três Povos	898	897	896	1	1,01
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	7 951	7 936	7 935	1	1,87
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	606	605	605	0	1,00
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 011	1 008	1 008	0	1,01
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 485	1 484	1 483	1	1,01

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Quanto à distribuição geográfica dos alojamentos pelo concelho, atualmente o padrão reforça a conclusão já expressa sobre a forte concentração na sede de concelho (7 951 alojamentos), local que observa a maior densidade populacional, e é onde se verifica também o maior rácio de alojamentos familiares clássicos por edifício (1,87), possivelmente devido à tipologia multifamiliar.

No que concerne aos usos, o mais expressivo é o habitacional, pelo que importa identificar a forma de ocupação dos alojamentos. De acordo com os resultados dos Censos em 2021 (Tabela 33), existiam no concelho 22 496 alojamentos clássicos, destes, 51,41% eram residências habituais, 32,53% residências secundárias e 12,11% correspondiam a alojamentos vagos (8,81% para venda ou arrendamento e 7,25% por outros motivos).

Analisando os alojamentos familiares vagos (12,11%), um potencial recurso habitacional para a estratégia a delinear, os dados de 2021 demonstram que 54,84% estava no mercado imobiliário para venda ou arrendamento (Tabela 33), enquanto 45,15% correspondia a imóveis que não se encontravam disponíveis no mercado.

Em termos de distribuição territorial dos imóveis vagos, em particular os para venda ou arrendamento, à data do último registo censitário verifica-se alguma dispersão, sendo de mencionar a freguesia de Barroca (31,31%) com a maior proporção de alojamentos no mercado, e a UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo, com a menor (0,99%).

Tabela 33. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vago para venda ou arrendamento		Vago por outros motivos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5 970 677	4 142 581	69,38	1 104 881	18,51	348 097	5,83	375 118	6,28
Centro (NUTS II)	1 470 422	907 883	61,74	350 226	23,82	99 895	6,79	112 418	7,65
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	182 977	90 258	49,33	63 806	34,87	16 343	8,93	12 570	6,87
Fundão	22 496	11 565	51,41	7 317	32,53	1 982	8,81	1 632	7,25
Alcaide	560	272	48,57	242	43,21	15	2,68	31	5,54
Alcaria	778	457	58,74	227	29,18	44	5,66	50	6,43
Alcongosta	387	183	47,29	110	28,42	63	16,28	31	8,01
Alpedrinha	869	394	45,34	383	44,07	83	9,55	9	1,04
Barroca	594	193	32,49	188	31,65	186	31,31	27	4,55
Bogas de Cima	343	143	41,69	131	38,19	36	10,50	33	9,62
Capinha	551	195	35,39	233	42,29	33	5,99	90	16,33
Castelejo	550	262	47,64	195	35,45	91	16,55	2	0,36
Castelo Novo	457	154	33,70	239	52,30	11	2,41	53	11,60
Enxames	364	199	54,67	132	36,26	24	6,59	9	2,47
Fatela	474	198	41,77	130	27,43	33	6,96	113	23,84
Lavacolhos	275	93	33,82	140	50,91	6	2,18	36	13,09
Orca	825	283	34,30	495	60,00	28	3,39	19	2,30
Pêro Viseu	700	276	39,43	260	37,14	151	21,57	13	1,86
Silvares	894	402	44,97	319	35,68	170	19,02	3	0,34
Soalheira	726	379	52,20	329	45,32	17	2,34	1	0,14
Souto da Casa	743	335	45,09	313	42,13	62	8,34	33	4,44
Telhado	479	252	52,61	147	30,69	16	3,34	64	13,36
Três Povos	896	358	39,96	427	47,66	65	7,25	46	5,13
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	7 935	5 292	66,69	1 553	19,57	592	7,46	498	6,28
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	605	211	34,88	309	51,07	6	0,99	79	13,06
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 008	467	46,33	301	29,86	103	10,22	137	13,59
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 483	567	38,23	514	34,66	147	9,91	255	17,19

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Na análise do regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, conforme se apresenta na Tabela 34, em 2021, constata-se, efetivamente, que 78,87% eram ocupados pelos proprietários ou coproprietários e apenas 14,10% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete a escassa expressão do mercado de arrendamento. Na UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo e na freguesia de Souto de Casa, o mercado de arrendamento era ligeiramente mais expressivo, representando respetivamente, 22,13% dos alojamentos, contrariamente ao cenário na freguesia Bogas de Cima, em que apenas 0,7% dos alojamentos estavam arrendados ou subarrendados.

15/12/2023

Tabela 34. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total	Propriedade ou copropriedade		Arrendamento ou subarrendamento		Outra situação	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	2 900 093	70,01	922 810	22,28	319 678	7,72
Centro (NUTS II)	907 883	701 937	77,32	143 234	15,78	62 712	6,91
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	90 258	70 544	78,16	13 736	15,22	5 978	6,62
Fundão	11 565	9 121	78,87	1 631	14,10	813	7,03
Alcaide	272	231	84,93	20	7,35	21	7,72
Alcaria	457	358	78,34	59	12,91	40	8,75
Alcongosta	183	142	77,60	21	11,48	20	10,93
Alpedrinha	394	317	80,46	50	12,69	27	6,85
Barroca	193	181	93,78	2	1,04	10	5,18
Bogas de Cima	143	138	96,50	1	0,70	4	2,80
Capinha	195	182	93,33	5	2,56	8	4,10
Castelejo	262	218	83,21	1	0,38	43	16,41
Castelo Novo	154	127	82,47	9	5,84	18	11,69
Enxames	199	177	88,94	5	2,51	17	8,54
Fatela	198	152	76,77	29	14,65	17	8,59
Lavacinhos	93	84	90,32	4	4,30	5	5,38
Orca	283	254	89,75	6	2,12	23	8,13
Pêro Viseu	276	221	80,07	25	9,06	30	10,87
Silvares	402	335	83,33	38	9,45	29	7,21
Soalheira	379	318	83,91	30	7,92	31	8,18
Souto da Casa	335	264	78,81	51	15,22	20	5,97
Telhado	252	208	82,54	27	10,71	17	6,75
Três Povos	358	339	94,69	5	1,40	14	3,91
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	5 292	3 800	71,81	1 171	22,13	321	6,07
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	211	201	95,26	2	0,95	8	3,79
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	467	400	85,65	26	5,57	41	8,78
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	567	474	83,60	44	7,76	49	8,64

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

A fraca expressão do mercado de arrendamento poderá constituir um desafio no contexto da resolução de problemas de carência habitacional direcionados para um público que procura respostas habitacionais imediatas, mas com um caráter potencialmente temporário.

Para além do número de imóveis disponíveis em regime de arrendamento é também importante analisar a despesa mensal que estes representam no orçamento dos agregados,

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

f.º 92

sendo para isso apresentados os dados relativos aos escalões de rendas. Os dados de 2011 e 2021, (Figura 11) evidenciam a subida dos arrendamentos com valores mais elevados.

15/12/2023

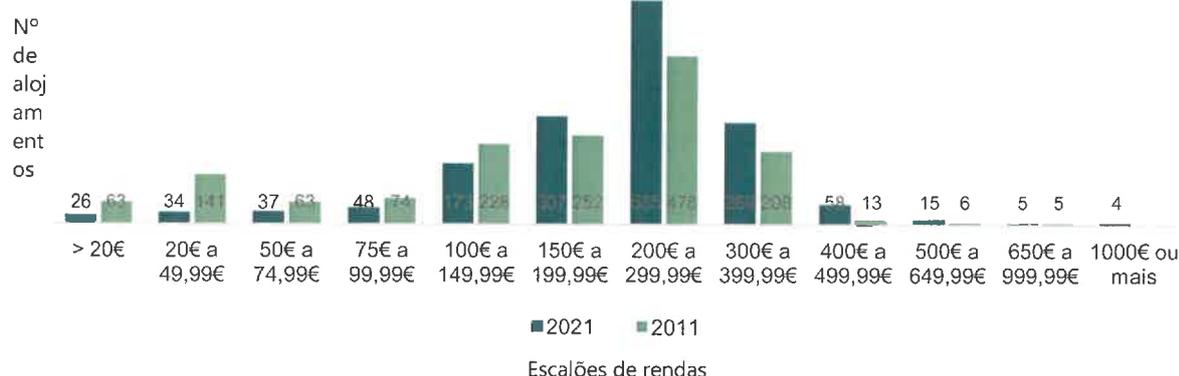


Figura 11. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Fundão, 2011 - 2021

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021

Em 2021, do total de 1 631 alojamentos familiares clássicos arrendados, 39% (635 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 200€ e os 299,99€ (478 em 2011), enquanto 19% (307 alojamentos) estava entre os 150€ e os 199,99€, e 18% (289 alojamentos) entre os 300€ e os 399,99€. Este cenário é semelhante ao que ocorre nas outras escalas, sendo de referir que o segundo escalão mais frequente a nível concelhio e da sub-região é mais baixo (200€ a 299,99€) do que a nível regional e nacional (300€ a 399,99€). Porém, salienta-se que relativamente a 2011 se verificou um aumento no número de imóveis arrendados com valores acima dos 650€, passando de 5 para 9.

Analisando os valores das rendas à escala das freguesias, em 2021, e como apresentado na Tabela 35, duas apresentavam rendas de 1 000€ ou mais, a UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha (2,27%) e a UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (0,26%). Em contraste, as freguesias de Castelo Novo e a de Capinha eram as que registaram a maior proporção de rendas baixas, de menos de 20€ (22,22% e 20%, respetivamente).

Outro dado importante, a considerar na Tabela 35, é o padrão de distribuição Intra concelhio no que concerne à dinâmica de arrendamento, com evidente destaque na União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (1 171), seguindo-se a freguesia de Alcaria (59), e Alpedrinha (50).

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PRESENTE À REUNIÃO DE CAMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

Unidade territorial	Escalação do valor mensal da renda (€)																										
	Total	> 20 €		20 a 49,99€		50 a 74,99€		75 a 99,99€		100 a 149,99€		150 a 199,99€		200 a 299,99€		300 a 399,99€		400 a 499,99€		500 a 649,99€		650 a 999,99€		1000€ ou mais			
		2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%	2021	%		
Fundão	1 631	26 1,6	0 0,0	1 5,0	1 2,3	37 5,8	48 7,6	2,9	173 27,4	10,6	307 48,7	18,8	635 100,0	38,9	289 45,7	17,7	58 9,2	3,6	15 2,4	0,9	5 0,8	0,3	4 0,6	0,2	0 0,0	0,0	
Alcaide	20	0,0	0,0	1,0	5,0	1,0	5,0	5,0	3,0	15,0	6,0	30,0	5,0	25,0	3,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Alcaria	59	3,4	0,0	0,0	0,0	2,0	3,4	3,4	8,0	13,6	14,0	23,7	27,0	45,8	5,0	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
Alcongosta	21	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	9,5	2,0	5,0	23,8	8,0	38,1	3,0	14,3	1,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Alpedrinha	50	2,4	0,0	2,0	4,0	5,0	10,0	3,0	6,0	34,0	17,0	34,0	18,0	36,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Barroca	2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	50,0	0,0	0,0	0,0	1,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Bogas de Cima	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Capinha	5	1,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	20,0	1,0	20,0	2,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Castelejo	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Castelo Novo	9	2,0	22,2	0,0	0,0	1,0	11,1	0,0	0,0	0,0	4,0	44,4	1,0	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	11,1	0,0	0,0	0,0	
Enxames	5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	40,0	2,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Fatela	29	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	3,4	3,0	10,3	5,0	17,2	9,0	31,0	11,0	37,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Lavacinhos	4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	50,0	1,0	25,0	1,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Orca	6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	16,7	2,0	33,3	1,0	16,7	1,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Pêro Viseu	25	0,0	0,0	1,0	4,0	1,0	4,0	2,0	8,0	2,0	8,0	6,0	24,0	11,0	44,0	1,0	4,0	1,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Silvares	38	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,6	6,0	15,8	12,0	31,6	17,0	44,7	2,0	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soalheira	30	1,0	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	6,7	6,0	20,0	14,0	46,7	5,0	16,7	2,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Souto da Casa	51	0,0	0,0	1,0	1,9	2,0	3,9	2,0	3,9	10,0	19,6	19,0	37,3	16,0	31,4	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Telhado	27	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	44,4	12,0	44,4	2,0	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Três Povos	5	0,0	0,0	1,0	20,0	1,0	20,0	0,0	0,0	1,0	20,0	0,0	0,0	2,0	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	1 171	16 1,4	27 2,3	20 1,7	24 2,0	76 6,5	159 13,6	503 43,0	272 23,2	56 4,8	13 1,1	2 0,2	3 0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	50,0	1,0	50,0	1,0	50,0	1,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
UF de Póvoa de	26	1,0	3,8	0,0	0,0	1,0	3,8	3,0	11,5	11,0	42,3	8,0	30,8	1,0	3,8	1,0	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

18/94

15/12/2023

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Face ao exposto, em 2021, o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados no concelho era de 237€, um aumento de 23,5% face a 2011 (192€), registando-se os valores mais elevados na UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (257€), Orca (253€) e Alcaria (220€).

Tabela 36. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos		
	2021 (€)	2011 (€)	taxa de variação 2021-2011
Portugal	334	235	42,2
Centro (NUTS II)	299	229	30,4
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	224	n.d.	-
Fundão	237	192	23,5
Alcaide	196	135	44,6
Alcaria	220	219	0,4
Alcongosta	163	187	-13,0
Alpedrinha	170	180	-5,4
Barroca	119	141	-15,7
Bogas de Cima	125	350	-64,3
Capinha	162	105	54,3
Castelejo	125	147	-14,9
Castelo Novo	206	187	10,3
Enxames	135	97	39,7
Fatela	182	138	31,7
Lavacolhos	169	0	-
Orca	223	144	55,1
Pêro Viseu	205	195	4,9
Silvares	208	167	24,3
Soalheira	178	170	4,7
Souto da Casa	182	238	-23,8
Telhado	173	131	32,3
Três Povos	145	n.d.	-
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	257	n.d.	-
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	213	n.d.	-
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	143	n.d.	-
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	208	n.d.	-

Nota: n.d. Não disponível

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Estabelecendo uma relação direta entre o valor médio das rendas e o ganho médio mensal no Fundão, verifica-se que, em média a população residente no Fundão alocava, em 2021, 22,5% do orçamento mensal à habitação, um valor inferior ao nacional (26%). Porém, é fundamental a

15/12/2023

monitorização desta relação, tendo em consideração que o aumento da procura poderá ter repercussões negativas na mesma.

Com vista a uma análise mais detalhada, e atualizada, em matéria da evolução dos valores de arrendamento, foi avaliado o valor mediano das rendas/m² dos novos contratos de arrendamento³⁷ (Tabela 37). Este indicador, cujos dados mais recentes correspondem ao 1º semestre de 2023, demonstram um cenário em que, dos concelhos da NUTS III com indicador disponível, o Fundão apresenta o segundo valor mais elevado (4€/m²) a nível da sub-região (3,60€/m²), apenas ultrapassado pela Covilhã (4,17€/m²).

Salienta-se que, apesar de se manter muito abaixo do valor mediano a nível nacional (6,86€/m²), está a aproximar-se do regional (4,95€/m²), e já está acima do sub-regional (3,60€/m²). Quando comparado com o 1º semestre de 2018³⁸, verifica-se uma variação de 33,33%, a terceira subida mais acentuada a nível da sub-região. O maior aumento é verificado entre o 2º semestre de 2022 (3,35€/m²) e o 1º de 2023 (4€/m²).

Tabela 37. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), semestral, 2018 a 2023

Unidade territorial	Semestre 2023		semestres 2022		semestres 2021		semestres 2020		semestres 2019		semestres 2018		Variação 2018/2023
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º		
Portugal	6,86	6,52	6,25	6,04	5,82	5,61	5,47	5,32	5,00	4,80	4,58	49,78	
Centro (NUTS II)	4,95	4,59	4,35	4,23	4,12	4,02	3,98	3,89	3,75	3,65	3,53	40,23	
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	3,60	3,44	3,19	3,13	2,95	2,97	2,98	2,90	2,78	2,71	2,69	33,83	
Fundão	4,00	3,35	3,33	3,33	3,07	2,96	3,30	3,24	3,03	2,92	3,00	33,33	
Almeida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Belmonte	2,22	2,45	2,52	2,27	2,00	2,00	-	1,88	1,97	1,70	1,62	37,04	
Celorico da Beira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Covilhã	4,17	3,96	3,63	3,57	3,35	3,44	3,32	3,18	3,09	3,00	2,99	39,46	
Figueira de Castelo Rodrigo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fornos de Algodres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gouveia	2,93	3,04	2,92	2,73	2,63	2,72	2,69	2,64	2,56	2,39	2,39	22,59	
Guarda	3,69	3,50	3,38	3,30	3,22	3,20	3,17	3,09	2,95	2,90	3,02	22,19	
Manteigas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mêda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

³⁷ Mediana do valor da renda por m² dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no período de referência. O Valor mediano das rendas por metro quadrado é apurado com base nos valores inscritos na primeira declaração de novo contrato de arrendamento (Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo - Comunicação de Contratos de Arrendamento), relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente e a afetação da respetiva fração no Imposto Municipal sobre Imóveis esteja definida como habitação, com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor entre 100 € e 4 000 €. Metadados INE

³⁸ 2018 é o primeiro ano disponível com dados relativos aos dois semestres

15/12/2023

Pinhel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sabugal	3,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seia	3,13	3,04	2,82	2,64	2,63	2,70	2,56	2,59	2,59	2,53	2,49	25,70	-
Trancoso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Dado nulo ou não aplicável

Fonte: INE, Estatísticas de rendas da habitação ao nível local, 2023

No que respeita à habitação própria, que conforme apresentado anteriormente (ver Tabela 34), tem uma expressão muito elevada no concelho (78,87%), é importante analisar os encargos mensais existentes com a aquisição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Com efeito, o crédito à habitação permanece como a tipologia de crédito com maior expressão a nível concelhio (2021), com cerca de 56,45% de representatividade no total de créditos, tendo-se assistido a um aumento dos valores de crédito concedido por habitante, desde 2017, conforme apresentado na Tabela 38.

Tabela 38. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017 a 2021

Unidade territorial	Crédito à habitação por habitante (€)					Variação 2017/2021	% dos créditos à habitação na globalidade dos créditos 2021
	2021	2020	2019	2018	2017		
Portugal	8 509	8 346 *	8 259,00	8 242,00	7 990,00	6,50	38,31
Centro (NUTS II)	5 857,00	5 761 *	5 939,00	5 819,00	5 637,00	3,90	48,71
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	4 839,00	4 703 *	4 823,00	4 662,00	4 512,00	7,25	60,47
Fundão	5 098,00	5 084 *	5 004,00	4 719,00	4 214,00	20,98	56,45

* Dado retificado

Fonte: INE, estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras, 2022

Note-se que, os encargos com a aquisição de habitação encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o crédito à habitação concedido, sendo notório o aumento dos valores dos créditos à habitação por habitante concedidos no concelho de Fundão entre 2017 e 2021. Em 2021, dos 9 121 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, 6 791 não tinham associados encargos mensais e 2 330 alojamentos tinham encargos, ou seja, 26% dos alojamentos tinham associado um crédito à habitação. Do total com encargos, e como se demonstra a Figura 12, o escalão mais representativo era o dos 200 aos 249,99€ (17,6%), seguindo-se o dos 250€ aos 299,99€ (17,21%).

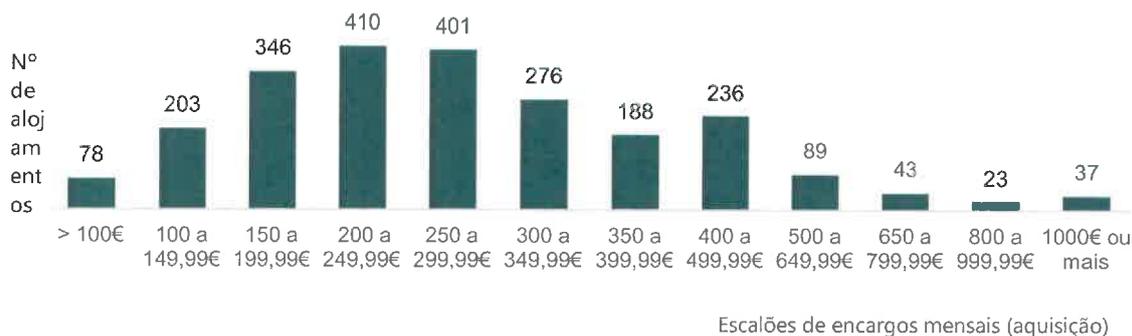


Figura 12. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Fundão, 2021

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

A dinâmica do mercado imobiliário, no que concerne à compra e venda de prédios, assinala uma tendência de crescimento no concelho. Conforme apresentado na Tabela 39, em 2019 (o ano mais recente disponível) foram realizados 561 contratos no concelho, um aumento de 17% em relação a 2011 (479).

Tabela 39. Número de contratos de compra e venda e Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2019

Unidade territorial	Contratos de compra e venda de prédios (n.º)					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
Portugal	230 776	171 271	3 064	167 496	112 062	2 175
Centro (NUTS II)	61 161	32 727	1 002	51 229	23 162	657
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	5 646	2 830	74	4 872	2 223	66
Fundão	561	307	36	479	226	31
Unidade territorial	Valor médio dos prédios transacionados (€)					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
Portugal	112 470	142 183	178 411	73 379	100 709	136 040
Centro (NUTS II)	48 957	81 895	91 955	37 261	72 355	96 235
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	33 023	57 426	84 581	25 071	47 031	58 465
Fundão	61 405	86 319	97 934	34 708	56 313	46 779

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2020

Em 2019, o valor médio dos prédios transacionados no concelho foi de 61 405€, e o valor médio dos prédios urbanos transacionados de 86 319€, valores substancialmente mais elevados do que em 2011, que registou montantes de 34 708€ e 56 313€, respetivamente.

À semelhança da análise feita para o arrendamento, e como indicador passível de uma comparação direta com outras escalas, analisa-se a evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, tendo-se realizado a recolha para os primeiros trimestres dos anos de 2019 a 2023 (Tabela 40). Constata-se um aumento progressivo do valor/m² das vendas de alojamentos familiares neste período (8,97%), embora seja significativamente inferior ao das escalas macro.

No global, o aumento foi de 37%, valor superior ao registado nas restantes escalas em análise. No concelho de Fundão o valor mediano de venda de alojamentos familiares passou de 546€/m² (2019) para 595€/m² (2023), apresentando, em todos os períodos analisados, valores inferiores aos verificados à escala nacional e regional.

Tabela 40. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€/m²)

Unidade territorial	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)					Variação 2019-2023 (%)
	1.º Trimestre de 2023	1.º Trimestre de 2022	1.º Trimestre de 2021	1.º Trimestre de 2020	1.º Trimestre de 2019	
Portugal	1 509	1 346	1 197	1 127	1 011	49,26
Centro (NUTS II)	977	896	840	806	740	32,03
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	578	575	527	529	500	15,60
Fundão	595	500	603	598	546	8,97

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2020

Para uma melhor compreensão do tipo dos alojamentos, na Tabela 41 são sistematizados os valores da superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que em 2021 era de 112,44 m², o que poderá responder a uma primazia das tipologia T3/T2.

Tabela 41. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. 2011 e 2021

Unidade territorial	2021	2011
Portugal	112,45	109,09
Centro (NUTS II)	122,62	118,04
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	114,86	n.d.
Fundão	112,44	108,42
Alcaide	109,43	106,32

15/12/2023

Alcaria	121,73	119,17
Alcongosta	110,78	115,62
Alpedrinha	101,57	106,43
Barroca	97,75	93,41
Bogas de Cima	137,23	100,86
Capinha	98,06	91,09
Castelejo	108,54	112,93
Castelo Novo	128,10	127,77
Enxames	109,72	98,29
Fatela	106,25	92,47
Lavacolhos	101,40	87,72
Orca	91,45	80,29
Pêro Viseu	111,37	115,72
Silvares	110,30	108,20
Soalheira	110,36	107,80
Souto da Casa	114,61	108,80
Telhado	108,42	102,99
Três Povos	107,58	103,04
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	118,67	116,65
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	120,47	127,03
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	94,92	94,29
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	91,56	89,01

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Por último é relevante uma breve análise da acessibilidade aos edifícios, que embora já tenha sido abordado na ELH, sendo a matéria da habitação um tema dinâmico, é crucial não descurar. Reitera-se que de acordo com os dados já analisados, o parque edificado concelhio é, na generalidade, envelhecido (índice de envelhecimento 849,9 em 2021), e como demonstra a Tabela 29, apenas 461 edifícios foram construídos depois de 2011, sendo este um dado importante, dado que o Decreto-Lei n.º 163/2006, que “aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais”, apenas se encontra em vigor desde 2006.

Posto isto, é possível que parte dos alojamentos do Fundão não respondam às exigências da população local que, fruto da estrutura etária mais envelhecida, possui já algum tipo de dificuldade ou necessidade especial (permanente ou temporária). Conforme se pode confirmar na Tabela 42, estão identificadas 5 912 pessoas residentes em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade) que apresentam algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus, 24,3% da população em análise. Destas, 153 não conseguem mesmo realizar a ação, 1 508 conseguem, mas com muita dificuldade, e 4 251 apresentam alguma dificuldade ao andar ou subir degraus.

15/12/2023

↓ 102

Ao nível das freguesias, Lavacolhos é a que apresenta maior proporção de pessoas com alguma dificuldade em realizar a ação (30,9%), Castelejo destaca-se por registar 12,2% da população com muita dificuldade, e por fim, 1,8% dos residentes em Alpedrinha não conseguem efetuar a ação.

Do universo de pessoas com algum tipo de dificuldade (5 912) são particularmente sensíveis os casos de quem vivem em alojamentos que se consideram como “não acessíveis a cadeiras de rodas”, que em 2021, correspondiam a 69,6%. Na freguesia de Alcongosta estas situações representam 90,4%, seguindo-se Pêro Viseu (78,4%) e Alcaide (76,7%).

