



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FOZ CÔA

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Relatório 03. Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa  
PR-05826 | janeiro 2025

# Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa

## Relatório 03. Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) do concelho de Vila Nova de Foz Côa, correspondendo ao documento final – Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa (R03).

# Índice

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
1.1. ENQUADRAMENTO .....	9
1.2. OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA .....	10
1.3. APRESENTAÇÃO DO DOCUMENTO .....	13
<b>2. QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO NA HABITAÇÃO.....</b>	<b>15</b>
2.1. POLÍTICAS DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL.....	15
2.2. POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E RESPETIVOS INSTRUMENTOS .....	24
<b>3. DINÂMICAS SOCIOTERRITORIAIS E CONTEXTO TERRITORIAL.....</b>	<b>31</b>
3.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E REGIONAL .....	31
3.2. DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS .....	34
3