Tabela 42. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021

Unidades territoriais	População residente em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade), com dificuldades em andar ou subir degraus								
	Tem alguma dificuldade			Tem muita dificuldade			Não consegue efetuar a ação		
	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível	Não acessível
Portugal	1 382 718	443 969	938 749	470 430	144 238	326 192	71 248	28 772	42 476
Centro (NUTS II)	333 000	125 526	207 474	113 507	42 068	71 439	16 256	7 831	8 425
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	32 889	8 187	24 702	11 130	2 609	8 521	1 157	452	705
Fundão	4 251	1 293	2 958	1 508	443	1 065	153	63	90
Alcaide	136	32	104	50	12	38	3	0	3
Alcaria	158	52	106	61	22	39	7	3	4
Alcongosta	80	7	73	35	4	31	0	0	0
Alpedrinha	145	48	97	43	20	23	15	8	7
Barroca	97	25	72	30	8	22	0	0	0
Bogas de Cima	80	25	55	33	4	29	0	0	0
Capinha	74	31	43	21	5	16	2	1	1
Castelejo	116	30	86	66	14	52	3	2	1
Castelo Novo	50	13	37	15	3	12	3	1	2
Enxames	88	44	44	47	29	18	3	3	0
Fatela	83	28	55	29	9	20	2	2	0
Lavacolhos	50	14	36	12	3	9	1	0	1
Orca	110	57	53	50	22	28	2	1	1
Pêro Viseu	88	16	72	43	11	32	3	2	1
Silvares	150	37	113	54	17	37	5	3	2
Soalheira	143	46	97	44	10	34	7	2	5
Souto da Casa	111	42	69	52	14	38	8	1	7
Telhado	108	28	80	48	17	31	4	1	3
Três Povos	158	105	53	54	32	22	6	3	3
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	1 688	409	1 279	517	126	391	55	22	33
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	89	25	64	31	6	25	1	0	1
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	164	83	81	52	19	33	6	3	3
UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	285	96	189	121	36	85	17	5	12

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

3.4 Dinâmicas urbanísticas

Segundo o “Relatório de compromissos urbanísticos” da 1ª revisão do PDM do Fundão (novembro 2022), mais especificamente, a lista detalhada dos compromissos urbanísticos³⁹ desde o ano 2003 até 2022, é contabilizado um total de 3 019 procedimentos e 3 159 alvarás, como apresentado na Tabela 43. A informação exposta no referido relatório identifica que no ano de 2021⁴⁰ foram registados, no total, 257 procedimentos urbanísticos (221 licenciamentos, 29 informações prévias, e 7 operações de loteamento), um número muito expressivo, que demonstra uma forte dinâmica do setor.

Tabela 43. Procedimentos e títulos urbanísticos no Fundão entre 2003 e 2022 (Nº)

Tipo de procedimento	total
Comunicação prévia	35
Informação prévia	182
Licenciamento	2 754
Operações de loteamento	30
Projetos Municipais	9
Utilização	9
Total	3 019
N.º de alvarás	Total
Obras	1 800
Utilização	1 354
Loteamentos	2
Total	3 156

Fonte: CMF - Sistema de Processos de Obras (SPO)

A compreensão da dinâmica urbanística concelhia é, efetivamente, da mais elevada relevância para o tema da habitação, nesse sentido, torna-se também importante a análise de alguns indicadores do INE. A evolução do número de novos edifícios construídos (anual) no concelho do Fundão entre 2011 e 2022, mostra uma tendência idêntica à verificada em todas as escalas macro (Figura 13), com uma variação negativa do número de edifícios concluídos no período em análise, sendo de salientar que este foi um período em que o setor da construção atravessou grandes dificuldades, devido à crise económica e, mais recentemente, à pandemia

³⁹ A identificação dos compromissos urbanísticos integra as seguintes tipologias de licença: Obras; Utilização; Comunicações Prévias; Loteamentos; Informações Prévias; Projetos Municipais.

⁴⁰ Não foi apresentado o ano de 2022, uma vez que os dados não contemplam a totalidade dos processos do mesmo (o documento foi concluindo antes do término do ano civil).

15/12/2023

covid-19, bem como ao exponencial aumento dos custos dos materiais e falta de mão-de-obra. Todos estes fatores podem ter contribuído para a diminuição de 57% de edifícios construídos no concelho entre 2011 (141) e 2022 (60). Com efeito, diminuíram também as construções destinadas ao uso habitacional, de 85 para 42 (-51%).

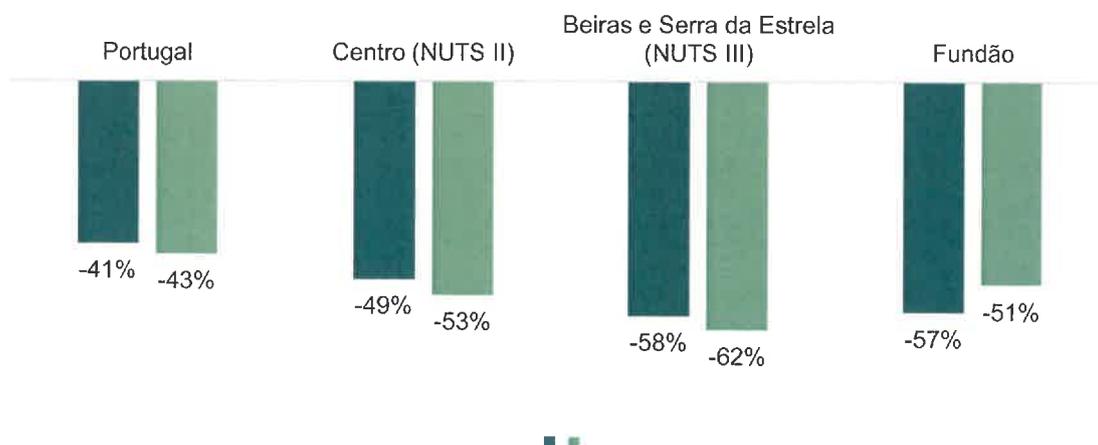


Figura 13. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2022 (%)

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2022

As dinâmicas económicas e empresariais concelhias, com o forte impacto no aumento da oferta de emprego e conseqüente procura de habitação, leva a uma análise complementar, por anos. Esta mostra que, não obstante a variação negativa do número anual de edifícios construídos entre 2011 e 2022, se verifica um aumento gradual nos últimos anos, passando de 40 em 2020, para 50 em 2021 e 60 em 2022, invertendo, deste modo, a tendência a que se assistia desde 2011 (Figura 14). Esta evolução demonstra uma atividade urbanística concelhia positiva que vem dar resposta ao contexto socioeconómico retratado.

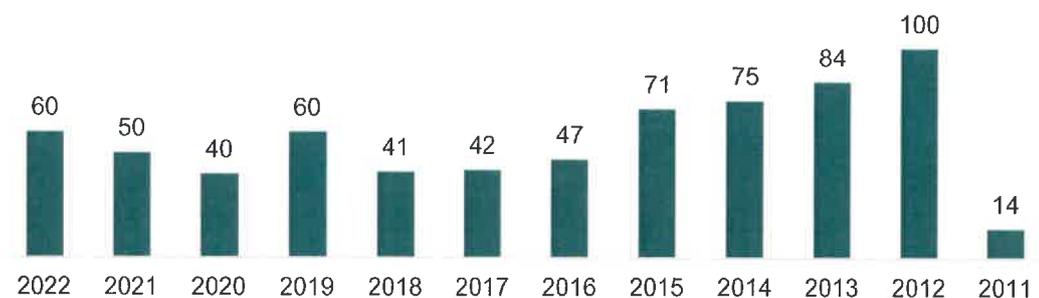


Figura 14. Evolução do número de edifícios concluídos no Fundão, de 2011 a 2022 (Nº)

15/12/2023

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2022

Associado ao quantitativo de edifícios concluídos é importante perceber que tipo de obra lhes está associada. No concelho do Fundão, conforme Figura 15, predominava, em 2022, a construção nova (88%), em detrimento das obras em edifícios existentes (12%), sob a forma de ampliações, alterações e reconstruções. Este cenário é semelhante ao que aconteceu a nível sub-regional, regional e nacional, embora seja de assinalar o facto de a proporção de construção nova no Fundão ser superior à reabilitação, quando comparada com a escala macro, o que indicia um défice de edifícios disponíveis tendo em conta a procura ou a necessidade de uma política local de reabilitação que possa atuar ao nível fiscal em edifícios vagos e/ou em mau estado de conservação (ver subcapítulo 3.3.) de forma a potenciar a reabilitação urbana e do edificado.

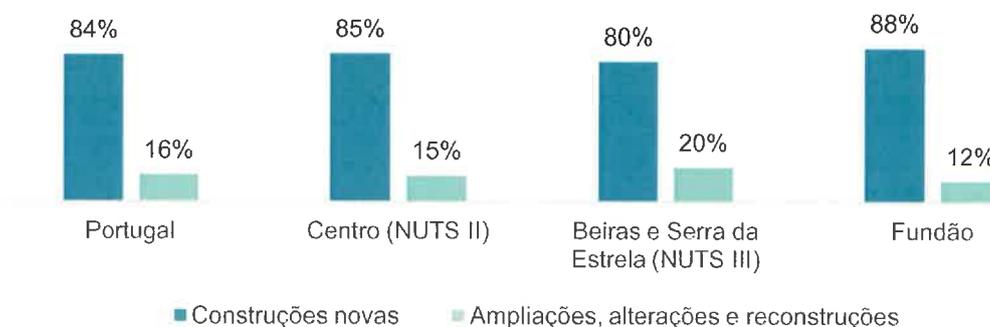


Figura 15. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2022 (%)

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2022

Numa ótica comparativa, a Tabela 44 mostra os dados desagregados relativos ao tipo e destino dos edifícios concluídos em 2022. Do total de edificações concluídas no concelho (60) a maioria, (50) foi de nova construção e, dessas, 37 foram para habitação familiar, correspondendo a 74%. As obras de ampliações, alterações e reconstruções, com um peso substancialmente menor (10 no total), apresentam uma distribuição equitativa, 5 para habitação e 5 para outros usos.

Tabela 44. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2022 (N.º)

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros

Portugal	15 588	11 355	4 233	12 717	9 573	3 144	2 871	1 782	1 089
Centro (NUTS II)	4185	2751	1434	3398	2343	1055	787	408	379
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	342	208	134	259	167	92	83	41	42
Fundão	60	42	18	50	37	13	10	5	5

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2022

Os 37 edifícios de construção nova afetos à habitação resultaram em 58 fogos. Destes, 46 (79,3%) foram promovidos por pessoas singulares, uma proporção muito superior à das escalas macro (nacional 43,8%, regional 51,9, e sub-regional 57,8%). Relativamente ao número de fogos dos 5 edifícios alvo de ampliações, alterações e reconstruções, não estão disponíveis dados.

Tabela 45. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º)

unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	20 156	8 827	39	11 276	14
Centro (NUTS II)	4 272	2 217	4	2 051	0
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	258	149	2	107	0
Fundão	58	46	0	12	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

No que concerne às tipologias⁴¹ dos 58 fogos, verifica-se o predomínio de T3 (76%), conforme se mostra na tabela seguinte. As restantes tipologias são em número substancialmente inferior.



Figura 16. Fogos concluídos por tipologia, no Fundão, em 2022 (N.º)

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2023

⁴¹ Não está disponível informação desagregada à escala da freguesia para este indicador, pelo que não é possível perceber a distribuição geográfica das tipologias nos fogos construídos no concelho.

É importante salientar que o processo de construção de um edifício é, por norma, lento. Em termos médios, em 2022, o prazo de execução previsto na região Centro era de 18 meses⁴², pelo que é relevante analisar o número de licenciamentos recentes que refletem também as dinâmicas da procura.

A Figura 17 ilustra a evolução do número de licenciamentos no Fundão entre 2011 e 2022, sendo possível constatar que tem sofrido algumas oscilações. Porém, sublinha-se o facto de no ano 2022 se registar o maior número de licenciamentos (82) desde 2014 (85).

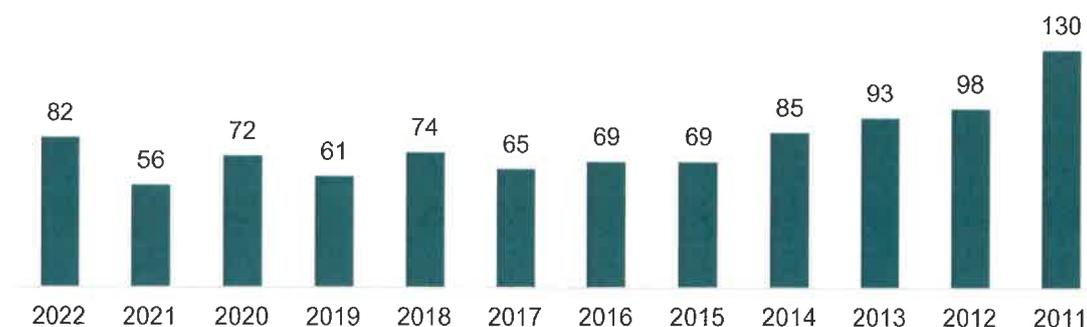


Figura 17. Evolução do número de edifícios licenciados no Fundão, de 2011 a 2022

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2023

Os 82 edifícios licenciados no ano de 2022 (Tabela 46), representavam um total de 67 licenciamentos para construção nova (45 para habitação familiar, e 22 para outros usos), e 15 ampliações, alterações e reconstruções (11 para habitação, e 4 para outros). Estes dados demonstram que grande parte dos licenciamentos em 2022 foram destinados a habitação, o que reforça a efetiva carência e a dinâmica do mercado privado a responder face a essa evidência de procura.

Tabela 46. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2022 (N.º)

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	23 297	18 665	4 632	18 806	15 309	3 497	4 491	3 356	1 135
Centro (NUTS II)	6 055	4 515	1 540	4 850	3 697	1 153	1 205	818	387
Beiras e Serra da Estrela	428	280	148	300	192	108	128	88	40

⁴² De acordo com o “Estatísticas da Construção e Habitação – 2022”, disponível em: www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=620424852&att_display=n&att_download=y

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

(NUTS III)									
Fundão	82	56	26	67	45	22	15	11	4

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2022

Conclui-se assim que, atendendo aos edifícios licenciados, que se prevê possam estar no mercado no prazo de 18 meses, existirá um aumento do número de casas no concelho a curto prazo. Os dados da Tabela 47 mostram que, contrariamente ao que se verificou com os fogos já concluídos (2022), cuja esmagadora maioria foi promovida por pessoas singulares, ou seja, à partida, pelos proprietários que as habitam atualmente, os edifícios licenciados em 2022 foram instruídos por empresas privadas (61%) o que permite antever que possam estar efetivamente disponíveis no mercado habitacional privado para dar resposta à procura. Atendendo à Tabela 47, os 45 edifícios licenciados para construção nova⁴³ para habitação, traduzem-se em 95 fogos. Esta alteração pode, possivelmente, ser justificada pela procura de habitação por parte dos novos residentes (trabalhadores e/ou estrangeiros), que pretendem uma solução imediata (seja para comprar ou arrendar), já disponível no mercado, contrariamente aos residentes locais, cuja tendência é construir de raiz a sua própria casa, enquanto promotores da mesma.

Tabela 47 Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º)

unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	30 247	12 854	76	17 256	61
Centro (NUTS II)	5 814	3 142	14	2 646	12
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	335	177	0	158	0
Fundão	95	37	0	58	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Como sistematizado na Tabela 48, verifica-se também um aumento no número de fogos por edifício, ou seja, uma transformação da morfologia para a habitação multifamiliar, o que corrobora uma efetiva alteração do perfil do parque habitacional, em função da atual procura.

⁴³ Não estão disponíveis dados relativos ao número de fogos dos edifícios alvo de ampliações, alterações e reconstruções.

15/12/2023

Tabela 48. Fogos em construções novas para habitação familiar, construídos e licenciados, no Fundão, 2022 (N.º)

Construídos			Licenciados		
Edifícios (n.º)	Fogos (n.º)	N.º de fogos/edifício	Edifícios (n.º)	Fogos (n.º)	N.º de fogos/edifício
37	58	1,6	45	95	2,1

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2022

De acordo com os dados disponíveis (Figura 18), dos 95 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, predomina a tipologia T3 (75,9%), seguindo-se a T4 (13,8%), a T2 (6,9%) e por fim, as T0 ou T1 (3,4%).



Figura 18 Fogos licenciados (n.º) por tipologia, no Fundão, em 2022

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2023

Na Figura 19 é ilustrada a distribuição dos fogos licenciados em 2022 fogos (por tipologia) a nível Intra concelhio, destacando-se o seguinte:

- Nove das 23 freguesias não registaram qualquer licenciamento de construção nova para habitação, designadamente Alcongosta, Alpedrinha, Barroca, Castelo Novo, Fatela, Lavacolhos, Souto da Casa, Três Povos, e a UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo.
- Em Alcaide, Bogas de Cima, Capinha, Castelejo, Orca, Pêro Viseu, Silvares, Telhado, UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo e UF de Vale de Prazeres e Mata da Rainha, há um licenciamento / um fogo por freguesia, na maioria T3 (4), seguindo-se os T4 ou mais (3), os T0 ou t1 (2) e os T2 (1). Infere-se que serão edifícios unifamiliares.
- Na UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo observa-se uma dinâmica urbanística expressivamente mais positiva, com a instrução de 75 licenciamentos, que se traduzem em 2 fogos de tipologia T0 ou T1, 8 fogos T2, 63 de

3.5 Carências habitacionais

A CMH deve refletir uma estratégia global para o concelho em matéria de habitação, com especial atenção a questões económicas, desafios estruturais e sociais, mas também em relação às oportunidades que possam existir no que concerne à melhoria de vida geral de toda a população, e a um desenvolvimento sustentável do território. Nesse sentido é fundamental identificar todas as carências habitacionais, que se configuram como desafios no presente e no futuro.

Não obstante a efetiva urgência de responder a situações que representam casos de maior vulnerabilidade, no âmbito do acesso a uma habitação condigna, é essencial estruturar uma atuação mais ampla, e em concordância e prossecução dos objetivos da Autarquia, e que se adeque às idiosincrasias do território.

Seguidamente são apresentadas aquelas que se consideram ser as carências habitacionais mais prementes, que se refletem em distintos grupos populacionais, cada um com as suas especificidades que requerem respostas direcionadas às mesmas.

População residente carenciada

Conforme já mencionado, a Câmara Municipal do Fundão aprovou Estratégia Local de Habitação em 2021. Este instrumento permitiu identificar um universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional. O processo de desenvolvimento deste instrumento mobilizou diversas entidades, com um profundo conhecimento no que concerne aos casos de maior fragilidade, sendo assim possível aferir um universo alargado de situações de carência que se enquadravam nas tipologias de condições indignas estabelecidas pelo Programa 1º Direito (consultar subcapítulo 2.2).

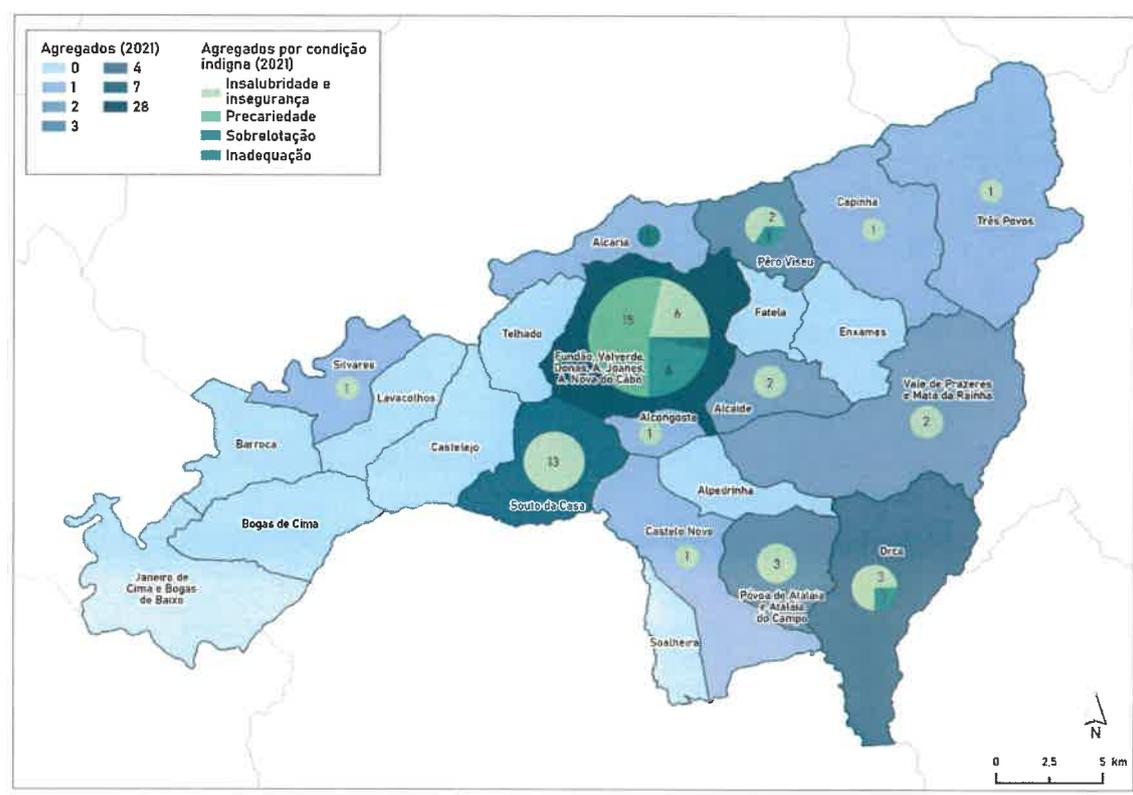
À data foram sinalizados 55 agregados familiares (153 pessoas) a viver em condições indignas, distribuídos por diversas freguesias (Figura 20), embora a maioria tenha sido registada na UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo,

15 / 12 / 2023

com 28 agregados/85 indivíduos, o que equivale a 51% do total de agregados. Refere-se ainda que, do total dos agregados, 26 são de etnia cigana (97 indivíduos).

Relativamente às condições indignas associadas a estes agregados, a maioria (30) enquadrava-se em insalubridade e insegurança, seguindo-se a precariedade (15), a sobrelotação (8) e por fim a inadequação (2).

Figura 20. Síntese das situações de carência habitacional no concelho, por freguesia (ELH, 2021)



Fonte dos dados : CMF, 2020

Neste contexto é importante referir ainda, um núcleo degradado⁴⁴, nas Quintãs (também denominado Bairro das Quintãs, localizado na ARU da cidade do Fundão (contemplada com ORU sistemática), onde se verificaram situações de precariedade sinalizadas como prioritárias.

⁴⁴ Vide Artigo 12.º do DL n.º 37/2018

Para fornecer soluções a estas situações críticas, a ELH contemplou um conjunto de medidas reunidas em quatro eixos estratégicos⁴⁵ distintos. No seu conjunto, a ELH projetou um total de 19 soluções a promover pelos proprietários (beneficiários diretos) e 30 intervenções a promover pela Câmara Municipal, a realizar entre 2022 e 2026, nomeadamente 6 reabilitações e 24 operações de aquisição e reabilitação. As aquisições e reabilitações de imóveis são concentradas na freguesia do Fundão, onde residem a maioria dos agregados identificados, e já se encontram em curso.

Contudo, importa sublinhar que as dimensões socioeconómica e habitacional não são domínios estanques. É notória a progressiva diminuição da capacidade das famílias (sobretudo com rendimentos mais baixos), para fazer face às despesas relacionadas com a habitação. A população carenciada é volátil, sendo atualmente reconhecida a necessidade de rever a ELH, a curto prazo, de modo a atualizar a situação concelhia no que concerne a estes agregados residentes mais carenciados.

População com rendimentos intermédios

No contexto socioeconómico atual, apresentado (no subcapítulo 3.2), verifica-se que, embora o número de desempregados tenha diminuído nos últimos anos e se verifique um progressivo (ainda que ligeiro) aumento do poder de compra e do ganho médio mensal no concelho (neste momento superior à média sub-regional), estes números ficam abaixo dos observados a nível nacional e regional. Para além disso, e apesar de os preços da habitação no concelho se considerarem acessíveis, com os encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação a situar-se nos 275,95€ em 2021, a escassez de oferta de casas no mercado, aliada à crescente procura, exige uma monitorização do potencial crescimento dos encargos. Esta situação tende a criar, cada vez mais, constrangimentos à população com rendimentos médios, que não se

⁴⁵ Eixo Estratégico 1. "Criação de respostas a situações de exclusão e carência habitacional e social";

Eixo Estratégico 2. "Desenvolvimento urbano integrado e sustentável, promovendo a reabilitação urbana como âncora de ativação de um mercado habitacional inclusivo";

Eixo Estratégico 3. "Promoção de um mercado habitacional diversificado e de qualidade que potencie o acesso à habitação de toda a população";

Eixo Estratégico 4. "Valorização da coesão territorial e reforço da habitação como fator de atratividade e competitividade do território".

15/12/2023

18 115

enquadra na denominada população economicamente carenciada, mas tem uma crescente dificuldade em encontrar respostas adequadas à sua condição.

Esta franja da população, demonstra assim algumas dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, em particular os casais jovens, a população mais idosa e as famílias monoparentais, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam manter o acesso a habitação digna.

Novos residentes (trabalhadores altamente qualificados)

Outro grupo populacional a considerar na CMH são os novos residentes (portugueses e estrangeiros), que se mudam para o Fundão por motivos laborais. Reitera-se que, a progressiva atratividade empresarial do concelho tem resultado num aumento do número de postos de trabalho, consequência do crescente número de empresas com necessidades de recursos humanos especializados.

Como resultado, assiste-se a uma maior procura de habitação, por parte destes novos residentes, que têm vindo a criar novas dinâmicas no mercado imobiliário, com um aumento da procura de casas, em especial para arrendar. Salienta-se que muitos destes trabalhadores tencionam mudar o seu domicílio e fixar-se no Fundão com as respetivas famílias, pelo que é fundamental garantir que existem soluções adequadas ao perfil de procura.

Atualmente, o Fundão é um dos únicos cinco locais em Portugal, (entre os quais, Lisboa e Porto), onde estão instalados centros de desenvolvimento de software em regime de *nearshore*, 100% vocacionados para a exportação, com repercussões ao nível do emprego, com a criação de mais de 1000 novos postos de trabalho qualificados no sector TICE (nova empregabilidade).⁴⁶

⁴⁶ Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

15/12/2023

Contudo, a oferta disponível no mercado habitacional neste território não está, atualmente, preparada para responder ativamente à procura, pelo que urge uma estratégia exequível, que se materialize em respostas adequadas à nova realidade concelhia, por forma a conseguir captar e fixar este e outro capital humano.

Reitera-se que o Fundão tem uma população muito envelhecida e não se antecipa, a curto e médio prazo, uma inversão deste cenário, como tal é crucial criar condições para receber e fixar estes agregados jovens e em idade ativa, com dinâmicas que podem ser alavancadas pelo mercado privado e público.

Novos residentes (estrangeiros)

Ao longo dos últimos anos, tem-se registado uma grande procura por parte de população estrangeira, que se identifica com as características do concelho e onde pretende ter uma habitação para residir ou para segunda habitação.

No contexto da NUTS III a que pertence, o concelho do Fundão constitui o terceiro território mais procurado por parte da população estrangeira que solicita estatuto de residente, se considerada a população global, e o primeiro, se considerada a população da União Europeia, 38% (como apresentado na Tabela 10).

A qualidade paisagística e ambiental do Fundão, em que se destaca a beleza natural da Serra da Gardunha, aliada às tradições locais do artesanato e modos de vida ancestrais têm sido essenciais, não só para o desenvolvimento de atividades turísticas e hoteleiras, mas também para a atração e fixação de estrangeiros, sobretudo oriundos de países da União Europeia.

Esta população desloca-se para o concelho com o objetivo de praticar estilos de vida alternativos, adquirindo terras não cultivadas para a prática de agricultura biológica e modos de vida mais sustentáveis ou práticas de espiritualidade, num número que atualmente se fixa aproximadamente em 400 indivíduos, com as respetivas famílias.

Estas famílias procuram imóveis nas freguesias mais rurais (as mais despovoadas), muitas vezes imóveis de grande dimensão que são reabilitados para residência

permanente ou sazonal. São um importante motor de reabilitação do edificado, pelo que se torna necessário criar condições favoráveis a esta dinâmica de fixação.

Migrantes

O município do Fundão tem apresentado um crescimento muito expressivo do número de migrantes, assumindo-se como o papel de "Município Amigo dos Migrantes e da Diversidade", sendo referido como uma boa prática pela criação do Centro para as Migrações do Fundão, no apoio a refugiados, estudantes e trabalhadores migrantes (permanentes ou temporários). Entre 2011 e 2021, o município teve um aumento de 551 indivíduos com nacionalidade estrangeira, sendo o município da região das Beiras e Serra da Estrela com o maior crescimento.

Relativamente à distribuição da população estrangeira/migrante residente por idades é evidente a predominância dos grupos etários em idade ativa.⁴⁷ Em termos de atividade económica, o concelho do Fundão desperta particular interesse na população migrante, essencialmente pela oferta de atividades agrícolas sazonais.

Salienta-se que esta importação de capital humano é crucial para o território por responder às necessidades de mão de obra na fase das colheitas. Apesar de existir uma abordagem de proximidade entre o Município, as empresas e os empregadores, com vista a um maior envolvimento de todos, na melhoria das condições de vida dos migrantes, é premente considerar esta população-alvo na CMH, por forma a garantir condições para a sua fixação no concelho. Neste âmbito já foram criados cerca de 1 000 postos de trabalho pelos sectores tradicionais: agroalimentar, têxtil, metalomecânica de precisão, energia, floresta, turismo e sector social.⁴⁸

Importa sublinhar que esta população foi referenciada no âmbito da ELH, e que o Município do Fundão, ao abrigo do Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração (FAMI), prevê acolher até um máximo de 180 destes migrantes. Os dados disponíveis, demonstram que, até ao momento, o número total de requerentes de Asilo acolhidos

⁴⁷ Fonte: Carta Social do Fundão, 2022

⁴⁸ Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

25/12/2023

pelo Município do Fundão é de 70 cidadãos, 15 abandonaram o programa e os restantes 55 estão efetivamente a residir no concelho, correspondendo a:

- : 16 proteção internacional;
- : 13 estatuto de refugiado;
- : 14 proteção subsidiária;
- : 11 indeferimentos.

Perspetiva-se que este número possa aumentar consideravelmente nos próximos anos. A estimativa da autarquia é que no horizonte temporal da ELH (2026) o quantitativo de agregados familiares referentes a requerentes e/ou beneficiários de proteção internacional a residir no concelho possa aumentar exponencialmente. Na sua maioria são agregados unipessoais, contudo a previsão é que os processos de reunificação familiar possam vir a transformar este cenário.

O período máximo de estadia no Centro para as Migrações é de 18 meses, contudo, a autarquia perspetiva que esta resposta não seja suficiente e adequada para todo o universo a acolher uma vez que atualmente o alojamento se faz em espaços em camarata. Neste contexto a Autarquia verifica como essencial e premissa de curto prazo o aumento da oferta habitacional para este grupo de pessoas vulneráveis

População estudante

Como referido, o Centro para as Migrações do Fundão presta apoio a refugiados, estudantes e trabalhadores migrantes (permanentes ou temporários). A questão dos estudantes é particularmente importante para o Fundão, enquanto território em progressiva perda demográfica, dado tratar-se de uma comunidade deslocada e que se poderá vir a fixar no Fundão, após a conclusão dos respetivos estudos, na Escola Profissional do Fundão e na Universidade da Beira Interior (UBI) (a menos de 20 km da sede de concelho do Fundão).

Em setembro de 2016 foi criada a Residência de Estudantes, resultado de um Protocolo realizado entre a Câmara Municipal do Fundão, a Escola Profissional do Fundão e as

15/12/2023

18 113

Câmaras de Cabo Verde, Guiné-Bissau e São Tomé e Príncipe. Salienta-se que, a maioria dos estudantes visados são da CPLP (Comunidade dos Países de Língua Portuguesa), deslocados dos seus países de origem, e durante a sua formação ficam alojados no CPMF.

No ano letivo mais recente, 2023/2024, a residência de estudantes acolheu 110 alunos, tendo em consideração que a lotação máxima é de 120, e que a procura tem crescido gradualmente, é expectável a necessidade de reforço da capacidade instalada, pelo que a estratégia deve integrar esta preocupação.

Também o posicionamento geoestratégico do Fundão face à UBI é relevante na captação e retenção de estudantes universitários no seu percurso académico e no período pós estudos, com a possibilidade de se fixarem no concelho.

Em suma, para responder a todas as necessidades e carências habitacionais, é fundamental assegurar que o parque edificado, para além de economicamente acessível, cumpra as exigências da procura, cujos padrões diferem em função de vários fatores. Se, por um lado, para a população mais carenciada, um dos principais obstáculos no acesso à habitação adequada está associado a aspetos financeiros, existe também uma parte da população que, não encontra no mercado de habitação que responda ao seu modo de vida. Note-se que parte dos novos residentes saem de grandes centros urbanos para trabalhar no Fundão, em novas empresas de base tecnológica, e alguns têm empregos compatíveis com modelos de teletrabalho, deste modo, procuram modos de vida mais sustentáveis, com mais comodidade, e casas com padrões e acabamentos de qualidade superior.

Reitera-se que, num território de baixa densidade populacional, a capacidade de atrair e reter população migrante (nacional e estrangeira) é vital para a sustentabilidade demográfica, pelo que se pretende reforçar a estratégia a desenvolver no sentido de inverter as situações de perda populacional e possíveis processos de gentrificação.

120

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

04|

RECURSOS HABITACIONAIS E
POTENCIALIDADES LOCAIS

25/12/2023

4. Recursos habitacionais e potencialidades locais

As complexas interações entre as carências habitacionais e os recursos disponíveis para lhes dar resposta exigem uma análise abrangente, revelando os recursos tangíveis em “stock” (públicos e privados) que podem ser mobilizados para mitigar essas carências, assim como as potencialidades locais, que poderão ser parte integrante de uma resposta mais abrangente e fundamentais na definição de um modelo de ordenamento do território.

4.1 Recursos habitacionais

A habitação é considerada uma das maiores despesas no orçamento familiar, como tal, muitas famílias sentem grandes dificuldades em ter acesso e/ou manter as suas casas. Esta realidade, aliada à escassa oferta no mercado imobiliário, pode conduzir a situações de pobreza e exclusão social. Nesse sentido, considera-se fundamental para o presente trabalho analisar o “stock” habitacional existente no concelho, isto é, os recursos habitacionais potencialmente disponíveis (privados e públicos), ainda que, particularmente os privados, sejam muito voláteis.

Tendo por base os dados do último registo censitário (2021), e como apresentado na Tabela 33, à data, 8,81% dos alojamentos familiares clássicos do concelho estavam vagos, para venda ou para arrendamento. Contudo, o panorama atual sugere que a oferta de imóveis disponível no mercado, particularmente de arrendamento, esteja abaixo da procura, ou não responda aos padrões da mesma.

Atendendo aos pedidos de apoio/informação que a Câmara Municipal tem registado nesta matéria, torna-se evidente que os recursos existentes não acompanham o ritmo crescente de pedidos, em particular no que concerne ao mercado de arrendamento. Através de uma pesquisa *online*⁴⁹, em sites imobiliários é, efetivamente, notória a discrepância entre o mercado de venda e de arrendamento, sendo este último residual, tal como demonstram os dados da Tabela 49.

⁴⁹ Pesquisa realizada a 25 de setembro de 2023

Tabela 49. Recursos habitacionais disponíveis no mercado imobiliário no Fundão

site	Venda			Arrendamento				
	Total	Tipologia	Intervalo valores (€)	Total	Tipologia	Intervalo valores (€)		
Casasapo	48	T0 a T1	2	36 000 - 265 000	1	T0 a T1	1	350
		T2	11	37 500 - 250 000		T2	-	-
		T3	14	30 000 - 215 000		T3	-	-
		T4 (ou +)	21	85 000 - 750 000		T4 (ou +)	-	-
Idealista	349	T0 a T1	37	7 500 - 265 000	4	T0 a T1	1	550
		T2	67	10 100 - 395 000		T2	1	400
		T3	128	12 000 - 1 600 000		T3	-	-
		T4 (ou +)	117	18 000 - 4 000 000		T4 (ou +)	2	700 - 1 800
Imovirtual	185	T0 a T1	14	9 900 - 525 000	1	T0 a T1	-	-
		T2	39	10 100- 394 499		T2	1	300
		T3	72	37 000 - 499 000		T3	-	-
		T4 (ou +)	60	24 900 - 750 000		T4 (ou +)	1	1 800

Fonte: <https://casa.sapo.pt/>; <https://www.idealista.pt/>; <https://www.imovirtual.com/>

Importa salientar que o Fundão tem 54 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas (seis das quais com ORU sistemática). Esta é uma informação relevante, visto que estão previstos benefícios fiscais para quem compre e reabilite imóveis destinados a habitação própria permanente ou para arrendamento permanente, nestas áreas, um incentivo relevante para promover a dinâmica da reabilitação e de arrendamento (consultar subcapítulo 8.1 dos Anexos). Contudo, caso os imóveis não estejam disponíveis, é impossível que estes benefícios sejam ativados, podendo ser, por isso fundamental atuar no quadrante inverso, de onerar a sua não disponibilização para que se consigam alcançar resultados.

Para além da resposta privada, com lógicas de mercado que nem sempre respondem às necessidades habitacionais da população local, o papel da ação pública é fulcral. A existência de respostas públicas, nomeadamente municipais, é determinante para minimizar constrangimentos na dimensão da habitação, de modo a mitigar todas as necessidades habitacionais e dar resposta a toda a comunidade, atuando como fator de equilíbrio do mercado.

15/12/2023

Nesta matéria, destaca-se o peso da habitação pública (municipal), no concelho. A Câmara Municipal tem tido um papel fundamental na garantia de acesso à habitação a grande parte da população, com os mais diversos perfis, como já referido ao longo do presente documento. As respostas habitacionais municipais preconizam atualmente um total de 322 fogos, dos quais, uma percentagem substancial não é propriedade do município, estando em regime de subarrendamento. Contudo, e apesar de a oferta municipal disponível ser progressivamente reforçada, denota-se que, também a procura tem aumentado de forma expressiva.

No que concerne à localização destas habitações (Figura 21) esta, de modo geral, está diretamente relacionada com as necessidades específicas do público-alvo, como tal, é evidente um padrão de localização das mesmas, que se concentram essencialmente na freguesia sede do concelho, a União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo, (97% do total), dado ser aqui que estão instalados grande parte dos equipamentos, serviços, comércio, e oportunidades de emprego.

Esta oferta pública integra respostas habitacionais para diferentes grupos populacionais, como tal, pode estruturar-se em três linhas de atuação:

- (i) Habitação a custos controlados | a habitação municipal de cariz social, vulgarmente denominada de habitação social;
- (ii) Bolsa de Imóveis | a oferta direcionada para trabalhadores qualificados que se fixam no Fundão por motivos laborais, através da bolsa de imóveis arrendados pela autarquia no mercado imobiliário;
- (iii) Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT) | uma resposta direcionada à população migrante, com recurso à BNAUT.

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Figura 21. Localização dos edifícios com fogos habitacionais municipais
Fonte: CMF, 2023

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

18125

15 de 2023

Habitação a custos controlados

Considera-se que a resposta basilar no domínio da habitação para a coesão e justiça social de qualquer território, é a denominada habitação a custos controlados ou habitação social⁵⁰. No Fundão, esta é dirigida a famílias com menores recursos, através de critérios previstos no Regulamento para Gestão das Habitações Sociais do Município do Fundão (Regulamento n.º 62/2008, de 31 de janeiro). De acordo com o referido Regulamento, a atribuição dos fogos sociais do município pode ser feita através de três modalidades: (1) alienação; (2) arrendamento; (3) cedência não onerosa.

Sublinha-se que a intervenção do Município no âmbito da ação social tem sido fulcral para a atenuação dos fenómenos de pobreza e exclusão social. A disponibilização de habitação social tem assegurado uma resposta a famílias com uma situação habitacional precária e que apresentam vulnerabilidades económicas para aceder a uma habitação no mercado habitacional privado.

Atualmente, o município é proprietário de 51 fogos, prevendo-se um aumento substancial deste número, destacando-se o seguinte:

- 27 destes fogos estão ocupados (Tabela 50). São estes os localizados no Bairros do Fomento, no Edifício Prohabita, no Bairro das Quintãs, na Rua João Franco e na Travessa de São Pedro, todos localizados na União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (Figura 21).
- Dos 51 fogos propriedade do município, 23 são aquisições recentes e que serão alvo de um processo de reabilitação estrutural (22 no Bairro das Quintãs e 1 na Travessa de São Pedro), através do financiamento do Programa 1º Direito, no âmbito da Estratégia Local de Habitação. Estes correspondem a 10 T1, 6 T2, 6 T3 e 1 T4.
- Dos 27 fogos ocupados (já propriedade do Município), também através do mesmo financiamento, está em curso o procedimento para obras de reabilitação em 6 fogos no Bairro das Quintãs. Um núcleo precário mapeado e de intervenção prioritária.

⁵⁰ Habitação social ou habitação a custos controlados: "É a habitação construída e adquirida com o apoio financeiro do Estado, que, para o efeito, concede benefícios fiscais e financiamento bonificado, quer para a aquisição e infraestruturação dos terrenos, quer para a construção e promoção dos fogos" IHRU, Portal da Habitação

15/12/2023

Tabela 50. Quadro síntese de caracterização do parque de habitação de cariz social

Freguesia	Localização	Ano de construção	Tipologia	N.º de fogos			Estado de conservação	
				Total	Ocupados	Vagos		
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	Bairro de Fomento	1990	T1	1	1	0	Razoável	
			T2	9	9	0	Razoável	
			T3	3	3	0	Razoável	
	subtotal				13	13	0	
	Edifício Prohabita	2012	T1	5	5	0	Razoável	
			T2	2	2	0	Razoável	
	subtotal				7	7	0	
	Bairro das Quintãs	s.i.	T1	10	-	-	(em procedimento)	
			T2	8	3	-	(em procedimento)	
			T3	8	1	-	(em procedimento)	
T4			2	1	-	(em procedimento)		
subtotal				28	5	-		
Rua João Franco	s.i.	T1	1	1	0	Mau		
		T3	1	1	0	Mau		
subtotal				2	2	0		
Travessa de São Pedro	s.i.	T2	1	-	-	(em procedimento)		
subtotal				1	-	-		
Total				51	27	-		

Fonte : CMF, 2020

Bolsa de imóveis

Ao longo dos últimos anos, a Câmara Municipal do Fundão tem desenvolvido políticas de habitação assentes na criação de uma bolsa de imóveis arrendados no mercado pela autarquia, de modo a garantir a celeridade de resposta às necessidades de atração e retenção de RH qualificados por parte das empresas tecnológicas instaladas no concelho. .

Esta iniciativa destina-se preferencialmente aos colaboradores de empresas que sejam consideradas de “elevado interesse municipal”, no que respeita ao investimento e criação de postos de trabalho, sobretudo empresas de base tecnológica, serviços e inovação, das áreas de robótica, tecnologia, produção biológica, entre outras atividades que o Município considere de elevado interesse municipal, designadamente as relacionadas com a preservação dos saberes tradicionais e criatividade, bem como com a comercialização das produções locais.

A Bolsa de imóveis incide preferencialmente, mas não exclusivamente, sobre prédios situados na zona antiga da cidade do Fundão, para os quais o Município celebra contratos de arrendamento

com os proprietários dos imóveis (arrendamento para subarrendamento). Os subarrendatários/beneficiários do apoio atribuído pelo Município comprometem-se a proceder à alteração do seu domicílio fiscal para o concelho de Fundão, durante o período em que dele usufruam. No entanto, a atual dinâmica impõe um reforço significativo destes ativos, de modo a disponibilizar um stock maior, e deste modo responder às carências identificadas. Nesse sentido, a bolsa de imóveis municipal está em permanente monitorização, e tem vindo a aumentar a capacidade de resposta, que corresponde atualmente a 193 imóveis de diversas tipologias, entre T1 e T4 (Tabela 51).

Tabela 51. Tipologia dos fogos da Bolsa de Imóveis, no concelho de Fundão

N.º de fogos				
T1	T2	T3	T4	Total
51	60	72	10	193

Fonte: CMF, 2023

Os colaboradores das empresas que se instalam no concelho procuram preferencialmente imóveis da tipologia T2, mobilados e com um padrão elevado de conforto e acabamentos. A principal fragilidade da atual oferta da Bolsa de Imóveis decorre da localização dos imóveis – que, por vezes, se encontram dispersos pelas diversas freguesias do concelho, o que a par de uma rede de transportes com um serviço limitado dificulta as deslocações e o acesso ao trabalho, escola e serviços públicos.

Os atuais beneficiários da bolsa de imóveis, trabalhadores das empresas locais, provêm de diversos países, estando identificadas 17 origens diferentes. A maioria é de nacionalidade brasileira (82), seguindo-se os de nacionalidade portuguesa (55) e paquistanesa (28).

De notar que, atendendo à escassa dimensão do mercado de arrendamento no concelho, esta intervenção municipal debilita ainda mais o número de imóveis disponíveis neste regime para qualquer cidadão que não se encontre no grupo-alvo desta resposta municipal.

15/11/2023

Verifica-se também uma grande procura deste território por parte de migrantes, que precisam de soluções urgentes e transitórias, que não se coadunam com a Bolsa de imóveis. Nesse sentido, recentemente, através da oportunidade de financiamento “RE-C02-i02: Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário” (BNAUT), ao abrigo do PRR, o município garantiu 78 fogos para este fim, 11 dos quais prontos a habitar, e 67 que ainda serão alvo de reabilitação.

Ressalva-se que, parte destes imóveis não foram adquiridos, mas alvo de protocolos de cedência a longo prazo. Acresce ainda a intenção de acrescentar a esta Bolsa o antigo edifício do grémio, que está em fase de conclusão de obras de reabilitação, financiado ao abrigo do PRR – Programa BNAUT, modalidade Casa Pronta, com 19 fogos. Para além disso, está a decorrer o processo de negociação para mais fogos, prevendo-se que, em breve, o Fundão disponha de mais de 112 fogos alocados à BNAUT (valores à data).

Tabela 52. Fogos alocados à BNAUT

Entidade	Candidatura com o IHRU - Reabilitação				
	T0	T1	T2	T3	TOTAL
CMF	10	23	39	8	80
SCMF	12	2	4	0	18

Entidade	Contratados com o IHRU (à data Nov.2023) - Reabilitação (não inclui Casa Pronta)				
	T0	T1	T2	T3	TOTAL
CMF	4	3	16	4	27
SCMF	12	2	4		18

Entidade	Projetos em elaboração ou em vias de elaboração - Reabilitação				
	T0	T1	T2	T3	TOTAL
CMF	12	30	41	11	94
SCMF	12	2	4	0	18

Entidade	Fogos prontos a Habitar (Casa Pronta) (à data Nov.2023)				
	Nº de Imóveis				
CMF	19 + 13				
SCMF	0				
CAFF	1xT6 + 1xT8 (a reabilitar)				

Fonte: CMF SCMF e CAFF, 2023

Em síntese, os recursos habitacionais existentes, públicos e privados, são essenciais para o desenvolvimento justo e sustentável do território e para a garantia da qualidade de vida de todos os residentes e população que se pretende fixar no concelho do Fundão. Porém, o mercado de arrendamento está muito dependente da ação municipal (Tabela 53), que disponibiliza habitação integrada em três vertentes distintas, direcionadas para públicos e propósitos diferentes, numa ótica de assegurar respostas às necessidades identificadas.

Tabela 53. Síntese dos recursos habitacionais municipais

Recursos habitacionais municipais	N.º de fogos
Habitação social	51
Bolsa de imóveis	193
Bolsa Nacional de Alojamento urgente e temporário (BNAUT)	78 [+ 109 (90 em negociação + 19 edifício antigo grémio)]
Total	322 (+109 em negociação)

Fonte: CMF, 2023

Por fim importa ainda referir que o Município dispõe de um conjunto de respostas complementares na área da habitação que contribuem para os objetivos da política pública municipal neste domínio (consultar anexos, subcapítulo 8.1).

4.2 Potencialidades locais

De curto prazo

Pese embora a aposta municipal na disponibilização de respostas habitacionais, que atualmente correspondem exclusivamente a soluções de edifícios existentes (com ou sem recurso a obras de reabilitação dos mesmos), devido à crescente procura, com os mais diversos perfis, urge aumentar o stock de parque edificado. Face à dimensão das atuais carências é imperativo promover soluções de construção nova, sendo assim possível garantir oferta com os padrões e características exigidas pela procura.

Para além dos recursos habitacionais municipais já expostos, a Autarquia possui ainda alguns potenciais recursos, que poderão ser mobilizados para contribuir a política local de habitação, designadamente terrenos de que é proprietária, com aptidão para o uso habitacional.

15/12/2023

Nesse sentido, no âmbito do "Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i05/2022 do Investimento RE-C02-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis", que tem por finalidade a concessão de apoio financeiro para projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público a preços acessíveis, a Câmara Municipal do Fundão pretende promover a construção de 269 novos fogos municipais para este fim.

Em termos operacionais está prevista a criação de 9 lotes na Zona Poente do Fundão (Figura 22), edificando em terrenos municipais, localizados no perímetro da ARU, que neste momento se encontram baldios. A oferta será totalmente destinada ao uso habitacional, em regime de rendas condicionadas, com uma capacidade funcional de 27 fogos de tipologia T1 e 99 de tipologia T2.

Este investimento, com um montante total previsto de 30 531 500,00€ (sem IVA), e data de conclusão prevista até 30 de março de 2026, irá contribuir para um maior equilíbrio entre oferta/procura, mitigando os constrangimentos e injustiças sociais que possam decorrer de uma deficiente oferta de habitação no mercado de arrendamento.

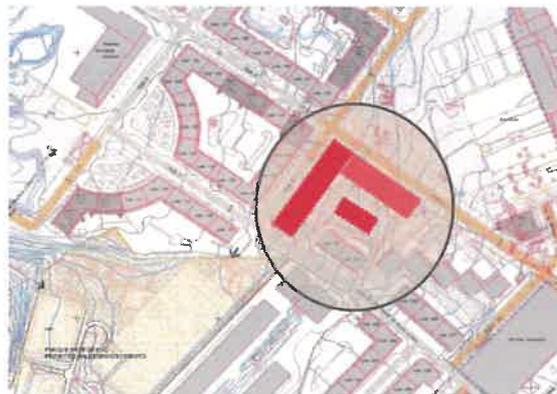


Figura 22. Localização das futuras soluções habitacionais

Fonte: CMF, 2023

Conforme já apontado, os recursos habitacionais existentes são limitados, particularmente no que concerne aos disponíveis no mercado de arrendamento privado, que tem assistido a um exponencial crescimento da procura. Embora os dados da dinâmica urbanística no concelho

15/12/2023

sejam positivos (subcapítulo 3.4), verificando-se um gradual alargamento do parque habitacional, este não responde à velocidade das necessidades identificadas.

Note-se que, de acordo com o diagnóstico da ELH, no contexto à data de 2020, o Fundão caracterizava-se por uma elevada procura de habitação na sede de concelho, onde a oferta é escassa para dar resposta a todas as necessidades, em especial na modalidade de arrendamento. Esta procura na sede de concelho está, em grande medida, associada aos novos residentes que vêm trabalhar para o concelho e que pretendem uma residência próxima ao local de trabalho, criando uma pressão ao nível do mercado imobiliário muito localizada. Por outro lado, a procura nas restantes freguesias, apesar de também escassa oferta, é mais ténue e com outro perfil de público. Também de acordo com dados municipais, a procura nestas freguesias, em especial as que possuem casas para venda, é de um público (principalmente estrangeiro) que pretende segundas habitações, a par da população local que pretende manter-se na sua freguesia de origem, não havendo grande procura por parte da nova classe trabalhadora do concelho.

Um dos desafios identificados pelos vários agentes mobilizados foi a oportunidade da disponibilidade de imóveis nas várias freguesias, bem como a orientação da procura para todo o território concelhio em detrimento da forte concentração na sede, sendo para tal essencial a concretização e melhoria de um conjunto de serviços, com destaque para a mobilidade/transportes, assim como a sensibilização dos proprietários para a disponibilização de imóveis vagos e/ou devolutos no mercado.

A dimensão do arrendamento mantém-se ainda , havendo um importante caminho de sensibilização de proprietários e investidores neste domínio. Do mesmo modo, importa não descurar a necessidade de garantir imóveis disponíveis para venda, sejam prontos a habitar sejam para reabilitar.

Note-se que, a reposta habitacional não pode ser exclusiva do domínio público, pelo que todos os potenciais recursos devem ser mobilizados para reforçar a oferta na medida necessária.

De médio prazo

O ordenamento do território municipal deve proporcionar uma evolução/ocupação, tão harmoniosa quanto possível, através de um zonamento multifuncional que acautele uma gestão

15/12/2023

racional dos recursos existentes e das necessidades da população, criando um contexto em que seja possível dar-lhes resposta. A conceção de um modelo territorial sustentável deve ter em consideração não apenas as necessidades presentes, mas também as futuras, pelo que, deve ser resultado do diagnóstico da situação atual e da projeção de cenários futuros (demográficos, de procura de espaços nomeadamente residencial, etc),

A recente revisão do PDM do Fundão constituiu-se como uma oportunidade para alargar muitos dos perímetros urbanos (consultar subcapítulo 6.1), atendendo à crescente pressão sobre o solo urbano e conseqüente potencial de manutenção destas dinâmicas a que deve ser possível dar resposta de forma regrada e com qualidade, em particular na freguesia sede de concelho. É, assim, estruturante perceber a capacidade de crescimento instalada, em matéria de habitação, o que equivale a uma análise estimada das potencialidades locais para acolher esse crescimento de médio prazo.

Decorrente da revisão do PDM, atualmente o concelho dispõe de solo para alocar a nova construção, em particular direcionada para a habitação. De modo a quantificar o potencial de crescimento, procedeu-se a um exercício de extrapolação que permitiu chegar a um número hipotético de espaços com capacidade de acolher soluções habitacionais, ou seja, as áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres). Salienta-se que este exercício se traduz numa mera estimativa (apresentada na Tabela 54), baseada num conjunto de pressupostos que a seguir se explanam:

1. Apuramento da totalidade de área de solos classificados no PDM com aptidão para construção de habitação, ou seja, em solo urbano: espaços centrais, espaços habitacionais (de tipo I, II e III) e espaços de baixa densidade, já em solo rústico: aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa. Contabilizam-se assim 2 406,5 ha;
2. Subtração, à área determinada (ponto 1), da totalidade das áreas ocupadas nessas classificações de solo (1742,8 ha), de acordo com o *Relatório de Avaliação do Grau de Execução do PDM em Vigor*, 2020, assumindo que estas não poderão ter mais ocupação. Deste modo, obtém-se os denominados espaços habitacionais expectantes (áreas livres), que correspondem a uma área estimada de 663,7 ha;
3. Estimativa do número de parcelas em que é possível construir. Assim, foi considerado que as áreas das parcelas disponíveis correspondem, individualmente, a um *buffer* de

25m por cada edificação nova, o que se traduz numa área de 0.2ha (Área= $\pi.R^2=1\ 964\ m^2$);

4. Tendo em consideração que o solo expectante corresponde a 663,7 ha e cada parcela representa uma área de 0,2 ha, a capacidade máxima do solo é de aproximadamente 3318 parcelas (663,7 ha/0,2 ha = 3318 parcelas);
5. Apuramento do número potencial de fogos/alojamento. Admite-se em que cada parcela poderá acolher um edifício, ou seja, poderão ser potencialmente localizados nas áreas urbanas livres 3318 edifícios. Tendo por base os indicadores apresentados no subcapítulo 3.3 (Tabela 32), em média registam-se 1,22 alojamentos familiares clássicos por cada edifício. Assim, dos 3318 edifícios que, potencialmente, ainda podem ser construídos, resultar um potencial de criação de 4048 novos alojamentos habitacionais (3318 edifícios a construir * 1.22 alojamentos por edifício = 4048 novos alojamentos familiares clássicos).

Tabela 54. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos

	Categoria	Subcategorias de espaço	Proposta de ordenamento	Solo Ocupado	Solo expectante
			(ha)		
solo urbano	Espaços centrais	Espaços centrais	24	24	0
		Espaços habitacionais do tipo II	48,4		
	Espaços habitacionais	Espaços habitacionais do tipo II	59,3	1182,5	342,2
		Espaços habitacionais do tipo III	1 417,00		
solo rústico	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade	181	144,8	36,2
	Aglomerados rurais	Aglomerados rurais	13,2	3,9	9,3
	Áreas de edificação dispersa	Áreas de edificação dispersa	663,6	387,6	276
Totais			2 406,5	1742,8	663,7

Fonte: Elementos do PDM, disponíveis em: <https://cm-fundao.pt/index.php/home/pdm>

Acresce, ao solo disponível para construção, o património edificado com potencial para integrar o mercado habitacional, ou seja, edificado que atualmente está devoluto, vago ou em estado de

15/12/2023

conservação débil, não tendo utilização. No concelho estão identificados, de acordo com os dados estatísticos, 1 199 edifícios com necessidade de reparação profunda, que se assume estarem em avançado estado de degradação/ruína (Tabela 31), e 1 632 alojamentos familiares clássicos vagos (Tabela 33). É, pois, expectável que uma parte destes imóveis tenha condições para, mediante obras de reabilitação (se aplicável), ser disponibilizado no mercado habitacional, constituindo-se assim como uma potencialidade local efetiva para dar resposta às necessidades evidentes de aumento de habitação disponível, em regime de arrendamento ou venda.

Salienta-se que a transformação do potencial em efetiva disponibilidade de habitação não depende exclusivamente da ação pública, sendo deste domínio o papel fundamental de ativação das medidas tributárias e política fiscal que possam potenciar a ação do setor privado para um uso mais eficiente do património edificado, nomeadamente, através da reabilitação do mesmo e da dinamização do mercado de arrendamento. Destas medidas de política fiscal fazem parte a discriminação positiva das despesas de conservação e reabilitação e a penalização/oneração de edificado devoluto e/ou em ruína, nos termos da lei.

É importante referir que as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, tal como previsto no artigo 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)⁵¹. Note-se ainda que, a Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias, ou até ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Assim, estão previstos estes e outros mecanismos, que objetivam contribuir para que a mobilização dos vários recursos disponíveis a fim de reforçar a oferta de habitação, e para assegurar a melhoria da qualidade do ambiente urbano e segurança de todos.

Tendo em consideração que, conforme exposto nas projeções demográficas (ver capítulo 5, subcapítulo 5.1), no cenário mais otimista, se prevê que em 2035 a população do Fundão registe um aumento de 1 235 pessoas (555 agregados), verifica-se que o solo disponível integrado em

⁵¹ Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual

15/12/2023

perímetros urbanos aprovados no âmbito da revisão do PDM, é o suficiente para no período de 10 anos dar resposta às necessidades potenciais estimadas. Esta conclusão é sustentada no exercício apresentado que mostra um potencial local para criar cerca de 4048 novos fogos, aos quais se poderá juntar a disponibilização de edificado já existente em solo ocupado que poderá ser disponibilizado para fins habitacionais. Mais uma vez reitera-se, que esta é uma estimativa, e que está dependente de várias circunstâncias e condicionantes e que assenta nos pressupostos apresentados.

Importa referir que, para que este cenário (ou um semelhante) se concretize é fundamental uma atitude proativa por parte do município e dos privados, com vista a um esforço conjunto que traduza num território atrativo, com uma ampla oferta de habitação, com diversos padrões e características, por forma responder a todos os perfis de procura.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2013

05 |

ABORDAGEM PROSPETIVA:
TENDÊNCIAS E DESAFIOS

15/12/2023

5. Abordagem prospetiva: tendências e desafios

5.1 Projeções demográficas

A projeção demográfica assume-se como uma ferramenta essencial na identificação de tendências e um importante instrumento na determinação do que aconteceria a uma população se a sua evolução dependesse apenas de dinâmicas demográficas. O valor das projeções demográficas reside na capacidade de demonstrar diferentes cenários, em face de condições específicas e predeterminadas.

Neste sentido, as projeções demográficas elaboradas e plasmadas no presente documento, procuram estimar os limites da evolução demográfica do concelho e o que poderá ser a sua população nas próximas décadas, não considerando a intervenção das políticas que possam vir a ser adotadas, nem a ocorrência de acontecimentos imprevisíveis.

No presente exercício foi adotado o método das componentes por *coortes* para o horizonte temporal de 2040, considerando o ano de 2021 como o ano base, atendendo que a margem de erro associada às projeções demográficas de curto e médio prazo é menor. Neste contexto, são analisadas variáveis demográficas, nomeadamente óbitos, fecundidade e migrações, sendo da combinação entre elas que resulta a população residente concelhia projetada. A vantagem deste método reside no facto de poderem ser utilizadas diferentes hipóteses e cenários alternativos de mortalidade, fecundidade e movimentos migratórios, os quais têm efeitos e impactos significativos na estrutura populacional.

A população é dividida por sexo e por grupos etários, procedendo-se, seguidamente ao cálculo dos nascimentos, no qual o número de mulheres em idade fértil (dos 15 aos 49 anos de idade) é multiplicado pelas taxas de fecundidade diferenciadas por grupo etário. Ao valor dos nados vivos calculados, depois de repartidos por sexo, de acordo com a relação de masculinidade, é aplicada a probabilidade de sobrevivência à nascença fixada para cada sexo, sendo as migrações sujeitas ao mesmo procedimento. Deste processo resulta um cenário natural, que combina a

natalidade e mortalidade, e três cenários “migratórios”, que efetuam a associação entre o cenário natural e o movimento migratório⁵².

A população está em permanente mutação sendo essencial conhecer os diferentes cenários potenciais com que o concelho do Fundão se poderá deparar nas próximas décadas em termos de quantitativos demográficos, auxiliando assim o ajuste de medidas e minimizando constrangimentos.

No contexto do presente trabalho, além do cenário natural, são apresentados três cenários de projeção da população concelhia, nomeadamente o cenário de atração baixa, o cenário tendencial e o cenário de atração elevada. Para o cálculo dos três cenários importa referir que foram consideradas todas as componentes do crescimento populacional, quer sejam naturais (nascimentos e óbitos) ou migratórias (emigração, imigração e migrações internas). Deve, assim, ser salvaguardado que as estimativas realizadas são condicionadas pela estrutura e composição da população no momento de partida (Censos 2021) e pelos diferentes padrões de comportamento das componentes demográficas, nomeadamente a mortalidade, a natalidade e os fluxos migratórios.

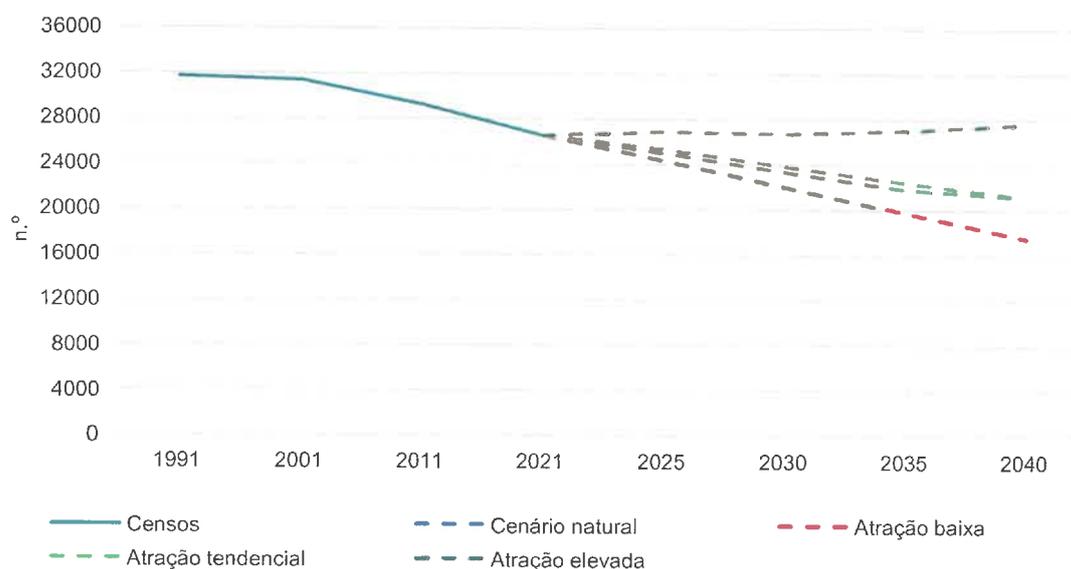


Figura 23. Síntese da projeção da população residente até ao horizonte temporal 2040

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 1991, 2001 e 2021

⁵² As tabelas e respetivos cálculos utilizados para os diferentes cenários de projeção apresentados, podem ser consultadas [aqui](#).

Cenário de atração baixa

Para a elaboração desta projeção são considerados os valores apresentados no cenário natural e um saldo migratório negativo, baseado no valor mais reduzido para este indicador registado no concelho e que ocorreu em 2012, com uma perda de 129 efetivos.

O cenário de atração baixa representa um cenário de decréscimo populacional até 2040, estimando-se uma redução do efetivo populacional concelhio entre o ano de 2021⁵³ e 2040, de 26 503 para 17 540 residentes, ou seja, uma perda de 33,8%.

A análise das projeções de demográficas revela um cenário de perda significativa, nomeadamente nas faixas etárias entre os 10 e os 54 anos, com diminuições superiores a 40%. De ressaltar que, neste cenário, as perdas menos significativas são registadas a partir da faixa etárias dos 75 aos 79 anos, sendo mesmo possível observar um acréscimo nos residentes com mais de 85 anos.(Tabela 55).

Tabela 55. População residente por faixa etária | Cenário de atração baixa

Faixa etária	População residente (H+M)					Variação 2021-2040
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	
	n.º					%
Menos de 1 ano	156	133	117	107	95	-39,0
1 - 4 anos	647	582	490	426	388	-40,1
5-9 anos	875	757	693	561	488	-44,3
10-14 anos	1 001	839	720	656	524	-47,6
15-19 anos	1 142	923	760	642	578	-49,4
20-24 anos	1 186	1 026	806	644	526	-55,6
25-29 anos	1 066	1 083	923	704	542	-49,2
30-34 anos	1 163	998	1 015	855	636	-45,3
35-39 anos	1 433	1 121	956	973	813	-43,2
40-44 anos	1 613	1 402	1 091	927	944	-41,5
45-49 anos	1 667	1 571	1 362	1 056	893	-46,4
50-54 anos	1 789	1 614	1 519	1 315	1 015	-43,3
55-59 anos	1 976	1 732	1 561	1 469	1 269	-35,8
60-64 anos	2 175	1 903	1 667	1 501	1 411	-35,1
65-69 anos	2 134	2 058	1 803	1 577	1 420	-33,5
70-74 anos	1 827	1 988	1 919	1 682	1 470	-19,5
75-79 anos	1 651	1 634	1 778	1 717	1 507	-8,7
80-84 anos	1 401	1 323	1 307	1 422	1 376	-1,8
85 e mais anos	1 601	1 614	1 538	1 513	1 644	2,7
Total	26 503	24 300	22 026	19 747	17 540	-33,8

⁵³ Considerados os valores dos Censos 2021.

15/10/2023

125 141

Ainda considerando o cenário de atração baixa, e no que se refere às projeções por freguesia, conforme tabela seguinte, é expectável um decréscimo em todas as freguesias que integram o concelho do Fundão, destacando-se as freguesias de UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo, Orca e Três Povos, com perdas superiores a 50% (Tabela 56).

Tabela 56. População residente por freguesia | Cenário de atração baixa

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Variação 2021- 2040
	n.º					%
Alcaide	583	530	473	400	339	-41,9
Alcaria	1 101	1 023	933	837	751	-31,8
Alcongosta	416	383	347	310	283	-31,9
Alpedrinha	930	856	763	686	594	-36,1
Barroca	378	336	285	216	168	-55,6
Bogas de Cima	328	290	232	189	150	-54,2
Capinha	411	361	315	279	240	-41,6
Castelejo	562	504	425	370	324	-42,3
Castelo Novo	353	322	303	276	246	-30,3
Enxames	437	381	332	286	248	-43,3
Fatela	456	440	408	371	334	-26,6
Lavacolhos	180	162	139	119	84	-53,2
Orca	539	453	373	304	236	-56,1
Pêro Viseu	644	613	572	515	465	-27,8
Silvares	968	861	773	678	604	-37,6
Soalheira	852	736	625	552	475	-44,3
Souto da Casa	746	685	617	558	486	-34,9
Telhado	579	514	465	407	362	-37,5
Três Povos	740	626	512	416	325	-56,1
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12 639	11 911	11 140	10 292	9 415	-25,5
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	425	368	308	237	184	-56,6
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 039	925	783	677	573	-44,8
União das freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 197	1 045	904	772	653	-45,5
Total	26 503	24 324	22 026	19 747	17 540	-33,8

Cenário de atração tendencial

A elaboração deste cenário baseia-se no comportamento médio para as componentes naturais e migratórias do concelho do Fundão entre 2011 e 2021, um período marcado por um saldo migratório médio positivo de 34 efetivos.

O cenário de atração tendencial (Tabela 57) aponta igualmente, para um decréscimo populacional no horizonte temporal 2040, face a 2021, estimando-se uma população de 21 154 residentes⁵⁴. Partindo deste pressuposto, e apesar de ser tido em consideração um cenário positivo no saldo migratório, este revela-se insuficiente para alterar a dinâmica regressiva da população residente, evidenciando-se, deste modo, uma tendência para um decréscimo populacional, que se poderá traduzir numa perda de 20,2% face a 2021.

Particularizando a análise por faixa etária, é possível observar que os decréscimos mais elevados poderão ser observados nas franjas mais jovens da população, especialmente no que respeita aos residentes com idades compreendidas entre os 10 e os 24 anos, com uma redução estimada que se situa entre os 26,5% e os 29,9% (Tabela 56). Será ainda de destacar a redução registada nos residentes com idades entre os 45 e os 69 anos, superior a 30%. Contrariamente, estima-se um acréscimo da população mais idosas, que poderá ser especialmente significativo nos residentes com mais de 85 anos (15,2%).

Tabela 57. População residente por faixa etária | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	População residente (H+M)					
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Varição 2021-2040
	n.º					%
Menos de 1 ano	156	140	139	137	139	-11,1
1 - 4 anos	647	630	542	539	531	-17,9
5-9 anos	875	815	782	693	688	-21,3
10-14 anos	1001	884	824	791	702	-29,9
15-19 anos	1142	1020	903	843	810	-29,0
20-24 anos	1186	1169	1048	931	872	-26,5
25-29 anos	1066	1210	1194	1073	956	-10,3
30-34 anos	1163	1083	1227	1210	1089	-6,4
35-39 anos	1433	1172	1091	1235	1219	-14,9
40-44 anos	1613	1433	1173	1093	1236	-23,4
45-49 anos	1667	1601	1423	1166	1086	-34,8

⁵⁴ Considerados os valores dos Censos 2021.

15/12/2023

50-54 anos	1789	1639	1575	1400	1147	-35,9
55-59 anos	1976	1749	1603	1540	1369	-30,7
60-64 anos	2175	1922	1701	1560	1498	-31,1
65-69 anos	2134	2078	1838	1627	1492	-30,1
70-74 anos	1827	1984	1934	1713	1516	-17,0
75-79 anos	1651	1629	1770	1726	1532	-7,2
80-84 anos	1401	1365	1346	1462	1428	1,9
85 e mais anos	1601	1771	1724	1697	1844	15,2
Total	26503	25295	23837	22436	21154	-20,2

Tendo em consideração os valores estimados, como sistematizado na Tabela 58, a tendência de decréscimo é mais evidente nas freguesias de Barroca, Orca, Três Povos, UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo e Bogas de Cima, com perdas superiores a 40% (Tabela 58).

Tabela 58. População residente por freguesia | Cenário de atração tendencial

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Varição 2021-2040
Alcaide	583	552	515	460	419	-28,2
Alcaria	1 101	1 063	1 009	947	901	-18,2
Alcongosta	416	397	376	349	338	-18,9
Alpedrinha	930	891	825	780	720	-22,6
Barroca	378	352	313	255	219	-42,1
Bogas de Cima	328	305	254	221	193	-41,1
Capinha	411	375	342	318	294	-28,5
Castelejo	562	526	462	425	397	-29,3
Castelo Novo	353	335	328	310	293	-16,9
Enxames	437	400	362	329	305	-30,1
Fatela	456	457	439	417	397	-12,9
Lavacolhos	180	168	152	137	106	-41,0
Orca	539	476	413	362	313	-41,9
Pêro Viseu	644	634	616	579	553	-14,2
Silvares	968	898	838	774	736	-24,0
Soalheira	852	771	682	638	590	-30,7
Souto da Casa	746	712	668	635	588	-21,1
Telhado	579	536	503	463	436	-24,7
Três Povos	740	657	569	497	430	-41,9
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12 639	12 347	11 982	11 572	11 144	-11,8
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	425	387	341	285	247	-41,8
UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1 039	965	855	784	713	-31,3
União das freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1 197	1 094	992	899	821	-31,5
Total	26 503	25 295	23 837	22 436	21 154	-20,2

Cenário de atração elevada

A construção deste cenário assenta em tendências registadas no passado e, portanto, plausíveis de se verificarem. Contudo, é importante referir que este pressupõe a existência de um saldo migratório de 330 migrantes (valor máximo registado no ano de 2020)

O cenário de atração elevada (Tabela 59) surge como um cenário mais “otimista”. Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo, com a população residente concelhia, estimada em 27 585 indivíduos em 2040, correspondendo a um incremento de cerca de 4%, face aos valores registados em 2021⁵⁵ (Tabela 59).

Este cenário evidencia um incremento bastante significativo nas faixas etárias mais jovens e particularmente evidente nas faixas etárias dos 25 aos 29 anos (61,2%) e dos 30 aos 34 anos (65,4%), mas também na população com menos de um ano (69,9%). Já nas faixas etárias a partir dos 45 anos é possível observar uma inversão da tendência de acréscimo, com reduções particularmente significativas nas faixas etárias dos 60 aos 64 anos (-24,5%) e dos 65 aos 69 anos (-24,8%).

Tabela 59. População residente por faixa etária | Cenário de atração acentuada

Faixa etária	População residente (H+M)					Variação 2021-2040
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	
	n.º					%
Menos de 1 ano	156	178	195	228	265	69,9
1 - 4 anos	647	749	813	883	1 013	56,6
5-9 anos	875	921	1 043	1 125	1 227	40,3
10-14 anos	1 001	968	1 012	1 134	1 215	21,4
15-19 anos	1 142	1 200	1 167	1 211	1 333	16,7
20-24 anos	1 186	1 435	1 493	1 460	1 504	26,8
25-29 anos	1 066	1 445	1 694	1 752	1 719	61,2
30-34 anos	1 163	1 237	1 616	1 865	1 924	65,4
35-39 anos	1 433	1 266	1 341	1 720	1 968	37,4
40-44 anos	1 613	1 492	1 323	1 398	1 774	10,0
45-49 anos	1 667	1 647	1 524	1 357	1 431	-14,2
50-54 anos	1 789	1 681	1 660	1 539	1 375	-23,1
55-59 anos	1 976	1 786	1 679	1 659	1 540	-22,1
60-64 anos	2 175	1 948	1 765	1 662	1 642	-24,5
65-69 anos	2 134	2 097	1 878	1 704	1 605	-24,8

⁵⁵ Considerados os valores dos Censos 2021.

15/12/2023

70-74 anos	1 827	1 993	1 947	1 746	1 585	-13,3
75-79 anos	1 651	1 634	1 771	1 731	1 555	-5,8
80-84 anos	1 401	1 368	1 334	1 446	1 414	0,9
85 e mais anos	1 601	1 773	1 416	1 381	1 496	-6,5
Total	26 503	26 816	26 672	26 999	27 585	4,1

A análise da projeção demográfica no último cenário considerado, e ainda que se trate de um cenário bastante otimista, perspetiva perdas significativas previstas para as freguesias de Barroca, Lavacolhos, Três Povos, Bogas de Cima, UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo e Orca, todas com decréscimos entre 17 e 20% (Tabela 60). Em sentido inverso, e para o mesmo horizonte temporal, um número significativo de freguesias do concelho do Fundão apresentam uma perspetiva de incremento dos quantitativos populacionais, com acréscimos que poderão oscilar entre os cerca de 6% e 11%, nomeadamente: Castelo Novo; Pêro Viseu; Fatela; UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo.

Tabela 60. População residente por freguesia | Cenário de atração acentuada

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Varição 2021-2040
	n.º					%
Alcaide	583	585	575	555	550	-5,7
Alcaria	1101	1126	1127	1130	1146	4,1
Alcongosta	416	421	419	417	429	3,0
Alpedrinha	930	944	923	928	923	-0,7
Barroca	378	374	346	316	304	-19,6
Bogas de Cima	328	324	284	272	267	-18,7
Capinha	411	399	384	383	382	-7,1
Castelejo	562	558	518	515	521	-7,4
Castelo Novo	353	355	366	369	374	5,9
Enxames	437	425	409	403	401	-8,1
Fatela	456	483	491	499	507	11,2
Lavacolhos	180	179	170	162	145	-19,4
Orca	539	507	473	457	445	-17,5
Pêro Viseu	644	671	684	688	699	8,6
Silvares	968	953	938	930	940	-2,9
Soalheira	852	820	774	780	784	-8,0
Souto da Casa	746	755	751	762	765	2,5
Telhado	579	569	558	554	559	-3,5
Três Povos	740	699	645	618	598	-19,2
UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo	12639	13073	13352	13659	13931	10,2
UF de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo	425	411	383	358	350	-17,8

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

UF de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo	1039	1025	963	953	944	-9,1
União das freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha	1197	1162	1113	1093	1084	-9,4
Total	26503	26816	26645	26803	27047	2,1

Em suma, da análise dos três cenários (Tabela) destaca-se o seguinte:

- No cenário de atração baixa perspetiva-se uma perda de 33,8%, no período compreendido entre 2021 e 2040, com a passagem dos 26 503 aos 17 540 residentes. De destacar as perdas significativas na maioria das faixas etárias em análise, com exceção dos residentes com mais de 85 anos, cujo acréscimo se poderá cifrar nos 2,7%, sendo também de relevar que, apesar de um decréscimo na população com mais de 75 anos, esta é menor comparativamente à redução perspetivada para as faixas etárias mais jovens com especial incidência para a faixa etária dos 20 aos 24 anos, que poderá registar a perda mais significativa, designadamente -55,6%.
- O cenário de atração tendencial aponta, de igual modo, para uma redução populacional de 20,2% entre 2021 e 2040, particularmente evidente na população com idades compreendidas entre os 45 e os 69 anos, com um decréscimo estimado superior a 30% em todos os casos. Em sentido inverso, de referir o acréscimo registado na população mais idosa, designadamente a partir dos 80 anos de idade e particularmente significativa na população residente com mais de 85 anos (15,2%).
- O cenário de atração elevada aponta para um cenário mais otimista, estimando-se um acréscimo de 4,1% face a 2021, sendo de destacar os incrementos particularmente significativos registados na população residente com idades compreendidas entre os 25 e 29 anos (61,2%) e entre os 30 e 34 anos (65,4%). Ainda no contexto deste cenário será de referir a estimativa de decréscimo da população com idades compreendidas entre os 50 e os 69 anos, com reduções superiores a 20%.

Tabela 61. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos três cenários de projeção demográfica

Faixa etária	Variação da população residente face a 2021 (%)											
	Cenário de atração baixa				Cenário de atração tendencial				Cenário de atração elevada			
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
Menos de 1 ano	-14,8	-25,0	-31,2	-39,0	-10,4	-10,8	-12,1	-11,1	14,0	25,3	46,1	69,9
1 - 4 anos	-10,0	-24,3	-34,1	-40,1	-2,6	-16,3	-16,7	-17,9	15,7	25,7	36,5	56,6
5-9 anos	-13,5	-20,8	-35,9	-44,3	-6,8	-10,6	-20,8	-21,3	5,3	19,2	28,6	40,3
10-14 anos	-16,2	-28,0	-34,4	-47,6	-11,7	-17,7	-21,0	-29,9	-3,3	1,1	13,3	21,4
15-19 anos	-19,2	-33,4	-43,8	-49,4	-10,7	-20,9	-26,1	-29,0	5,1	2,2	6,0	16,7
20-24 anos	-13,5	-32,0	-45,7	-55,6	-1,4	-11,7	-21,5	-26,5	21,0	25,9	23,1	26,8
25-29 anos	1,6	-13,4	-34,0	-49,2	13,5	12,0	0,6	-10,3	35,5	58,9	64,4	61,2
30-34 anos	-14,2	-12,7	-26,5	-45,3	-6,9	5,5	4,1	-6,4	6,4	39,0	60,4	65,4
35-39 anos	-21,8	-33,3	-32,1	-43,2	-18,2	-23,8	-13,8	-14,9	-11,7	-6,4	20,0	37,4
40-44 anos	-13,1	-32,4	-42,5	-41,5	-11,2	-27,3	-32,3	-23,4	-7,5	-18,0	-13,3	10,0
45-49 anos	-5,8	-18,3	-36,7	-46,4	-3,9	-14,6	-30,1	-34,8	-1,2	-8,6	-18,6	-14,2
50-54 anos	-9,8	-15,1	-26,5	-43,3	-8,4	-12,0	-21,8	-35,9	-6,0	-7,2	-14,0	-23,1
55-59 anos	-12,3	-21,0	-25,7	-35,8	-11,5	-18,9	-22,1	-30,7	-9,6	-15,0	-16,0	-22,1
60-64 anos	-12,5	-23,4	-31,0	-35,1	-11,6	-21,8	-28,3	-31,1	-10,5	-18,8	-23,6	-24,5
65-69 anos	-3,5	-15,5	-26,1	-33,5	-2,6	-13,8	-23,8	-30,1	-1,7	-12,0	-20,2	-24,8
70-74 anos	8,8	5,0	-7,9	-19,5	8,6	5,8	-6,2	-17,0	9,1	6,5	-4,4	-13,3
75-79 anos	-1,0	7,7	4,0	-8,7	-1,3	7,2	4,5	-7,2	-1,0	7,3	4,8	-5,8
80-84 anos	-5,6	-6,7	1,5	-1,8	-2,6	-3,9	4,4	1,9	-2,4	-4,8	3,2	0,9
85 e mais anos	0,8	-3,9	-5,5	2,7	10,6	7,7	6,0	15,2	10,7	-11,5	-13,7	-6,5
Total	-8,3	-16,9	-25,5	-33,8	-4,6	-10,1	-15,3	-20,2	1,2	0,6	1,9	4,1

Tendo presente o objetivo do presente trabalho e o âmbito temporal da CMH (2033), e numa perspetiva de complementaridade aos cenários de evolução demográfica, optou-se por efetuar uma estimativa da distribuição da população residente por dimensão do agregado no cenário de atração elevada, para o horizonte temporal 2030 e 2035. Neste contexto, e reforçando que os valores apresentados correspondem a cenários aproximados, foi adotada a seguinte metodologia:

1. Consideração do número de agregados domésticos por dimensão, baseado nos Censos 2021 (Tabela 12) e aferição do quantitativo de residentes por dimensão do agregado, através da multiplicação do número de agregados pela sua respetiva dimensão média;
2. Cálculo da percentagem da população residente afeta a cada uma das categorias (determinadas no ponto anterior), para posterior aplicação à população residente estimada para os anos de 2030 e 2035 no cenário de atração elevada;

15/11/2023

3. Aplicação da percentagem resultante dos cálculos anteriores para apuramento da estimativa de agregados domésticos em 2030 e 2035, dividindo a população residente, projetada para ambos os anos, pela dimensão do agregado;
4. Cálculo do diferencial de agregados em 2030 e 2035 face a 2021.

A aplicação da metodologia descrita, conforme apresentado na tabela seguinte, permite antever um acréscimo de 408 e 555 agregados face a 2021, em 2030 e 2035, respetivamente, (Tabela 62).

Face a este cenário hipotético de crescimento populacional e do número de agregados, e tendo em consideração o potencial local apresentado no subcapítulo 4.2., infere-se existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos (área urbanizável e património edificado) para dar resposta às necessidades habitacionais num prazo de 10 anos. Para este contexto contribuiu a revisão do PDM aprovada e publicada em outubro de 2023.

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 62. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada

Cenário	1 pessoa									2 pessoas									3 pessoas									4 pessoas									5 pessoas									6 pessoas									7 pessoas									8 pessoas									9 ou mais pessoas									Total
	1 pessoa									2 pessoas									3 pessoas									4 pessoas									5 pessoas									6 pessoas									7 pessoas									8 pessoas									9 ou mais pessoas									
Atual	População residente por dimensão do agregado																		N.º	3365	8796	6276	5508	1300	330	119	16	54	25764																																																					
	Agregados																		N.º	13,1	34,1	24,4	21,4	5,0	1,3	0,5	0,1	0,2	100																																																					
Atração elevada	População residente - projeção demográfica																		N.º	3484	9106	6497	5702	1346	342	123	17	56	26672																																																					
	Agregados																		N.º	3484	4553	2166	1426	269	57	18	2	6	11980																																																					
	Agregados - diferencial face a 2021																		N.º	119	155	74	49	9	2	1	0	0	408																																																					
	População residente - projeção demográfica																		N.º	3526	9218	6577	5772	1362	346	125	17	57	26999																																																					
2035	Agregados																		N.º	3526	4609	2192	1443	272	58	18	2	6	12127																																																					
	Agregados - diferencial face a 2021																		N.º	161	211	100	66	12	3	1	0	0	555																																																					

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/11/2023

15/12/2023

5.2 Principais desafios da política local de habitação

O diagnóstico efetuado, bem como as projeções demográficas, levantam múltiplos desafios de natureza distinta, aos quais a política local deverá atender, por forma a garantir uma resposta completa e eficaz às necessidades habitacionais de toda a população.

O Fundão pretende que a CMH integre uma abordagem multidimensional, com a preocupação de enquadrar e responder aos desafios de provisão de habitação para todos e de responder a desafios habitacionais criados por uma nova procura externa com múltiplas motivações.

Como principais desafios para a política local de habitação, foram identificados os seguintes:

1. Adequação da oferta de habitação às alterações na estrutura e dimensão das famílias e ao envelhecimento da população

O domínio demográfico agrega alguns dos mais relevantes desafios que se colocam ao desenvolvimento concelhio. Apesar da forte dinâmica socioeconómica que se tem vindo a verificar no concelho, com a instalação de empresas de cariz tecnológico, e significativo aumento da população estrangeira, na última década censitária, o Fundão sofreu um decréscimo populacional, generalizado às várias freguesias.

Na mesma tendência do verificado nas escalas macro, esta perda de população foi acompanhada por alterações na estrutura familiar dos agregados, que se tornaram mais pequenos, em consequência da diminuição das taxas de natalidade e da menor proporção de agregados polinucleados. Apesar de a família manter traços tradicionais, tem-se verificado uma alteração na sua configuração ao nível da estrutura e da forma como se estabelecem as relações, assumindo-se atualmente como uma família diferente. O aumento acentuado dos divórcios nas últimas décadas torna comum a formação de uma nova família, através de um novo casamento ou de uma coabitação com um novo cônjuge, onde existem, frequentemente, filhos de uniões anteriores.⁵⁶

É ainda importante referir que, não obstante o número de residentes ter diminuído, o mesmo não sucedeu ao número de agregados fiscais. Em 2021 eram 13 333, o maior

⁵⁶ Carta Social do Fundão, 2023

quantitativo desde 2015 (primeiro ano disponível). Este dado corrobora o exposto no parágrafo anterior.

Não menos relevante em matéria demográfica é a tendência de envelhecimento da população, muito expressiva neste território, traduzindo-se numa cada vez menor proporção de crianças e jovens, e simultaneamente numa proporção crescente da população com mais de 65 anos. Este fenómeno é menos evidente nas freguesias mais centrais, onde o índice de envelhecimento é mais baixo, sendo também aqui que se têm implantado as empresas tecnológicas e, conseqüentemente, os novos residentes em idade ativa. Contudo, em especial nas freguesias mais periféricas, vivem muitos idosos, por vezes isolados e sem retaguarda familiar, em casas desadequadas em relação às suas necessidades e condições de mobilidade. Estes dados refletem a exigência de se adequar os alojamentos (existentes e futuros) às necessidades dos ocupantes mais idosos. Do mesmo modo, é crucial garantir que, independentemente da localização das casas, existem meios que asseguram, sempre que necessário, a mobilidade destas pessoas e acesso a serviços básicos essenciais, nomeadamente à saúde.

O concelho do Fundão apresenta um índice de envelhecimento de 321,5 (Censos 2021) e, conforme indicado na sua Carta Social (2023), estima-se um índice de envelhecimento de 397,0 em 2041. Este cenário é corroborado com as projeções demográficas por faixa etária, (subcapítulo 5.1) que, tal como referido anteriormente, apontam para um incremento da população mais idosa no concelho. Para além deste aspeto, no horizonte temporal de 2035 importa salientar que as freguesias com decréscimos mais expressivos poderão ser Barroca, Bogas de Cima e Três Povos, todas com uma redução prevista superior a 16%.

Face ao exposto, importa atender às relações entre dinâmicas demográficas e dinâmicas habitacionais e garantir que o parque de habitação, incluindo os fogos atualmente existentes e a criar, esteja preparado para responder às necessidades e exigências de quem o irá ocupar, com padrões adequados e que assegurem qualidade de vida.

2. Desfasamento entre os rendimentos das famílias e os custos e encargos com a habitação

Ao longo dos últimos anos, o Fundão tem registado um progressivo crescimento da dinâmica do mercado imobiliário, muito influenciada pelo aumento da procura externa,

15/12/23

neste último caso decorrente da procura de casa por novos agregados que se fixam no concelho para trabalhar.

Contrariamente ao cenário generalizado a que se assiste em grande parte do território nacional, o Fundão não tem registado aumentos muito significativos dos custos medianos de venda e de renda por metro quadrado, porém, face à evolução da procura, é expectável que a dificuldade de acesso à habitação se possa agravar. Apesar de se constatar que os aumentos verificados estão abaixo dos registados nas escalas macro, estes têm impactos, sobretudo nas famílias com menores rendimentos.

É importante salientar que os encargos financeiros associados à habitação sofreram uma maior variação na modalidade arrendamento (que tem registado uma crescente pressão), com o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares com uma variação de 14,73€ face a 2018 (Tabela 37), enquanto nas vendas a variação registada situa-se nos 8,97€, face a 2019 (Tabela 40). No entanto, o crescimento dos rendimentos é mais contido, o que se traduz num agravamento das taxas de esforço das famílias com a habitação. Sublinha-se que o poder de compra per capita (78,9) mantém-se abaixo do verificado às outras escalas.

Apesar de, tendencialmente, o grupo populacional mais afetado corresponder à população economicamente mais desfavorecida, enquadrada num contexto de fragilidade social, existe também uma franja da população, com rendimentos intermédios, que será gradualmente mais afetada com o aumento dos valores praticados no setor imobiliário, e para a qual não há atualmente resposta pública.

Face ao exposto, torna-se evidente a necessidade de reforço da oferta pública de habitação acessível, dirigida não só aos grupos economicamente mais frágeis, mas também à população com rendimentos intermédios, dado que as dificuldades de acesso a uma habitação condigna, podem conduzir a situações de exclusão social e até laboral.

Salienta-se que, conforme apresentado no subcapítulo 4.2., existem recursos disponíveis (solo e edificado) que poderiam ser canalizados para a habitação, por forma a suprir as carências registadas.

3. Diminuta capacidade de resposta habitacional, face ao crescente número de famílias em situação de maior fragilidade financeira

A habitação é uma necessidade básica de todos os cidadãos, no entanto, nos últimos anos, tem-se observado um aumento no número de famílias em situação de maior fragilidade financeira, o que se traduz, por vezes, em constrangimentos no acesso a este direito constitucionalmente consagrado. Este fenómeno, multifacetado e complexo, tem raízes em várias causas, incluindo rendimentos baixos e falta prolongada de emprego, que se refletem em sérios desafios para a política de habitação.

Uma das principais preocupações reside nos agregados com rendimentos mais limitados, sendo muitas vezes insuficientes para suportar os atuais valores de mercado (quer para venda como para arrendamento). Muitos destes agregados são forçados a permanecer na casa da família direta, criando relações de dependência habitacional. Esta situação limita não apenas a independência, mas também coloca pressão nas estruturas familiares existentes, criando situações de sobrelotação (considerada como uma das categorias de situação habitacional indigna ao abrigo do DL nº 37/2018).

Nos casos em que estes agregados correspondem a famílias monoparentais, em particular com mães, combinados com situações de emprego precário e/ou os baixos rendimentos (mais prevalente no sexo feminino), é potenciado o agravamento das situações de carência financeira. Do mesmo modo, o desemprego, especialmente quando afeta ambos os membros de um casal com filhos, amplia exponencialmente a carência financeira das famílias e fragiliza a sua situação socioeconómica e habitacional. A incapacidade de gerar rendimento torna impossível suportar os custos de habitação, levando estas famílias a viverem em condições precárias, exacerbando assim o ciclo de pobreza.

Também a população mais idosa, com prestações sociais baixas, enfrenta desafios significativos quando se trata de habitação, que não é compatível com as baixas reformas (ver subcapítulo 3.2). Acresce que, embora grande parte viva em habitação própria, é possível que os rendimentos não permitam proceder a obras de conservação e adequação das suas casas às necessidades de quem as ocupa.

4. Criação de soluções diferenciadas e ajustadas a diferentes grupos alvo – novos residentes

Um dos grandes desafios demográficos que o Fundão enfrenta é o envelhecimento populacional e consequente incapacidade de regeneração da pirâmide etária. Como tal, os saldos migratórios de entrada são da mais elevada relevância para equilibrar a balança demográfica. Atuar no domínio da habitação, de modo a criar condições para fixar e atrair imigrantes é uma aposta municipal com repercussões na inversão do contexto de perda populacional e processos de gentrificação. É, pois, no contexto da presente CMH e política local de habitação, fundamental identificar os grupos com necessidades habitacionais específicas e os recursos existentes e mobilizáveis para lhes dar resposta (ver subcapítulo 4.2).

No caso dos novos residentes, verifica-se uma capacidade limitada de resposta por parte do mercado imobiliário, face ao crescimento da procura. Os novos residentes correspondem sobretudo a uma população que sai de grandes centros urbanos para trabalhar nas empresas de base tecnológica, ou que tendo empregos que se adequam a modelos de teletrabalho, procuram modos de vida mais sustentáveis e com melhor qualidade de vida. Esta população tem preferência por se fixar na freguesia sede do concelho (por uma questão de proximidade ao local de trabalho), e procura habitação de gama superior, com acabamentos de elevada qualidade e comodidade, e ainda condições favoráveis ao teletrabalho, isto, preferencialmente em regime de arrendamento.

Verifica-se também uma crescente procura de casa no concelho para residência secundária, por parte de estrangeiros, que privilegiam sobretudo as freguesias mais rurais, onde a oferta é ainda mais escassa em relação à existente nas freguesias centrais.

Este desafio pode-se concretizar numa oportunidade de alavancar o estímulo à reabilitação das construções mais envelhecidas, embora se denote também a necessidade de aumentar o parque edificado existente.

Importa salientar que as projeções demográficas efetuadas têm em consideração a entrada de novos residentes no concelho, já que a elaboração dos três cenários apresentados se baseia nos valores do saldo migratório no período compreendido entre 2011 e 2022. O cenário de atração baixa considera o valor mínimo registado nesse período, o cenário tendencial considera a média do saldo migratório, em igual período e, finalmente, o cenário de atração elevada, tem em consideração o valor máximo registado entre 2011 e 2022. Neste último caso, e ainda que se trate de uma hipótese otimista, deve ser relevado o

facto de que este se baseia em dinâmicas já ocorridas no concelho e passíveis de se voltarem a repetir, pelo que as soluções apontadas para dar resposta a este desafio devem ter em consideração a probabilidade de ocorrência deste cenário, ainda que seja de notar que, a partir de 2020 (valor máximo registado), os valores associados a este indicador têm vindo a diminuir.

5. Parque habitacional em crescimento e em transformação, mas com escassez de oferta

Não obstante nos últimos 10 anos se observar um ligeiro crescimento do parque habitacional concelhio, com um aumento do número total de edifícios (1,2%) e de alojamentos (2%), o número de edifícios (anual) construídos foi menor em 2021, quando comparado com 2011, conforme demonstrado no 3.4.

Reitera-se que se denota uma alteração no perfil da procura de habitação no concelho, com um crescente interesse pelo regime de arrendamento, embora, este assuma pouca expressão no território, representando apenas 14,1% no total de alojamentos de residência habitual, o que transparece a existência de um mercado com uma dimensão muito limitada, face à crescente procura.

Note-se que a crescente dinâmica urbanística, particularmente a mais recente, é fundamental face ao aumento da procura. De acordo com os dados analisados no subcapítulo 3.4, grande parte dos licenciamentos instruídos em 2022 foram destinados a habitação, especialmente promovidos por empresas privadas, o que reflete a efetiva carência deste uso, e reforça a tendência de um parque habitacional em crescimento e transformação.

Por outro lado, no que concerne aos alojamentos vagos para venda ou arrendamento, e aos vagos por outros motivos (categoria onde se incluem os alojamentos devolutos), estes assumem proporções com alguma relevância (respetivamente, 8,81%, 7,25% do total de alojamentos familiares clássicos), indiciando a existência de ativos que não estão a ser utilizados, mas que poderiam ser mobilizados para atender às necessidades atuais (como exposto no capítulo 4). Salienta-se que a mobilização dos alojamentos vagos é importante para a política local de habitação, embora, de forma isolada, não seja suficiente para suprir todas as carências.

15/12/2023

6. Carência de novos espaços de acolhimento empresarial e expectável pressão sobre o solo urbano

Nos últimos anos têm sido realizados vários investimentos para acolher novas empresas e emprego. A política de desenvolvimento tecnológico e económico municipal tem resultado em impactos muito positivos para o concelho, com um aumento significativo do número de novas empresas a instalarem-se no Fundão, e com consequências no aumento do número de postos de trabalho qualificado.

Denota-se, atualmente, a necessidade de crescimento de algumas empresas já instaladas, assim como a crescente procura de fixação de novos investimentos, paralelamente à necessidade de reforçar iniciativas para a atração de talento de outras regiões e países para o Fundão, contudo, está identificado um défice de novos espaços de acolhimento empresarial.

A 1ª revisão do PDM contemplou o alargamento substancial do solo urbano (ver subcapítulo 4.2), levando à definição de novos espaços de atividades económicas destinados à criação de áreas infraestruturadas e qualificadas que possibilitem a fixação de novas empresas e o crescimento das existentes, tirando partido das potencialidades existentes, como a proximidade à A23, a concentração de atividades especializadas no concelho e a reativação da linha férrea da Beira Baixa, entre a Guarda e a Covilhã. No entanto, é fundamental que a estratégia de desenvolvimento local, monitorize se a oferta responde à procura, sob pena de perder oportunidades estruturais para o desenvolvimento do território.

Salienta-se que, para além das necessidades já sentidas, o novo Centro de Acolhimento de Empresas Tecnológicas (CAET), permitirá a criação de mais cerca de 900 postos de trabalho qualificado na cidade do Fundão, que adicionarão necessidades de disponibilização de mais habitações, razão pela qual se justifica a ampliação dos perímetros urbanos. Será necessário disponibilizar alojamento aos novos trabalhadores, atraídos pelas dinâmicas económicas e empresariais.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

f. 157

FUNDÃO

15/12/2023 CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Face ao desenvolvimento atual e previsto neste setor, é expectável um aumento da pressão sobre o solo urbano, particularmente no que concerne à construção de mais habitação, sobretudo na cidade, mas também nas áreas envolventes.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

06|

ESTRATÉGIA MUNICIPAL E MODELO
TERRITORIAL PARA A HABITAÇÃO

6. Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação

6.1 Articulação com o Plano Diretor Municipal (PDM)

Os planos de ordenamento do território são fundamentais para o desenvolvimento urbano do território. Como instrumento primordial de planeamento, abrangente e estratégico, o Plano Diretor Municipal (PDM) é basilar para a definição das opções em termos de ocupação e transformação do solo, e para definir modelos de desenvolvimento, constituindo-se como elemento potenciador da ocupação e forma urbana.

O PDM do Fundão, e conforme já referido, foi recentemente revisto e a 1ª revisão publicada através do Aviso n.º 20155-I/2023, de 20 de outubro. Neste processo, uma das preocupações foi a habitação, assim como a definição de um modelo territorial que respondesse de forma adequada e exequível às necessidades verificadas. Esta revisão permitiu à Câmara Municipal corrigir lacunas existentes e garantir uma melhor adequação do ordenamento do território à atual realidade do concelho, tendo-se também constituído como uma oportunidade para firmar uma estratégia concelhia a médio/longo prazo, de uma forma integrada e global face ao contexto regional.⁵⁷ É importante referir que, o processo foi pautado por uma atitude participativa por parte dos intervenientes no processo de planeamento e da comunidade (durante o período de discussão pública foram recebidas 555 participações consideradas válidas⁵⁸), permitindo o estabelecimento de um compromisso entre as diversas visões sobre as realidades e problemas do concelho. Alguns dos principais objetivos da 1ª revisão do PDM do Fundão visaram:

- : Ajustar o Plano à realidade do concelho, através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população, bem como à legislação em vigor;
- : Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em elaboração;

⁵⁷ Fonte: Relatório de ponderação da discussão pública da 1ª revisão do PDM do Fundão, setembro 2023

⁵⁸ Fonte: Relatório de ponderação da discussão pública da 1ª revisão do PDM do Fundão, setembro 2023

15/12/2023

- : Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores;
- : Suprimir as deficiências e as desatualizações, ao nível de representação, na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, e proceder à revisão do Regulamento;
- : Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- : Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- : Ajustar os perímetros urbanos em função da ocupação atual;
- : Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos coletivos;
- : Ajustar o limite da Zona Industrial do Fundão e prever a implementação de novos polos industriais;
- : Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.
- : Contribuir para fortalecer a resiliência e a capacidade de adaptação às alterações climáticas.

Neste processo, dada a problemática sociodemográfica do Fundão afetada pelo processo de envelhecimento da população e despovoamento, sobretudo sentido nas zonas mais rurais, foi fundamental o reforço da estratégia na criação de emprego e na atração de empresas e pessoas, com impacto no modelo territorial, nomeadamente na delimitação dos perímetros urbanos e na qualificação do solo. Neste contexto, e uma vez que nos últimos anos se assistiu a uma significativa alteração estratégica e legal sobre a abordagem ao setor habitacional em Portugal (capítulo 2), sendo a habitação uma das prioridades da agenda da Administração Central, na 1ª revisão do PDM, a dimensão da habitação foi devidamente integrada, com a proposta de ordenamento a reforçar e ampliar os perímetros urbanos, de modo a aumentar a oferta de solo disponível para construção de habitação como resposta à necessidade de acompanhar o aumento da procura registada no concelho.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15 / 12 / 2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Como já foi referido, o mercado de arrendamento é pouco expressivo no concelho do Fundão, o que não se coaduna com as atuais necessidades emergentes neste território, porém, esta é uma realidade que, de forma gradual, tem vindo a ser alterada. Com a crescente atratividade concelhia, agudiza-se a necessidade de soluções que privilegiem e facilitem a mobilidade profissional dos trabalhadores, ou seja, soluções de resposta imediata e que possam ter carácter temporário e, neste contexto, o arrendamento configura-se como a melhor resposta a estas necessidades.⁵⁹ De uma forma geral, as linhas mestras para a proposta de ordenamento do concelho visaram essencialmente ajustar o solo urbano, delimitando-o com rigor, em função da ocupação efetiva ou do seu comprometimento legal de ocupação, para além disso, foi ainda considerado:

- : Aumentar e diversificar a oferta de solo com capacidade de edificação de forma a impedir o aumento do preço do solo;
- : Fomentar a oferta e diversificação de uso no solo urbano;
- : Aproveitamento e otimização das zonas consolidadas urbanas;
- : Introdução de projetos colaborativos, comunidades energéticas, da economia circular;
- : Dotar o concelho de áreas vocacionadas para a implementação de equipamentos e espaços verdes urbanos que sirvam, não só para a população residente, mas também como atrativo para fixar nova população e aumentar o fluxo de visitantes;
- : Otimização das áreas consolidadas das zonas industriais/atividades económicas;
- : Definir e prever espaços industriais – quer em solo rústico quer em solo urbano, estrategicamente localizados – que reúnam também a componente logística, como base impulsionadora para fixação deste tipo de atividades, fomentando, inclusivamente, iniciativas de carácter local;
- : Dinamizar o sector turístico através da implementação de um quadro normativo específico;
- : Desenvolver uma proposta de rede viária estruturante, articulada com as acessibilidades externas, e que sustente as propostas de ordenamento;

⁵⁹ Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EMFUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO15/12/2023

- Fomentar a oferta e diversificação de uso no solo rústico, onde passa também por admitir a habitação bifamiliar, além de outros usos, ajustada à realidade concelhia, articulando a salvaguarda dos espaços mais sensíveis com a necessidade da sua utilização equilibrada para diversos fins;
- Majoração da capacidade edificatória em solo urbano e solo rústico;
- Definir espaços verdes, sempre que possível, através da implementação de faixas associadas ao domínio hídrico e às linhas de drenagem superficial ou a outras áreas com interesse ecológico;
- Identificar os valores patrimoniais a salvaguardar e definir medidas de proteção e incentivo à conservação.

A habitação tem sido uma prioridade na política local, e como tal, a revisão do PDM considerou-a como um eixo estruturante, particularmente no que concerne à proposta de ordenamento, que, face à anterior, preconiza um aumento significativo das áreas de solo disponível para construção de habitação.

Salienta-se, contudo, que de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2019, o concelho possui uma área total de 70 019,7 ha, dos quais, apenas 3,7% afetos a solo urbano. Tal como representado na Figura 24, os perímetros urbanos têm maior representatividade na União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo, e diminuem a sua expressão nas restantes freguesias. Por seu lado, o solo rústico representa 96,3% da área total do concelho, o que reflete a forte vocação agrícola, florestal e natural deste município que enfrenta, cada vez mais, o desafio da habitação.

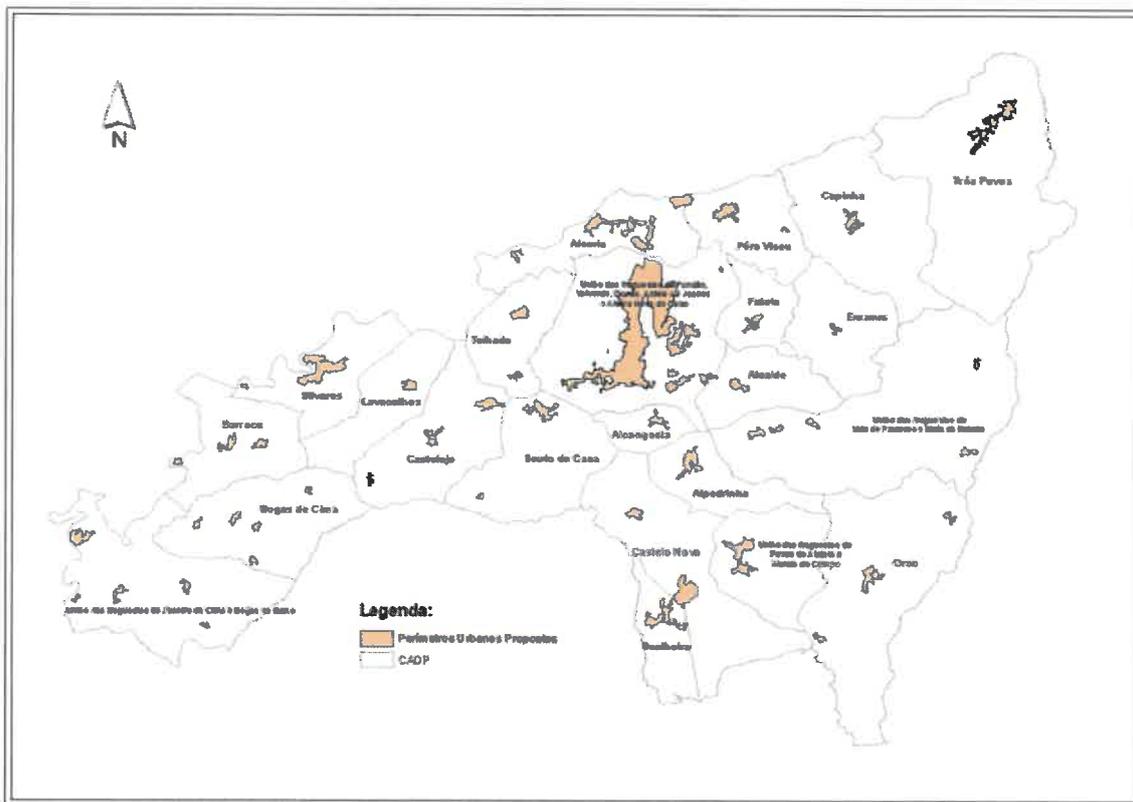


Figura 24. Distribuição dos perímetros urbanos por freguesia

Fonte: Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

Conforme se pode verificar na Tabela 63 o ordenamento do atual PDM, aloca 2 407,1 ha (3,4%) do território a solo em que é permitida a construção de habitação⁶⁰.

Tabela 63. Quantificação do ordenamento do PDMF

Categoria	Subcategorias de Espaço	Solo Urbano	
		Área (ha)	Área (%)
Espaços Centrais	Espaços Centrais	24,2	0,03
Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Atividades Económicas	513,7	0,73
	Espaços de Equipamentos	97,2	0,14
Espaços de Uso Especial	Espaços de Infraestruturas	48,8	0,07
	Espaços Turísticos	10,2	0,01
	Espaços Habitacionais de tipo I	48,8	0,07
Espaços Habitacionais	Espaços Habitacionais de tipo II	59,3	0,08
	Espaços Habitacionais de tipo III	1 417,0	2,02

⁶⁰ Corresponde às subcategorias do solo urbano: Espaços Centrais, Espaços Habitacionais de tipo I, Espaços Habitacionais de tipo II, Espaços Habitacionais de tipo III, Espaços Urbanos de Baixa Densidade, e do solo rústico: Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa.

Categoria		Subcategorias de Espaço	Área (ha)	Área (%)
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade		181,0	0,26
Espaços Verdes	Espaços Verdes		184,6	0,26
Total Solo Urbano			2 584,6	3,69
			Solo Rústico	
Categoria		Subcategorias de Espaço	Área (ha)	Área (%)
Espaços Agrícolas	Espaços Agrícolas de Conservação		399,4	0,57
	Espaços Agrícolas de Produção de tipo I		10 964,9	15,66
	Espaços Agrícolas de Produção de tipo II		628,3	0,90
Espaços de exploração recursos energéticos geológicos	Espaços de exploração consolidada		45,2	0,06
Espaços Florestais	Espaços Florestais de Conservação		4 846,2	6,92
	Espaços Florestais de Produção		21 903,1	31,28
	Espaços Mistos de uso silvícola com agrícola		25 324,5	36,17
Espaços Naturais e Paisagísticos	Espaços Naturais e Paisagísticos		2 437,7	3,48
Outros Espaços	Aglomerados Rurais		13,2	0,02
	Áreas de Edificação Dispersa		663,6	0,95
	Espaços Culturais		5,4	0,01
	Espaços de Atividades Industriais		38,3	0,05
	Espaços de Ocupação Turística		31,2	0,04
	Espaços destinados a Equipamentos		109,1	0,16
	Espaços destinados a Infraestruturas e		25,2	0,04
	Outras Estruturas			
Total Solo Rústico			67 435,1	96,31

Fonte: Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

Conforme exposto ao longo do presente documento, o Município tem apostado na promoção de um território atrativo para empresas, com resultados amplamente positivos no aumento do número de postos de trabalho, fundamentais para fixar população em idade ativa no concelho. Nesse sentido, existiu também uma preocupação em garantir mais solo urbano disponível para atividades económicas, com a perspetiva de salvaguardar a capacidade de resposta para atender às pretensões de ampliação de empresas e indústrias já instaladas no concelho e de outras que pretendem fixar-se neste território.

Importa ainda referir que a 1ª Revisão do PDM, em vigor, inclui a constituição de três unidades de execução (UE), em solo urbano, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, designadamente:

- a) UE1 – Campus Tecnológico da Estação;
- b) UE2 - Alargamento do Espaço de Atividades Económicas (EAE) do Fundão, a nascente da A23, na parte não infraestruturada;
- c) UE3 - EAE da Soalheira na parte não infraestruturada.

15/12/2023

Conclui-se que a recente revisão do PDM do Fundão permitiu adaptar este instrumento fundamental em matéria de ordenamento do território às novas necessidades e desafios identificados, em particular no que concerne à habitação. Este processo constituiu-se como uma oportunidade para uma reflexão sobre o território e a estruturação de uma estratégia e **modelo territorial municipal que integram diversas dimensões com impacto na qualidade e imagem urbana do concelho, nomeadamente o preenchimento de espaços intersticiais, de colmatação de perfis de frente urbano (sempre que possível e aplicável), a reabilitação do edificado obsoleto, e ainda o alargamento de solo apto para construção nova.**

6.2 Da habitação ao habitat: mobilidade urbana

O ordenamento do território municipal visa assegurar um modelo territorial adequado às necessidades, através da preparação de soluções atempadas que respondam aos desafios atuais e futuros, bem como uma gestão racional dos recursos de que dispõe e dos que se identifica com potencial para tal.

A Lei de Bases da Habitação (LBH) destaca a importância do direito à habitação e ao *habitat*. De acordo com a lei, o direito à habitação engloba, não apenas a existência de habitação adequada, mas também um ambiente de proximidade que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social. Isto inclui o acesso a serviços públicos essenciais, infraestruturas, transporte público eficaz e espaços envolventes seguros. O direito à mobilidade, nomeadamente à mobilidade sustentável, é uma parte fundamental desta equação, e baseia-se na perspetiva de que todos os cidadãos devem ter condições seguras e confortáveis para se deslocarem de forma eficaz e sustentável, com impactos ambientais reduzidos, por forma a acederem aos serviços e equipamentos públicos e ao seu local de trabalho. Assim, a promoção de uma política de mobilidade universal e inclusiva, torna-se essencial.

“Entende-se por habitat, para efeitos da presente lei, o contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.”

Neste contexto é evidente a importância de uma rede de transportes eficaz, com vista a um território mais justo e que assegure a mobilidade de todos na garantia da sua qualidade de vida e de um modelo de desenvolvimento coeso e descarbonizado. Ao criar uma articulação eficaz entre mobilidade urbana/rede de transportes e áreas residenciais é possível melhorar a qualidade de vida da população e contribuir para um ambiente urbano mais sustentável, facilitando e potenciando a fixação de população em áreas mais distantes do centro/sede de concelho onde se concentra grande parte dos serviços, comércio e emprego.

Note-se que o conceito de mobilidade sustentável, cada vez mais integrado nas políticas e estratégias territoriais multi-escala (nacional e internacional) implica a existência de condições que garantam deslocações seguras, com tempos e custos acessíveis, aliados a uma maior eficiência energética. No sentido de garantir este contexto, a CMF trabalhou em estreita colaboração com a Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela (CIM-BSE) para desenvolver um Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) no qual foram consideradas as melhores práticas nacionais e europeias em matérias de mobilidade urbana multimodal sustentável e descarbonizada. Neste âmbito, por iniciativa da autarquia, está planeado um leque de programas/projetos na dimensão da mobilidade e transportes, destacando-se os seguintes:

- Construção do Centro Intermodal – Construção de Interface Rodoferroviário do Fundão, que irá permitir a ligação entre vários meios de transporte: rodoviários, ligeiros de passageiros, pesados de passageiros, incluindo os táxis e ferroviários. Haverá igualmente infraestruturas para apoiar a mobilidade suave;
- Construção de ciclovias e implementação de modos suaves. Nesta ação está previsto implementar uma campanha de sensibilização de mobilidade suave, com material de comunicação integrado no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável. Trata-se de um projeto que sensibiliza e incentiva à utilização da bicicleta como meio de transporte diário;
- Implementação do Programa de Transportes - A autarquia do Fundão já tentou introduzir uma linha urbana na cidade, mas os baixos níveis de procura levaram à extinção deste serviço. Todavia, tendo em consideração a nova estratégia de mobilidade

- Estabelecimento de uma rede adequada de ligações ao exterior, tendo em consideração a localização dos diferentes polos geradores, a configuração da rede concelhia e regional, bem como as suas perspetivas de evolução a curto e médio prazo;
- Adoção de uma hierarquização funcional da rede que permita segregar convenientemente os vários tipos de tráfego envolvidos – local, de penetração, de atravessamento, etc., de modo a proporcionar níveis de serviço adequados com o mínimo de custos de construção e manutenção das infraestruturas viárias municipais

Reforçando o exposto, salienta-se que, como estabelecido pelo artigo 6.º da LBH, “O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria e a uma rede adequada de transportes e equipamento social, no quadro das políticas de ordenamento do território e de urbanismo”. Há, pois, uma complementaridade e interligação estreita entre políticas urbanísticas e de ordenamento do território, de mobilidade e de habitação, sendo a aposta conjunta nestas várias dimensões que (i) refletem o compromisso em criar um ambiente urbano mais sustentável e acessível para todos os cidadãos e que (ii) permitem alcançar resultados de longo prazo.

25/10/2023

defendida pelo município (favorável aos modos de transporte mais sustentáveis), é essencial avaliar a possibilidade de introduzir uma linha urbana que sirva os principais serviços públicos e as zonas comercial e industrial, como forma de transferir viagens realizadas na cidade para este modo de transporte. Uma vez que não existe a garantia de viabilidade de procura para esta ligação, propõe-se que esta venha a ser estudada no âmbito do Plano Operacional de Transportes;

- Implementação do projeto *Mobility Urban Values*, financiado pelo programa Horizonte 2020. O MUV procura envolver a comunidade na discussão sobre os desafios da mobilidade urbana, incentivando a exploração e criação de soluções colaborativas que melhorem a mobilidade de todos. Através de uma aplicação para smartphone, os cidadãos podem registar as suas deslocações e participar ativamente na gestão das políticas urbanas de mobilidade. A aplicação funciona como um jogo, inclui dados de mobilidade pessoal, recompensas e prémios, os percursos dos utilizadores MUVers são registados e pontuados.

Salienta-se que determinados objetivos fundamentais do Plano Diretor Municipal (PDM) do Fundão, tais como a programação de equipamentos coletivos e infraestruturas urbanas, a delimitação dos perímetros urbanos e a projeção das necessidades habitacionais, exigem uma avaliação precisa da população a servir. Note-se que, com o progressivo aumento da pressão urbanística para habitação, que se regista com maior ênfase na freguesia sede de concelho, é importante criar um “território urbano alargado”, que permita estabelecer condições favoráveis à fixação de população em freguesias menos povoadas e periféricas.

O PDM tem um papel fundamental nesta matéria com a definição dos grandes sistemas viários e do modelo de organização espacial do território, nomeadamente os perímetros urbanos, sendo fundamental que a mobilidade / rede de transportes sirva estes espaços com níveis de serviço que assegure a sua atratividade residencial. Impõe-se, assim, dotar o concelho de características operacionais e funcionais que permitam assegurar as funções de mobilidade e acessibilidade, indispensáveis ao desenvolvimento integrado do território concelhio e que se traduzem no seguinte:⁶¹

⁶¹ Relatório da proposta (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

6.3 Visão

Assumir o direito universal à habitação pressupõe adotar uma intervenção proativa e resiliente, com vista à melhoria da qualidade de vida da população, à revitalização dos espaços urbanos e à coesão e competitividade territorial.

A política local em matéria de habitação tem sido uma das prioridades para o município, que como já referido, aprovou a sua Estratégia Local de Habitação em 2021. Não obstante o caráter operativo da ELH, a sua construção permitiu também elencar uma componente estratégica, na vertente da valorização e reforço da habitação pública e promoção de uma maior dinâmica de oferta privada, com vista à formulação de soluções habitacionais diversas. Assim, a visão de futuro da CMH reforça a preconizada pela ELH:

“O Fundão como referência no mercado habitacional inclusivo, promovendo um modelo de intervenção ativo focado no equilíbrio entre a oferta e a procura e no desenvolvimento urbano sustentável”.

A visão de futuro consagra o cenário territorial, para o qual a CMH contribui e se afirma como ferramenta basilar. Foca-se na construção de um contexto local inclusivo do ponto de vista socioeconómico e urbanístico, no qual a habitação se constitui como elemento primordial. Aponta um conceito global e integrado, que deverá guiar o desenvolvimento e implementação da estratégia, sendo sustentada nos principais desafios identificados no concelho em matéria de habitação, e aos quais se pretende dar resposta.

Como se demonstrou no diagnóstico, o território concelhio caracteriza-se por uma forte heterogeneidade sociodemográfica e habitacional existindo padrões muito distintos de procura e de oferta. Desta forma, é determinante que se promova uma maior e mais eficiente dinâmica do mercado imobiliário privado, contribuindo para a existência de respostas diferenciadas direcionadas para as exigências identificadas.

A CMH define uma visão ambiciosa, contudo é sustentada nas necessidades e desafios reais identificados e na impreterível consolidação de modelos habitacionais e urbanísticos que contribuam para o desenvolvimento equilibrado da rede urbana e a gestão eficiente de recursos capazes de dar resposta às necessidades de toda a população. Preconiza-se a criação de um contexto urbano e social coeso, inclusivo e sustentável, que potencie o acesso de toda a população a uma solução habitacional digna e adequada.

Pretende-se atrair e fixar pessoas no concelho, um território de baixa densidade e em perda demográfica. Salienta-se que neste domínio tem sido muito importante a promoção e diversificação das atividades económicas, que tem tornado o concelho mais resistente às dinâmicas e flutuações da economia global, de modo a o capacitar e posicionar no mundo global marcado pela digitalização da economia e pela fragmentação dos processos produtivos.⁶²

É neste contexto fundamental uma intervenção no mercado habitacional no sentido de regular preços, através do estímulo ao aumento da oferta em regimes acessíveis para os rendimentos médios da população residente e de população que se queira fixar neste território. O atual desequilíbrio entre a reduzida oferta e a elevada procura habitacional, acompanhado pelo crescimento dos valores das rendas e de venda de habitação exige, por parte do município, uma estratégia que permita dinamizar o mercado imobiliário com uma oferta diversificada compatível com o perfil de exigência e de rendimentos da população.

Do mesmo modo é, igualmente importante, o reforço de políticas de desenvolvimento complementares à habitação, como referido no subcapítulo 6.2, nomeadamente no que se refere aos serviços de interesse geral e transportes coletivos, potenciando um maior equilíbrio na distribuição territorial da oferta e procura nas várias freguesias, o que contribuirá para o aumento da qualidade de vida da população em geral e para a defesa e valorização do quadro ambiental.

A visão política municipal de habitação do Fundão, materializada na CMH, está também alinhada com o quadro estratégico definido pela política nacional de habitação (ver capítulo 2). Assim, visa responder aos desafios elencados (ver subcapítulo 5.2) e garantir o seguinte:

- (i) diversidade de respostas habitacionais;
- (ii) assumir a habitação e o habitat enquanto fatores de competitividade e atratividade do território;
- (iii) promover a inovação na habitação, nos modos de habitar e nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando o parque habitacional de uma maior capacidade de se adaptar a diferentes procuras e necessidades;

⁶² Relatório do plano (volume III), da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, setembro de 2023

- (iv) privilegiar, sempre que possível, a reabilitação e a reocupação do edificado existente, e evitar a dispersão urbana;
- (v) conceber um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos.

6.4 Eixos estruturantes e objetivos estratégicos

Partindo da visão e tendo em vista a sua operacionalização, são definidos dois eixos estruturantes aos quais estão associados objetivos estratégicos (Tabela 64).

Os eixos estruturantes são a base para a proposta de medidas que procuram dar resposta aos desafios identificados (subcapítulo 5.2). Note-se que a matriz territorial assume uma maior evidência no eixo estruturante 1, que se operacionaliza num conjunto de ações de caráter predominantemente material. O eixo estruturante 2 encerra objetivos e um conjunto de medidas fundamentalmente de caráter imaterial que se assumem como cruciais para a criação/consolidação do contexto e visão preconizados para o concelho.

Ainda de referir que os objetivos estratégicos elencados respeitam as orientações da política nacional de habitação, adaptando-se ao contexto e especificidades locais do concelho do Fundão.

Tabela 64. Eixos estruturantes e objetivos estratégicos

1 Promoção de uma rede de respostas habitacionais diversificadas e acessíveis

OE.1.1 | Promover maior dinâmica no mercado habitacional acessível

OE.1.2 | Contribuir para um equilíbrio da relação procura/oferta

OE.1.3 | Responder às alterações das necessidades e atuais exigências da procura

OE.1.4 | Criar condições para a fixação de novos residentes, com vista à mitigação da progressiva perda demográfica

OE.1.5 | Reabilitar os recursos habitacionais municipais, e revitalizar a imagem urbana do concelho

2

Reforço da coesão socio territorial e do desenvolvimento territorial sustentável

OE.2.1 | Reforçar a atratividade e competitividade concelhia

OE.2.2 | Diminuir assimetrias no acesso à habitação

OE.2.3 | Promover e reforçar a integração social

Eixo Estruturante 1. Promoção de uma rede de respostas habitacionais diversificadas e acessíveis

No que concerne ao eixo estruturante 1, os objetivos estratégicos visam fundamentalmente estimular uma oferta de habitação diversificada (pública e privada), tendo em consideração que esta deve responder às alterações na estrutura e dimensão das famílias, no modo de vida das mesmas e ao envelhecimento da população.

Há, neste eixo, uma particular preocupação em assegurar a promoção de habitação a custos controlados, para criar um mercado de habitação acessível, quer para venda como para arrendamento. Com esta aposta será possível diminuir as assimetrias no acesso à habitação, responder às alterações das necessidades e exigências da procura e contribuir para um equilíbrio da relação oferta/ procura, de forma a regular os valores de mercado. É importante implementar medidas que incentivem a construção de novas habitações, mas também a reabilitação de edifícios, em ambos os casos, é importante que a oferta seja flexível para se adaptar às constantes transformações da procura. Para além disso, os objetivos incluem a requalificação do espaço urbano e a reabilitação do parque edificado municipal, contemplando a ampliação da sua capacidade, de modo a reforçar as soluções existentes face à crescente procura.

Note-se que a atratividade de um concelho tem uma forte relação com a disponibilidade de habitação adequada e acessível. Ao criar condições para que as famílias se fixem permanentemente, o concelho do Fundão pode mitigar a progressiva perda demográfica, promovendo a sustentabilidade social e económica a longo prazo. Ao disponibilizar uma rede de respostas habitacionais diversificadas e ao atingir estes objetivos, o concelho pode construir

um contexto habitacional justo, inclusivo e sustentável, contribuindo assim para o desenvolvimento social e económico a longo prazo.

Eixo Estruturante 2. Reforço da coesão socioterritorial e do desenvolvimento territorial sustentável

O eixo estruturante 2 foca-se na criação de um contexto facilitador e indutor do acesso universal à habitação e a um ambiente urbano de qualidade. Complementa o eixo 1, com objetivos concretizados através de um conjunto de medidas fundamentalmente de carácter imaterial que se perspetiva atuem nas dimensões regulamentar, fiscal, de sensibilização e capacitação.

As disparidades no acesso à habitação podem potenciar a segregação social, assim, implementar políticas que garantam a igualdade de acesso à habitação para todos os cidadãos, independentemente da sua condição socioeconómica, é essencial. Promover a integração social, nomeadamente através de programas de formação e sensibilização, pode ajudar a combater estigmas e compreender diferenças entre culturas, facilitando a integração de todas as comunidades no tecido social do concelho.

Este segundo eixo estruturante opera em sinergia com o primeiro, reforçando as medidas materiais e imateriais necessárias para criar as condições necessárias a uma resposta habitacional sustentável e coesa. Desta forma, a Carta Municipal de Habitação inclui um conjunto de propostas focadas na promoção do desenvolvimento territorial sustentável e da coesão social, através da boa gestão e otimização dos recursos disponíveis, da valorização do habitat e das condições de bem-estar social gerais, em que a componente territorial assume uma relevância incontornável entre as prioridades e medidas estabelecidas.

Em suma, através de um eixo predominantemente ligado à ação material (eixo 1) e um eixo ligado à ação imaterial (eixo 2) este instrumento de política local de habitação constitui uma abordagem inovadora e holística que se perspetiva possa permitir uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população e contribuir para o reforço da concertação institucional e para a captação de recursos financeiros que permitirão o desenvolvimento de

15/12/2023

políticas promotoras de coesão territorial e de inclusão social no que ao acesso à habitação diz respeito.

Salienta-se que a visão, os eixos estruturantes, os objetivos estratégicos, assim como as medidas a seguir sistematizadas, reforçam uma estratégia que se propõe responder a um padrão heterógeno de necessidades, através da criação de condições de acesso universal a uma habitação adequada para todos.

6.5 Medidas prioritárias

Os principais desafios em matéria de habitação, bem como as tendências futuras para o território em matéria demográfica e de capacidade de resposta a necessidades habitacionais, mostram a preponderância de investir em medidas diversificadas, desenhadas para atenuar as consequências e mitigar o processo de envelhecimento, de perda demográfica e progressiva degradação do parque edificado concelhio. Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da habitação, enquanto fator de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população.

Note-se que a concretização dos eixos prioritários e respetivos objetivos estratégicos, está associada à implementação do conjunto de medidas, que se traduzem em ações materiais e imateriais, essencialmente focadas na habitação.

Para cada medida proposta é apresentada uma ficha (campos identificados na Figura 25) que a descreve e que identifica a proposta de localização (sempre que aplicável), os potenciais promotores e fontes de financiamento, a perspetiva temporal de implementação e a estimativa orçamental. A codificação das medidas está indexada ao eixo para o qual contribuem, assim M1.1 a M1.11 são medidas associadas ao eixo estruturante 1 e, M2.1. a M2.5 são medidas associadas ao eixo estruturante 2.

Identificação (nº e nome)														
Descrição:														
Localização:														
planta														
Promotor/ Entidades envolvidas:					Estimativa orçamental:									
•					<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:					Calendarização:									
•					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

Figura 25. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

M1.1. Promover habitação municipal acessível

Descrição:

A M1.1. dá resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, e que não se enquadra na comunidade elegível no Programa de Apoio ao Acesso à Habitação vulgarmente denominado por 1º Direito. Neste sentido corresponde à criação de habitação municipal acessível, que seja disponibilizada por via de arrendamento e/ou venda.

Esta medida é concretizada através das seguintes modalidades potenciais:

- de construção nova, a custos controlados, preferencialmente em terrenos municipais (ou que venham a ser adquiridos para o efeito). É importante referir que, está em curso a candidatura ao PRR referida no capítulo 4, que prevê a construção de 126 fogos de habitação acessível, exclusivamente para arrendamento.
- da aquisição de edifícios já existentes que deverá ser conjugada, sempre que necessário, com a reabilitação dos mesmos. Esta opção possibilita contribuir para a otimização dos recursos identificados (potencialidades locais – subcapítulo 4.2) e para a regeneração e melhoria da qualidade do ambiente urbano.

A meta é ampliar a oferta de habitação pública, de modo a abranger um público-alvo mais diversificado, incluindo os jovens e famílias com rendimentos intermédios, com a opção de arrendamento ou compra, em função das suas necessidades, pretensões e possibilidades económicas.

Por fim, importa referir que, para ser exequível uma descentralização da habitação da sede de concelho para outras freguesias, é vital o investimento numa rede de transportes coletivos que garanta percursos e frequências que respondam às necessidades dos moradores e garantam o direito ao habitat (conforme exposto no subcapítulo 6.2).

Localização:

Todo o concelho



Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Fundos e Programas Comunitários	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
• Fundos nacionais										
• Orçamento municipal										

M1.2.

Promover a criação de habitação acessível de âmbito privado

Descrição:

A M1.2. visa ativar o mercado imobiliário para que, através da iniciativa privada, possam ser disponibilizados imóveis para habitação a custos acessíveis.

Conforme abordado no subcapítulo 3.3, existem no concelho 1 632 alojamentos vagos e 1 199 edifícios em ruína, ativos que podem ser canalizados para o mercado habitacional, preferencialmente com custos acessíveis e contribuindo para dar resposta às necessidades existentes. A criação deste contexto implica um papel ativo do Município em diferentes dimensões no sentido de incentivar a reabilitação, refuncionalização e afetação de imóveis ao mercado habitacional acessível. São três as dimensões de atuação municipal previstas na presente medida: (i) regulamentar, (ii) administrativa, e (iii) disponibilização de solo, como se descreve.

Destaca-se como fundamental para que a presente medida possa alcançar resultados, a importância de garantir uma rede de transportes coletivos que estabeleça os percursos e frequências necessários para responder às exigências da operacionalização da presente medida.

(i) Regulamentar

Como estabelecido pelo artigo 5º da LBH: “Os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos instrumentos adequados”. É assim fundamental a aplicação dos mecanismos legais em vigor, nomeadamente em matéria de tributação fiscal, que incentivem a alocação dos fogos vagos e/ou em ruína ao mercado de habitação acessível, permitindo aumentar a oferta e contribuindo para a regulação do mercado de habitação.

Nesse sentido, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) determina que esta taxa pode ser elevada, anualmente, ao triplo, para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como definido em diploma próprio, desde que o estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade. Para além disso, estipula também que “os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.”

Mais recentemente, a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, introduziu alterações ao CIMI permitindo ao município, mediante a delimitação de Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), o agravamento do IMI em prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional. Nas ZPU este agravamento pode ser elevado ao décuplo e agravado, em cada ano subsequente, em mais 20%.

Por outro lado, e numa vertente de discriminação positiva, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) determina que ficam isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) as

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento. Do mesmo modo aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao referido programa são aplicáveis benefícios fiscais, designadamente a isenção IMI por um período de três anos, podendo ser prorrogado por mais cinco e a isenção de IMT.

Importa sublinhar a obrigatoriedade de obras no edificado, que podem ser impostas pelo Município nos casos considerados mais críticos, através de notificação ao proprietário, para que possa exercer o direito de audição prévia. Contudo, caso não inicie as operações urbanísticas determinadas, a câmara municipal pode tomar posse administrativa do imóvel e dar execução imediata às obras determinadas. O proprietário poderá sempre retomar a posse do imóvel, mediante manifestação dessa intenção e pagamento integral de montantes em dívida, caso existam.

Note-se ainda que os proprietários que queiram vender os seus imóveis para habitação⁶³ ficam isentos de tributação em IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa às autarquias locais.

Contudo, atendendo à capacidade financeira do Município, que limita o poder de intervenção nestes moldes, a atuação privilegiada será em matéria de tributação fiscal, a fim de desbloquear e promover a atuação dos privados.

(ii) Administrativa

A concretização desta medida beneficia também da atuação na dimensão administrativa, i.e., da implementação de ações que permitam desburocratizar e acelerar os processos de licenciamento relativos à habitação, com especial ênfase para os que se propuserem a colocar no mercado habitação acessível. Neste âmbito preveem-se as seguintes medidas:

- : Disponibilização de manual de apoio à instrução de processos urbanísticos de modo a dissipar ambiguidades na interpretação dos elementos necessário ao mesmo e acelerar;
- : Desenvolvimento de um guia de boas práticas com foco na construção de habitações modulares e flexíveis, que pode ser particularmente interessante para o mercado de arrendamento. O conceito visa habitações com tempo de construção mais célere, e que possam ser adaptadas em conformidade com a evolução das necessidades das famílias ao longo do tempo;
- : Criação de sistema "via-verde" para licenciamentos. Em termos operacionais propõe-se facilitar o relacionamento entre os promotores privados e o Município. O objetivo é a simplificação e a celeridade na tramitação e apreciação dos processos, pretendendo-se reduzir os prazos de apreciação e decisão dos projetos;
- : Redução das taxas urbanísticas alocadas a projetos para habitação acessível.
- : Criação de regulamento que defina o conceito de habitação acessível no Fundão e estabeleça, entre outros pontos importantes, as rendas e preços máximos de venda por tipologia. Salienta-se que conforme exposto no subcapítulo 3.3, os valores imobiliários no Fundão são, atualmente, abaixo dos estipulados pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, que variam entre 313€ para o T0, e 558€ para o T5. Este contexto é incompatível e penalizador, sendo por isso crucial

⁶³ Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro

15/12/2023

criar mecanismos que contribuam para travar o progressivo aumento do setor imobiliário.

(iii) Disponibilização de solo

A terceira dimensão de atuação que compõe a presente medida visa criar uma bolsa de terrenos municipais para a promoção de habitação acessível por parte de privados. Podendo ser o acesso ao solo um entrave ao investimento privado em habitação a custos acessíveis, a disponibilização de solo para a sua concretização poderá ser um motor de dinamização da iniciativa provada. Com uma bolsa de solo público passível de ser cedido ao domínio privado se for para construção de habitação acessível, a autarquia está a atuar como facilitadora de um contexto favorável.

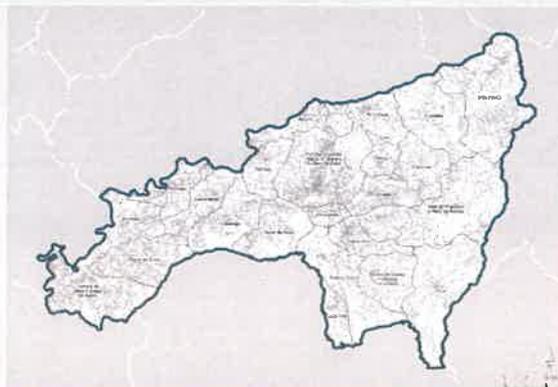
A presente ação aplica-se a operações urbanísticas que visem a promoção de nova habitação e traduz-se na afetação total ou parcial da área de construção para habitação acessível, num prazo alargado.

O Município, disponibilizará uma lista dos terrenos municipais para este efeito (que poderá integrar a base de dados proposta na medida M2.3), cuja venda será realizada a custos simbólicos caso o parque habitacional a ser construído seja, obrigatoriamente, afeto a habitação acessível, numa percentagem não inferior a 50% (para venda ou arrendamento). No caso dos fogos que sejam direcionados para arrendamento, o ónus não pode ser inferior a 30 anos.

Toda a habitação está abrangida pelas propostas elencadas da dimensão (ii) administrativa.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município Promotores privados 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal; Investimentos privados Fundos nacionais (IHRU) 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M1.3. Promover modelos de habitação colaborativa para idosos

Descrição:

A M1.3. foca-se num grupo etário específico e muito expressivo na estrutura social concelhia. Como amplamente já referido, o Fundão é um concelho envelhecido, como tal, é fundamental a existência de respostas sociais e equipamentos com capacidade de resposta às necessidades desta população.

De acordo com a Carta Social do Fundão (2023) há 353 utentes em lista de espera para estruturas residenciais para pessoas idosas (ERPI), a maioria aguarda vaga nos equipamentos localizados na UF Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo (210), Silvares (52) e Três Povos (42), como tal, é notória a necessidade deste tipo de equipamentos no concelho.

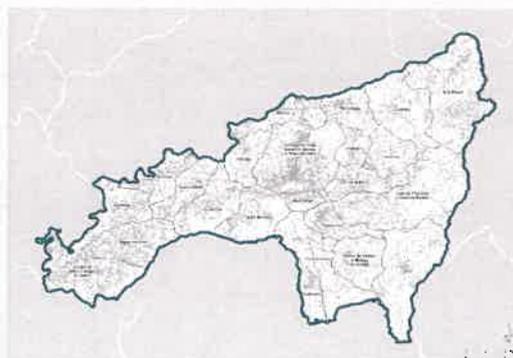
A presente medida objetiva a criação de um modelo habitacional colaborativo para pessoas idosas, respeitando as suas necessidades específicas ligadas a condicionalismos físicos e emocionais que devem ser tidos em conta.

O modelo a avaliar corresponde ao de pequenas unidades habitacionais independentes num edifício, permitindo aos idosos manter a sua independência, privacidade e autonomia. Neste modelo devem ser integradas áreas comuns disponíveis 24 horas por dia, garantindo apoio imediato e cuidados diretos quando necessário, abrangendo as áreas de saúde, alimentação, higiene e outros serviços essenciais. Deve incluir espaços de convívio comuns onde seja possível socializar e participar em atividades recreativas, promovendo o bem-estar emocional dos residentes. Ao criar um ambiente onde os idosos têm acesso a cuidados e apoio, e simultaneamente mantêm a sua independência, é dado um contributo direto para melhorar a qualidade de vida desta população.

Salienta-se que a implementação desta medida poderá estar a cargo da autarquia em co promoção com entidades da economia social, podendo também ser um modelo a ser concretizado pela iniciativa privada, sendo devendo ainda promover-se a colaboração de entidades privadas que estejam disponíveis e interessadas em implementar projetos com este fim.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município IPSS e associações locais Promotores privados 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Fundos e Programas Comunitários 	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29	20 30	20 31	20 32	20 33

- Fundos nacionais (Segurança Social)
- Orçamento municipal
- Investimentos privados

M1.4. Criar um programa de coabitação intergeracional

Descrição:

A M1.4. é uma iniciativa inovadora, já testada e em vigor em diversos locais, que se perspetiva possa responder a diferentes grupos sociais. O foco é criar um programa de coabitação intergeracional que possa dar resposta a carências de espaços para arrendamento e em simultâneo contribuir para mitigar questões de solidão e isolamento de idosos e estudantes deslocados que precisam de alojamento acessível.

A presente medida visa promover o alojamento de estudantes deslocados em casas de pessoas idosas, particularmente as que vivam sozinhas e que tenham um quarto disponível (com as devidas condições de salubridade), a valores reduzidos, definidos em programa próprio, estabelecendo uma relação quotidiana de apoio mútuo em contexto de coabitação. Os quartos devem ser disponibilizados a um valor reduzido/simbólico (dever do senhorio) e os estudantes devem apoiar em tarefas/atividades diárias, como compras, ida à farmácia ou consultas médicas, ou simples companhia, contribuindo para a segurança e bem-estar dos idosos.

Prevê-se que o papel da autarquia seja na avaliação do contexto e criação de um regulamento adequado para o programa, promovendo a inscrição de "senhorios" e divulgando o programa a potenciais interessados. Os serviços sociais da autarquia terão um papel crucial na verificação das condições de acolhimento, correspondência entre idosos e estudantes e no apoio administrativo e logístico quando necessário. Será, igualmente importante a realização de avaliações regulares para avaliar o impacto do programa na vida dos idosos e dos estudantes e verificar se há necessidades de ajuste ao Programa.

Salienta-se que esta medida pode ser direcionada para um universo estudantil mais alargado (secundário e superior), porém, ressalva-se que é imperativo assegurar uma rede de transportes coletivos com capacidade de resposta eficaz às necessidades destes estudantes (quer do Fundão, quer da Covilhã), de modo tornar a medida exequível.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:

- Município
- Comunidade Local

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	-------------

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

f/s 183

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M1.5. Aumentar a capacidade da residência de estudantes

Descrição:

A M1.5 foca-se na população estudante, em especial ensino secundário e superior (que frequenta a Universidade da Beira Interior).

A atual Residência de estudantes do Fundão, criada num Protocolo realizado entre a Câmara Municipal, a Escola Profissional e as Câmaras de Cabo Verde, Guiné-Bissau e São Tomé e Príncipe, acolhe, essencialmente estudantes provenientes da CPLP (Comunidade dos Países de Língua Portuguesa) e tem uma capacidade para 120 utilizadores. No último ano acolheu 110 estudantes deslocados dos seus países de origem, que durante o período da sua formação ficarão aqui alojados.

O cenário atual mostra que a capacidade de resposta está num limiar crítico pelo que deve ser aumentada. Complementarmente, verifica-se fundamental, num panorama em que o alojamento universitário é também uma problemática para as famílias, devido aos valores praticados e à escassez de alojamentos afetos ao arrendamento a estudantes, avaliar a possibilidade de criar esta oferta no concelho do Fundão. Esta é uma possibilidade viável dada a distância diminuta à UBI, sendo fundamental assegurar o sistema de transportes (um percurso de autocarro direto poderia levar cerca de 20 minutos).

Face ao exposto a presente medida integra o alargamento da capacidade da residência de estudantes para o nível secundário/profissional e a criação de resposta de alojamento para o ensino superior.

Localização:

UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município Administração Central 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€				>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Fundos e Programas comunitários Fundos nacionais Orçamento municipal 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M1.6. Promover solução de "cohousing": transição para o mercado de trabalho

Descrição:

A M1.6. é uma iniciativa inovadora que visa facilitar a transição dos estudantes da vida académica para o mercado de trabalho através da criação de uma solução de habitação colaborativa e empreendedora, proporcionando não apenas alojamento, mas também serviços e recursos partilhados, entre os quais se podem incluir espaços de coworking ou pequenos espaços de escritórios para os jovens que estão a iniciar a vida profissional e necessitam destas áreas.

Esta medida operacionaliza-se através da criação (construção ou reabilitação) de edifício designado para o "cohousing", que terá unidades habitacionais independentes de tipologia T0/T1, para jovens recém-formados, a preços competitivos. Esta solução oferece privacidade e simultaneamente mantém e promove um ambiente de comunidade, através de espaços partilhados, como por exemplo lavandaria e espaços de coworking equipados com acesso a internet de alta velocidade.

Complementar à dimensão residencial, é importante estabelecer parcerias com empresas locais para criar oportunidades de estágio e emprego para os jovens que pretendam estabelecer-se no Fundão. Poderão ser também as empresas do concelho a apoiar financeiramente a concretização desta medida, uma vez que as beneficia diretamente pela capacidade de reter RH qualificados.

Ao oferecer um ambiente de vida integrado com oportunidades de networking profissional, suporte e orientação, esta medida objetiva não apenas proporcionar alojamento, mas também cultivar uma geração de profissionais que optem pelo Fundão para fixar residência, trabalhar e constituir família. É, pois, uma medida com contributo direto para o crescimento económico, social e demográfico sustentável do concelho.

Destaca-se, mais uma vez, a importância de oferecer uma rede de transportes coletivos que garanta percursos e frequências adequados.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município Empresas locais Promotores privados 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€				>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Investimentos privados 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M1.7. Reabilitar o parque de habitação municipal de cariz social

Descrição:

A M1.7. foca-se no parque de habitação municipal de cariz social existente. A oferta de habitação social municipal assistiu, recentemente, a um aumento significativo, passando de 28 para 51 fogos habitacionais. Contudo, uma parte substancial destes fogos ainda não está ocupada, uma vez que foram adquiridos através do financiamento disponibilizado pelo Programa 1º Direito que garantirá reabilitação dos mesmos.

Para além das aquisições mais recentes, foi identificada no âmbito da Estratégia Local de Habitação, a necessidade de reabilitar, a médio prazo, o Bairro do Fomento, bem como as habitações localizadas na Rua João Franco. Assim, a presente medida visa a reabilitação de todas estas frações habitacionais.

Sublinha-se ainda que, durante o período de vigência da CMH deverá ser acautelada a monitorização do estado de conservação do parque habitacional municipal, de modo a intervir no mesmo sempre que tal se justifique.

Localização:

Bairro do Fomento

Fogos na Rua João Franco



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
• Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€			>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Fundos e Programas Comunitários	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
• Fundos nacionais										
• Orçamento municipal										

M1.8. Adequar a oferta de habitação municipal de cariz social às necessidades

Descrição:

A M1.8 foca-se, tal como a medida anterior no parque habitacional municipal de cariz social, visando, neste caso a avaliação regular da necessidade de adensar o quantitativo de fogos disponível.

Conforme já apresentado, o parque habitacional do Município do Fundão aumentou significativamente (quase para o dobro), através da oportunidade de financiamento do Programa 1º Direito. Representa atualmente 0,23% dos alojamentos familiares clássicos existentes no concelho. Considerando as crescentes dificuldades económicas que a população, de modo geral, atravessa, e tendo por base os pedidos de apoio no âmbito da habitação, é fundamental que a oferta possa aumentar para garantir habitação a todas as famílias em situação de carência financeira e habitacional.

Esta medida corresponde sempre à revisão da ELH vigente, pelo que está diretamente associada ao trabalho regular da Equipa Municipal Multidisciplinar (subcapítulo 7.1) na sinalização de situações de carência habitacional.

Prevê-se que, sempre que possível, sejam privilegiadas soluções de aquisição e reabilitação de edifícios existentes, na prossecução da política municipal de habitação que tem sido implementada a este nível.

Salienta-se que é importante que os projetos, em particular de reabilitação, considerem tipologias de habitação e acessibilidades adequadas, em função das necessidades identificadas. Para além disso, e de modo que esta um impacto territorializado em todo o concelho, é fundamental estabelecer uma rede de transportes coletivos, que viabilize ampliar o parque habitacional municipal para freguesias periféricas à cidade.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município IHRU 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€				>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Fundos e Programas Comunitários Fundos Nacionais (IHRU) Orçamento municipal 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

25/10/2023

M1.9 Requalificar o espaço público envolvente ao parque habitacional de cariz social

Descrição:

A M1.9 é complementar às M1.7 e M1.8 e visa pôr em prática o direito ao habitat, prevendo uma intervenção de qualificação dos espaços públicos adjacentes às habitações de cariz social contribuindo para regenerar a imagem urbana, criando um ambiente seguro, atrativo e funcional para os residentes, promovendo o sentido de comunidade e pertença.

É importante referir que, os projetos de requalificação devem considerar espaços verdes, espaços de estar e de circulação, iluminação adequada e energeticamente eficiente, e ainda mobiliário urbano adequado e de baixa manutenção. A requalificação destes espaços públicos, permite uma intervenção na estrutura e dinâmica da área envolvente à habitação social municipal. Esta abordagem visa revitalizar a funcionalidade destas áreas e pode até contribuir para alavancar a criação de pequenos negócios locais, incentivando o empreendedorismo na comunidade.

Esta medida terá maiores resultados se for adotado um processo participativo baseado na cocriação projetual com as comunidades residentes, promovendo um sentido de pertença, transformando os espaços públicos em locais que refletem verdadeiramente as necessidades e aspirações dos que os vivem diariamente. Além disso, fomenta um ambiente onde as pessoas são ativas, fortalecendo a coesão social e criando espaços públicos que são verdadeiramente vivos e sustentáveis.

Localização:

Envolvente próxima à habitação social existente



Promotor/Entidades envolvidas:		Estimativa orçamental:								
• Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€			500.000€ a 1.000.000€			>1.000.000€		
	Possíveis fontes de financiamento:		Calendarização:							
• Fundos e Programas Comunitários • Fundos Nacionais (IHRU) • Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

15/12/2023

M1.10 Reforçar a capacidade da BNAUT

Descrição:

A M1.10 visa aumentar a capacidade existente de alojamento urgente e temporário.

Como evidenciado no capítulo de diagnóstico, o concelho do Fundão tem uma elevada, e cada vez maior, procura por parte de migrantes (temporários ou permanentes). Esta população carece de soluções habitacionais transitórias, com um carácter urgente e temporário, pelo que é fundamental assegurar que este tipo de resposta está disponível no concelho, sempre que necessário.

Apesar de o Município já ter, no âmbito da BNAUT, algumas soluções alocadas a esta medida, considera crucial densificar a mesma, e como tal, encontra-se em fase de negociação para aumentar a capacidade de resposta em mais 90 fogos. Note-se que, este é um processo demorado e que implica, muitas vezes, para além da aquisição das frações, obras de reabilitação das mesmas.

Localização:

Edifícios em negociação nas freguesias de:

- Telhado;
- Bogas de Cima;
- Castelo Novo;
- Vale de Prazeres e Mata Rainha;
- UF de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
• Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Fundos e Programas Comunitários	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
• Fundos Nacionais (IHRU)										
• Orçamento municipal										

25/12/2023

M1.11. Criar um programa municipal de apoio à renda

Descrição:

A M1.11. corresponde à criação de um instrumento municipal vocacionado para dar resposta às famílias com problemas para fazer face aos encargos mensais relacionados com a habitação.

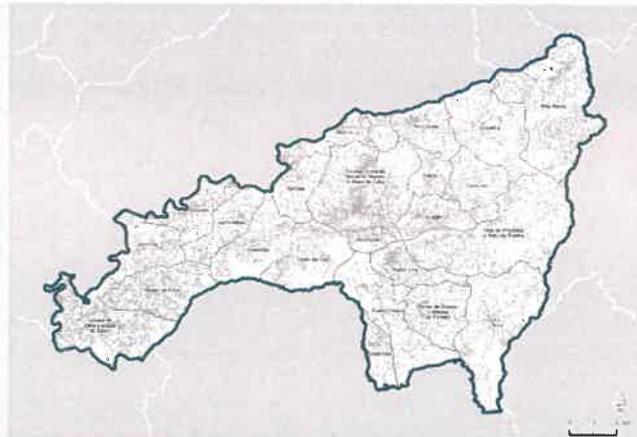
Conforme apresentado no diagnóstico, verifica-se um crescente esforço no orçamento familiar para fazer face à despesa com a habitação, identificando-se um aumento das necessidades de apoio neste domínio. A presente medida corresponde à criação de um instrumento local "Programa municipal de apoio à renda", com o objetivo de:

- : Proporcionar às famílias, com recursos baixos ou intermédios, o acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados.
- : Conceder apoio económico, intransmissível e periódico, tendo por base o contexto socioeconómico e habitacional dos agregados/indivíduos.

Este apoio deverá ter por base o diferencial entre o valor da renda pago pelo agregado, e a sua taxa de esforço máxima. Em termos operacionais, o apoio poderá corresponder a um máximo de 50% dessa diferença. Deverá ser acautelado, no respetivo regulamento, a definição de prioridades dirigidas à população alvo de proteção especial, prevista na LBH. Deste modo, será possível uma redução dos encargos com a habitação e um aumento do rendimento disponível das famílias, assegurando-lhes melhores condições de vida.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
• Município	<100.000€		100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

31/12/2023

M2.1. Divulgar programas e instrumentos nacionais ligados à habitação e arrendamento acessível

Descrição:

A M2.1 está integrada no Eixo estruturante 2 e visa a divulgação regular, junto da comunidade (incluindo promotores / investidores imobiliários) dos programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação acessível. É uma medida fundamental para a implementação das propostas da CMH, podendo ser uma das responsabilidades da equipa multidisciplinar municipal (ver subcapítulo 7.1).

Os resultados são medidos pelo aumento dos imóveis com valores de mercado acessíveis à comunidade em geral, atuando no acesso à informação sobre os incentivos, programas e benefícios disponíveis (nacionais e municipais) para proprietários privados que manifestem interesse em otimizar os seus ativos, canalizando-os para o mercado de habitação acessível. À autarquia, em parceria com o IHRU, sempre que necessário, cabe a realização de ações de informação sobre incentivos, benefícios e programas, tornando claro os conteúdos plasmados no quadro legal vigente no país e em programas de apoio ao investimento. Entre as ações, que poderão ter caráter presencial (sessões regulares), deverá ser contemplada a disponibilização de informação no *site* do município, com as devidas ligações aos *sites* oficiais. Se considerado adequado poderão ser desenvolvidas também publicações para disponibilização aos interessados, como brochuras, folhetos e guias informativos sobre a habitação acessível.

Para uma melhor disseminação da informação, poderão ser avaliadas parcerias com agentes imobiliários locais com o objetivo de ampliar a difusão e alcançar uma audiência mais ampla.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> Município Promotores imobiliários Empresas de construção 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.2.

Desenvolver base de dados *online* para agilizar a oferta/procura de habitação municipal

Descrição:

A M2.2. foca-se na gestão e informação sobre o parque habitacional de promoção municipal, nas suas várias modalidades. Neste sentido, prevê-se a criação e uma base de dados, que deve ser atualizada regularmente e que integre a dimensão da oferta (sistematização de fogos municipais, incluindo localização, tipo de habitação, número de quartos, condições e custos associados, modalidade e condições de acesso, público alvo, etc.) e da procura (sistematização de pedidos de apoio à habitação, que deve ser constantemente atualizado, conforme trabalho da Equipa Municipal multidisciplinar, não apenas no que diz respeito à população alvo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, mas também de outros grupos alvo, à medida que for disponibilizada habitação de génese pública para os mesmos).

A presente medida corresponde à criação uma plataforma online de gestão e informação e que de ser uma ferramenta de trabalho interna da autarquia e, ao mesmo tempo, nos dados considerados adequados, acessível à comunidade a partir do *site* da Câmara Municipal e funcionando como motor de busca abrangente, concentrando todas as habitações municipais disponíveis para arrendamento ou compra, quer sejam de carácter social, ou habitação acessível. Uma das metas é a simplificação do processo administrativo e agilização do processo de atribuição, se aplicável, de alojamento para os cidadãos elegíveis a cada uma das respostas existentes. Poderá ser equacionado o registo de interessados, criando um perfil e ativando notificações para receber alertas sempre que uma habitação que corresponda aos seus critérios esteja disponível.

Ao oferecer uma solução digital, a autarquia torna-se mais acessível, transparente e responsiva às necessidades habitacionais da comunidade.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
• Município	<100.000€		100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		>1.000.000€			
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
• Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.3. Implementar programa de capacitação e empoderamento social

Descrição:

A M2.3. visa a capacitação da comunidade, nomeadamente de grupos sociais mais vulneráveis, para que possam ter ferramentas que lhes permitam atenuar fragilidades e, de forma autónoma e progressiva, poder sair do contexto de vulnerabilidade em que se encontram.

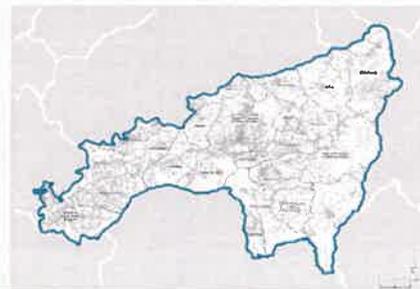
A presente medida, já preconizada no âmbito da ELH, pretende reforçar o papel do Município enquanto facilitador no processo de inclusão, através de uma abordagem integrada assente no reforço do diálogo intercultural e da melhoria do acesso à educação, à saúde e ao emprego. Tendo como promotor o município, em parceria com entidades da economia social, inclui:

- : Ações de capacitação com o objetivo de apoiar os cidadãos na manutenção das suas habitações e minimizar o risco de degradação e insalubridade, apoiado pela criação de Manual de Boas Práticas sobre técnicas e métodos de manutenção da habitação e pequenos arranjos;
- : Ações de capacitação para a cidadania, que valorize a participação cívica, a interculturalidade e a responsabilidade social e o combate/prevenção a comportamentos de risco;
- : Ações de capacitação para a empregabilidade que favoreça a integração e adaptação ao mercado de trabalho, aumento da autonomia, competências interpessoais e valorização pessoal (reforço da autoestima);
- : Ações de sensibilização e promoção da igualdade de género e de oportunidades;
- : Ações de sensibilização e promoção do envelhecimento ativo e saudável;
- : Ações de dinamização e mobilização da comunidade para práticas artísticas e culturais que valorizem a partilha intergeracional e multicultural;

Estas iniciativas baseiam-se na necessidade de quebrar ciclos de exclusão e garantir a progressiva autonomia de cada indivíduo e o seu papel ativo na comunidade local. As ações a promover deverão assumir um caráter multidisciplinar e cooperativo, envolvendo diversas entidades com intervenção nas áreas da ação social, saúde, educação, cultura, desporto e habitação, com destaque para os membros do CLAS.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
• Município	<100.000€	100.000€ a	500.000€ a	>1.000.000€
• Entidades da Economia social		500.000€	1.000.000€	
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:			

• Fundos e programas Comunitários (Portugal Inovação Social) • Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.4. Implementar programas de formação e capacitação para empregos emergentes

Descrição:

A M2.4. foca-se na capacitação da comunidade, nomeadamente dos jovens que estão na fase de escolha do seu futuro profissional ou adultos em idade ativa que se encontrem à procura de novas oportunidades de emprego, para a transformação económica local e global e na necessidade de adaptação a novos tipos de emprego em setores e necessidades emergentes.

Esta medida assenta numa estratégia vital ao desenvolvimento sustentável do concelho, respondendo à necessidade de adaptação às necessidades específicas de um território que enfrenta uma perda demográfica, mas tem registado uma crescente procura por parte de empresas de base tecnológica, serviços e inovação, das áreas de robótica, tecnologia, produção biológica, entre outras.

A presente medida visa preparar a população local, os estudantes, e novos residentes para os empregos emergentes, oferecendo programas de formação e capacitação que apresentem as necessidades do mercado de trabalho local, promovendo o emprego e revitalizando a economia local, tornando o concelho mais atrativo para fixar população.

É importante que exista uma colaboração com a Escola Profissional do Fundão e com as empresas locais, através do desenvolvimento de programas de formação e capacitação específicos, que podem incluir cursos técnicos, workshops práticos e formações online, adaptados às exigências das empresas e indústrias locais. Do mesmo modo, é vital agilizarem-se estágios em empresas locais e oportunidades práticas para os participantes dos programas de formação.

De notar a complementaridade com a medida M1.6, uma vez que permite dar uma resposta às necessidades de habitação dos novos trabalhadores durante a sua transição para o mercado de trabalho, se necessário.

Localização:

Todo o concelho



Promotor/Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
• Município • Empresas locais • Escola Profissional do Fundão	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:			

<ul style="list-style-type: none"> Fundos e programas Comunitários (Portugal Inovação Social) Orçamento municipal 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.5.

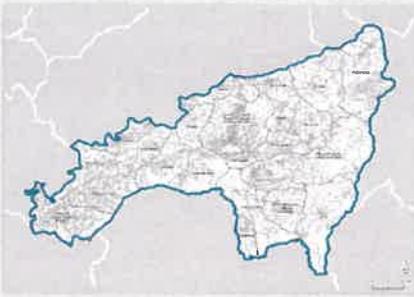
Promover o Marketing territorial e captação/qualificação de investimento no domínio da habitação

Descrição:

A M2.5. pretende atuar no reforço do posicionamento do território como concelho ideal para residir, assente num ecossistema *business friendly*. Neste sentido está essencialmente ligada ao domínio da comunicação assertiva do território, através da concretização de ações de promoção de marketing territorial direcionadas para atrair novos residentes e novos investimentos. Para tal inclui o reforço da proximidade às empresas locais no sentido de conhecer o perfil dos trabalhadores deslocados, o contacto com investidores imobiliários, a presença em eventos especializados na área do imobiliário/habitação e construção sustentável, e a disponibilização de informação estruturada e assertiva, reforçando a aposta virtual. Paralelamente, considera-se importante trabalhar em estreita proximidade com os agentes locais (investidores imobiliários) para um alinhamento do setor da habitação com as novas tendências, com os atuais padrões de qualidade e com as especificidades da procura dos diferentes públicos.

Esta medida, já consagrada na ELH do Fundão, integra:

- : Identificação e calendarização de ações de marketing territorial (dirigidas a potenciais investidores e residentes) para promoção do concelho como território com qualidade de vida, com uma oferta diversificada e qualificada no domínio da habitação e dos serviços públicos. As ações deverão ser desenhadas de acordo com o perfil dos diferentes públicos, para uma comunicação direcionada.
- : Reestruturação da arquitetura do website municipal para navegação mais intuitiva, com menu específico ligado à habitação (domínio viver – residentes e potenciais residentes e domínio investir – investimento imobiliário).
- : Sensibilização dos agentes do setor da habitação (construtores e investidores imobiliários) para a promoção da habitação de qualidade e ajustamento da procura e da oferta. Para tal, deverá ser previamente efetuado o levantamento das necessidades junto dos principais interessados, para posterior identificação das ações de capacitação a realizar.

Localização:											
Todo o concelho											
Promotor/Entidades envolvidas:		Estimativa orçamental:									
• Município		<100.000€	100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€				
Possíveis fontes de financiamento:		Calendarização:									
• Orçamento municipal		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

6.6 Calendarização e cronogramas gerais

A Carta Municipal de Habitação (CMH) representa uma abordagem ampla e diversificada para enfrentar os desafios habitacionais no concelho do Fundão. Este documento estratégico abrange um conjunto diversificado de medidas que visam garantir que o acesso à habitação, enquanto direito consagrado na CRP, é efetivamente concretizado para todos.

É importante ressaltar que a CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, e como tal, com um período de vigência 2024-2033 para a implementação das medidas preconizadas que, tendo como principal motor de implementação o Município, envolvem um conjunto alargado de entidades públicas e privadas, tornando este exercício complexo e ambicioso, contudo imprescindível para dar resposta às necessidades e desafios identificados.

As medidas relacionam-se, muitas vezes, entre si, de forma mais ou menos direta, apresentando uma grande interdependência. As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 65 que pretende evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Relativamente ao cronograma temporal das medidas, grande parte ocorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH, conforme expresso na Tabela 66, sendo,

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

contudo, de notar que se espera que nos dois primeiros anos de implementação estas estejam concretizadas e disponíveis à população alvo sendo os anos subsequentes de "manutenção" da sua disponibilidade.

Tabela 65. Principais articulações entre medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M1.6	M1.7	M1.8	M1.9	M1.10	M1.11	M2.1	M2.2	M2.3	M2.4	M2.5		
01 Promoção de uma rede de respostas habitacionais diversificadas e acessíveis	<p>OE.1.1 Promover maior dinâmica no mercado habitacional acessível</p> <p>OE.1.2 Contribuir para um equilíbrio da relação procura/oferta</p> <p>OE.1.3 Responder às alterações das necessidades e atuais exigências da procura</p> <p>OE.1.4 Criar condições para a fixação de novos residentes, com vista à mitigação da progressiva perda demográfica</p> <p>OE.1.5 Reabilitar os recursos habitacionais municipais, e revitalizar a imagem urbana do concelho</p>	M1.1 Promover habitação municipal acessível																		
		M1.2 Promover a criação de habitação acessível de âmbito privado																		
		M1.3 Promover modelos de habitação colaborativa para idosos																		
		M1.4 Criar um programa de coabitação intergeracional																		
		M1.5 Aumentar a capacidade da residência de estudantes																		
		M1.6 Promover solução de "cohousing": transição para o mercado de trabalho																		
		M1.7 Reabilitar o parque de habitação municipal de cariz social																		
		M1.8 Adequar a oferta de habitação municipal de cariz social às necessidades																		
		M1.9 Requalificar o espaço público envolvente ao parque habitacional de cariz social																		
		M1.10 Reforçar a capacidade da BNAUT																		
02 Reforço da coesão socio territorial e do desenvolvimento territorial sustentável	<p>OE.2.1 Reforçar a atratividade e competitividade concelhia</p> <p>OE.2.2 Diminuir assimetrias no acesso à habitação</p> <p>OE.2.3 Promover e reforçar a integração social</p>	M1.11 Criar um programa municipal de apoio à renda																		
		M2.1 Divulgar programas e instrumentos nacionais ligados à habitação e arrendamento acessível																		
		M2.2 Desenvolver base de dados online para agilizar a oferta/procura de habitação municipal																		
		M2.3 Implementar programa de capacitação e empoderamento social																		
		M2.4 Implementar programas de formação e capacitação para empregos emergentes																		
M2.5 Promover o Marketing territorial e captação/ qualificação de investimento no domínio da habitação																				

Tabela 66. Cronograma temporal das medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
01 Promoção de uma rede de respostas habitacionais diversificadas e acessíveis	OE.1.1 Promover maior dinâmica no mercado habitacional acessível OE.1.2 Contribuir para um equilíbrio da relação procura/oferta OE.1.3 Responder às alterações das necessidades e atuais exigências da procura OE.1.4 Criar condições para a fixação de novos residentes, com vista à mitigação da progressiva perda demográfica OE.1.5 Reabilitar os recursos habitacionais municipais, e revitalizar a imagem urbana do concelho	M1.1 Promover habitação municipal acessível											
		M1.2 Promover a criação de habitação acessível de âmbito privado											
		M1.3 Promover modelos de habitação colaborativa para idosos											
		M1.4 Criar um programa de coabitação intergeracional											
		M1.5 Aumentar a capacidade da residência de estudantes											
		M1.6 Promover solução de "cohousing": transição para o mercado de trabalho											
		M1.7 Reabilitar o parque de habitação municipal de cariz social											
		M1.8 Adequar a oferta de habitação municipal de cariz social às necessidades											
		M1.9 Requalificar o espaço público envolvente ao parque habitacional de cariz social											
		M1.10 Reforçar a capacidade da BNAUT											
02 Reforço da coesão socio territorial e do desenvolvimento territorial sustentável	OE.2.1 Reforçar a atratividade e competitividade concelhia OE.2.2 Diminuir assimetrias no acesso à habitação OE.2.3 Promover e reforçar a integração social	M1.11 Criar um programa municipal de apoio à renda											
		M2.1 Divulgar programas e instrumentos nacionais ligados à habitação e arrendamento acessível											
		M2.2 Desenvolver base de dados online para agilizar a oferta/procura de habitação municipal											
		M2.3 Implementar programa de capacitação e empoderamento social											
		M2.4 Implementar programas de formação e capacitação para empregos emergentes											
M2.5 Promover o Marketing territorial e captação/qualificação de investimento no domínio da habitação													

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

25/12/2023

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

25/12/2023

07 |

MODELO DE GOVERNAÇÃO E
ACOMPANHAMENTO

7. Modelo de governação e acompanhamento

7.1 Estrutura orgânica municipal

A Carta Municipal de Habitação trata um tema de mais elevada importância para as pessoas e para o território, como tal, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

A mudança de paradigma associada à política local de habitação, com o alargamento do âmbito de beneficiários e a afirmação da estreita articulação com a política de reabilitação urbana e o domínio social, aumenta as exigências e complexidades no desenho e implementação das políticas e pressupõe uma atuação ativa, próxima e de longo termo, em matéria de habitação.

Na qualidade de instrumento dinâmico, a CMH tem de se adaptar às necessidades e circunstâncias reais, sendo por isso impreterível a monitorização e avaliação periódica da sua concretização, i.e., da implementação das medidas nela constantes de forma permitir agir de forma adequada perante eventuais constrangimentos e conseqüente mudanças que demonstrem a necessidade de revisão do quadro proposto.

Face ao exposto, à CMH do Fundão está associado um modelo de governança que pretende garantir a operacionalização da estratégia e medidas elencadas, do qual faz parte uma estrutura orgânica municipal eficaz, que promova a comunicação e cooperação ativas, entre todos os interessados, nomeadamente entidades públicas e privadas e agentes da economia social, potenciando a otimização dos recursos disponíveis. A implementação da CMH, enquanto instrumento da política municipal de habitação, tem como principal promotor o Município.

Salienta-se que, a atual realidade no domínio da habitação, implica que a política local nesta matéria, não se concretize através de uma atuação assistencialista, exclusivamente focada no apoio à população mais fragilizada. Urge uma atuação municipal mais interventiva e reguladora em matéria de habitação. Deste modo é imperativo uma atuação ativa na oferta de habitação para diferentes públicos, reforçando assim a aposta já efetivada pela autarquia do Fundão, e o reforço da equipa municipal multidisciplinar prevista na ELH, garantindo o envolvimento de vários serviços municipais, e a capacitação dos técnicos envolvidos. Implicará igualmente o aperfeiçoamento dos quadros regulamentares e operacionais existentes. Neste contexto, é relevante o aperfeiçoamento dos procedimentos necessários à promoção de habitação,

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

nomeadamente na celeridade, simplificação e transparência do licenciamento urbanístico, criando ambientes administrativos desburocratizados e agilizadores dos projetos.

O Município do Fundão, enquanto entidade promotora da CMH, é o principal responsável pela sua implementação e operacionalização propondo-se a definição de um modelo de governação simples e flexível (ver Figura 26), assente no seu papel basilar coadjuvado por um conselho local de habitação que envolva parceiros estratégicos públicos e privados. Subjacente ao modelo de governação está a consolidação da Equipa Municipal Multidisciplinar que agrega competências dos serviços municipais nas áreas do urbanismo/ordenamento do território, ação social e captação de investimento/relações externas.

O Município assumirá o papel de coordenação geral, assegurada pelo executivo municipal. No que concerne à operacionalização e acompanhamento da CMH, esta será garantida pela equipa municipal multidisciplinar, constituída por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública, deverá contar também com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação e proprietários de habitações, bem como membros da população local (e.g. organizações de moradores).

O modelo proposto não é estanque, sendo sempre possível estabelecer novas parcerias.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

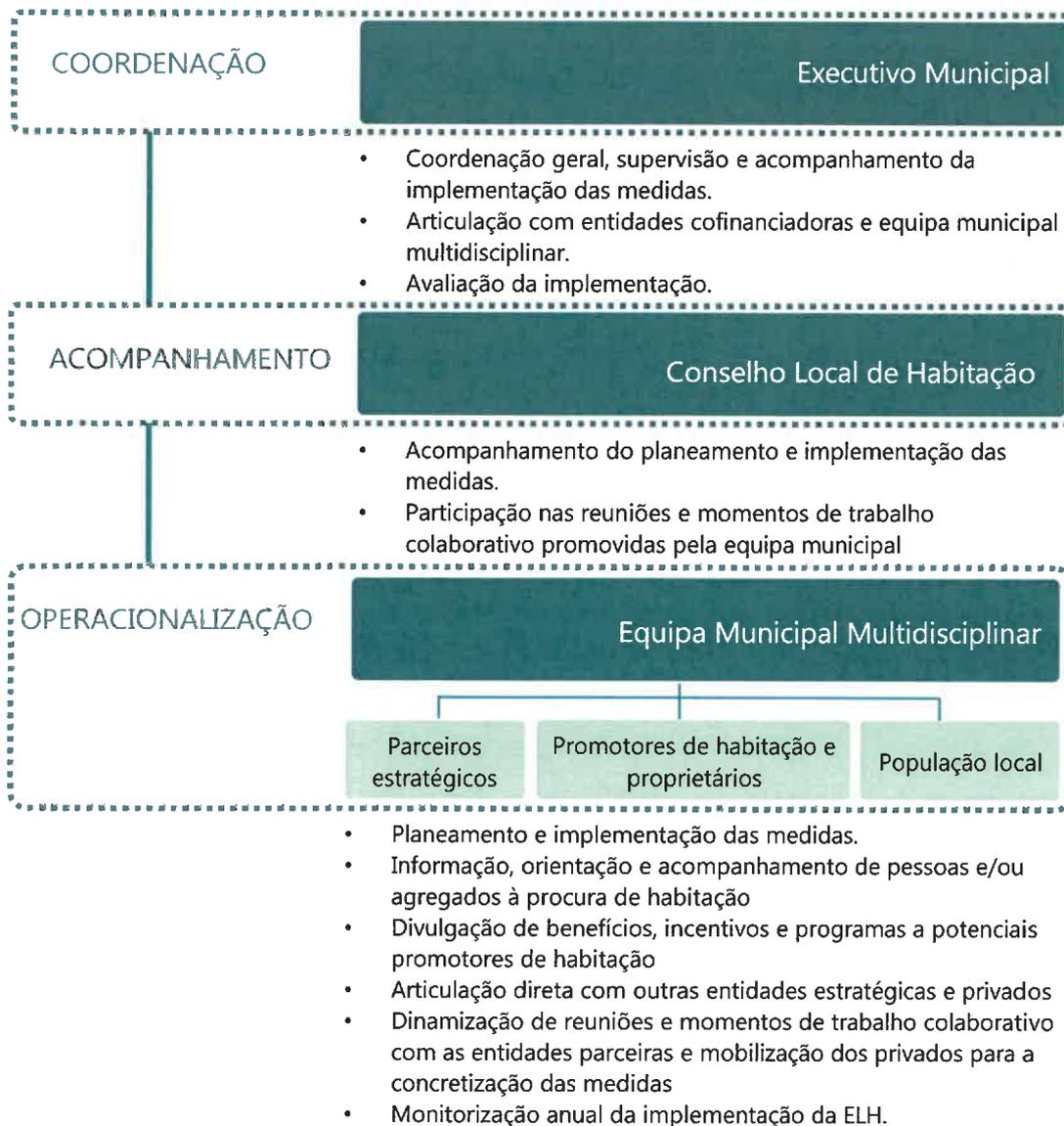


Figura 26 Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, propõe-se a constituição de um Conselho Local de Habitação, presidido pela Câmara Municipal. Este órgão tem funções consultivas, com vista a apoiar o executivo municipal nos momentos de decisão, suportando-se de dados disponíveis no que respeita aos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação devem ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo integrar, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, os seguintes:

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

15/12/2023

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- : Organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana;
- : Entidades do setor social;
- : Instituições de ensino e comunidade académica;
- : Associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores;
- : Juntas de freguesia.

Salienta-se ainda que, de acordo com o artigo 25.º da LBH, as freguesias assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação, mediante delegação de competências dos municípios, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade e promoção da sua reocupação. Nesse sentido, consideram-se fundamentais enquanto parceiros estratégicos.

Todos os *stakeholders*, que compõem o modelo de governação, devem manter um diálogo e interação contínuos, com o intuito de promover sinergias que conduzam à revitalização do ambiente urbano e à promoção de soluções habitacionais diversificadas que respondam a todos os perfis e necessidades de procura.

7.2 Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

A plena implementação e operacionalização da CMH está diretamente relacionada com um acompanhamento e monitorização próximos e regulares no que concerne à materialização das várias medidas preconizadas, permitindo aferir a sua pertinência e eficácia, assim como identificar aspetos críticos e desvios, de modo a introduzir os necessários ajustes e correções em tempo útil. Este deverá ser um processo dinâmico e partilhado, que garanta a otimização dos recursos.

É igualmente relevante, por forma a monitorizar e avaliar os resultados alcançados, garantir que todos os agentes identificados deverão adotar uma abordagem proativa e colaborativa durante a implementação da CMH. Assim, e para o modelo de implementação estão previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

fs 205

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

15/12/2003

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM**

FUNDÃO

15/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tabela 67. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

Mecanismo	Descrição
Reuniões de coordenação Períodicidade Semestral Participantes Executivo Municipal + Equipa Municipal Multidisciplinar	Propõe-se a participação do Executivo Municipal e pelo menos um representante da Equipa Municipal Multidisciplinar. Objetivos: (i) planear e garantir a execução das medidas; (ii) avaliar os resultados alcançados e a execução da CMH; (iii) analisar pontos críticos identificados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da CMH.
Reuniões de operacionalização Períodicidade Semestral Participantes Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação	Propõe-se a participação da Equipa Municipal Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, a possibilidade de convocar o Conselho Local de Habitação. Objetivos: (i) Coordenar atuações e aferir a implementação das medidas; (ii) Identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da CMH. As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.
Sessões de divulgação Períodicidade n.a. Participantes Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação	Propõe-se que estas sessões, direcionadas à comunidade geral, garantam: (i) a divulgação das medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação; (ii) a mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível. A periodicidade das sessões será a considerada necessária por forma a se coadunar com a atividade e medidas implementadas, assim como garantir os resultados a alcançar.
Relatórios municipais de habitação Períodicidade Anual Participantes Equipa Municipal Multidisciplinar	O relatório deverá contemplar: : A atualização da identificação de carências habitacionais; : A atualização dos recursos e potencialidades locais com aptidão para uso habitacional; A elaboração de um balanço das medidas executadas e a executar; : A identificação das dificuldades de aplicação prática da CMH e propor ajustes; : Propostas de alterações pertinentes à política municipal de habitação; : A adequação do cronograma previsto para as medidas elencadas (se necessário).

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

Importa referir que o Relatório Municipal da Habitação, previsto na tabela supra, está preconizado no artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, que estipula que a Câmara Municipal o deve elaborar anualmente e que este deve refletir o balanço do nível de execução da política de habitação municipal, assim como a sua eventual revisão, devendo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Salienta-se ainda que, estabelecer indicadores de monitorização, bem como um modelo fluido de aferição de resultados, é fulcral para uma correta implementação da CMH, no sentido de antecipar a identificação de aspetos críticos passíveis de melhoria, assim como para uma correta perceção do alcance e grau de concretização da CMH. Nesse sentido, CMH do Fundão será monitorizada de acordo com o exposto, sendo a Equipa Municipal Multidisciplinar responsável pela implementação e monitorização, com a colaboração das demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Com vista a garantir a eficácia da estratégia preconizada, e por forma a atingir os resultados e metas definidos, é importante elencar os indicadores que permitem essa avaliação, assim como as metas a alcançar, tal como apresentado na Tabela 68.

Tabela 68. Indicadores de monitorização

Indicadores a aferir	Unidade	Meta global (2033)	Justificação	Promotor
Fogos municipais criados em regime habitação acessível	nº	100	Igualar à habitação social que se projeta para 2033 (em média 10 fogos/ano)	Município
Fogos privados licenciados para integrar o mercado de habitação acessível	nº	50	5% dos fogos licenciados para habitação, INE, 2022 (em média 5 fogos/ano)	Promotores privados
Municípios beneficiários do apoio à renda	nº	A definir	A definir em regulamento	Município
Camas criadas em soluções "cohousing"	nº	35	30% da capacidade da residência estudantes atual (em média 4 fogos/ano)	Município + Promotores privados
Fogos municipais reabilitados	nº	40	Reabilitar os fogos identificados pela CM na ELH (em média 4 fogos/ano)	Município
Fogos municipais de cariz social criados	nº	A definir	A definir de acordo com o apuramento de situações de carência	Município

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

15/12/2023

Fogos criados na bolsa nacional de alojamento urgente e temporário	nº	90	Estão em processo de negociação 90 fogos (em média 9 fogos/ano)	Município
--	----	----	---	-----------

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

25/12/2023

08 |
ANEXOS

15/12/2023

8. Anexos

8.1 Respostas complementares no âmbito da habitação

No âmbito da atuação estratégica municipal de fomento e fortalecimento do crescimento urbano e da reabilitação urbana, visando o desenvolvimento integrado e sustentável do concelho e a inversão/atenuação de processos de envelhecimento demográfico e diminuição de população com a consequente consequência de abandono e degradação do tecido urbano, a autarquia disponibiliza uma diversidade de incentivos/apoios a todos os públicos, designadamente:

- i. **Piquete de obras social:** O piquete de obras, como referido anteriormente, é um projeto social do Município do Fundão, criado com o intuito de prestar apoio para pequenas reparações das habitações de grupos específicos que o solicitem, no sentido de melhorar as condições de conforto e adequação. Este apoio à melhoria das condições habitacionais e qualidade de vida dos cidadãos é orientado para portadores do Cartão Social Municipal; munícipes com 65 e mais anos, com carência económica e sem apoio familiar; munícipes com problemas de saúde comprovados e/ou deficiências e famílias monoparentais.
- ii. **Isenções e reduções definidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Fundão⁶⁴ (Artigo 19.º):**
 - o Isenção de pagamento de taxas, quando se trate da primeira construção e se destine a habitação própria e permanente, a jovens com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos;
 - o Redução de taxas até ao máximo de 50% às operações de reabilitação urbana, inseridas em área de reabilitação urbana, como tal definidas no D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e às pessoas coletivas de utilidade pública e às entidades que, na área do município, prosseguem fins de relevante interesse público e às pessoas a quem seja reconhecida insuficiência económica

⁶⁴ www.cm-fundao.pt/sites/default/files/CMF_DOCS/urbanizacao_edificacao.pdf (Aprovado pelo Edital n.º 502/2013, no Diário da República, 2.ª Série, N.º 96, de 20 de maio de 2013)

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

25/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

(indivíduos e agregados familiares cujos rendimentos *per capita* sejam inferiores ao salário mínimo nacional);

- iii. Incentivos de natureza fiscal e financeira previstos para as seis ORU sistemáticas do concelho, designadamente, da Cidade do Fundão, da Vila de Alpedrinha, da Aldeia Histórica de Castelo Novo, da Aldeia do Xisto da Barroca, da Aldeia do Xisto de Janeiro de Cima, da Aldeia do Alcaide, que se encontram em processo final de aprovação e publicação e que vigorarão por um prazo de 15 anos, destacando-se:
 - o Incentivos de natureza fiscal (para ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano).
 - IMI: Isenção de IMI por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação
 - IRS: Dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€ (30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações de reabilitação);
 - IRS: Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa autónoma de 5%, quando decorram da alienação de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação;
 - IRS: Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa de 5% quando sejam decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações de reabilitação;
 - IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis: estão isentos de IMT (i) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado; (ii) os prédios urbanos

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

FUNDÃO

25/12/2023

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

arrendados passíveis de atualização faseada das rendas; (iii) as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal;

- IVA a taxa reduzida (6%) às empreitadas de reabilitação urbana.
- Incentivos de natureza financeira.
- Apoios financeiros disponibilizados pela Câmara – Fundo Municipal da Área de Reabilitação Urbana do Fundão «Fundo de Regeneração do Fundão (FRF)», Fundo Regeneração do Alcaide (FRAL), Fundo de Regeneração de Alpedrinha (FRA): será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual no valor de 50.000€ para apoio às obras de reabilitação urbana de intervenção global (ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias). O apoio será atribuído num montante máximo de 10.000€ por casa nunca superando 50% do valor global da intervenção. Em caso de agregados familiares beneficiárias do cartão social municipal, o apoio poderá ser mais do que 50% não superando nunca os 10.000€ por imóvel;
- Piquete municipal SOS Património – Oficina Móvel⁶⁵: destinado a obras de conservação/manutenção em todos os edifícios que sejam objeto de intervenção parcial e que cumpram os critérios da ORU, disponibilizando para esse fim a mão-de-obra necessária.

⁶⁵ Incentivo não previsto para a ORU da Cidade do Fundão e para a ORU da Aldeia do Alcaide.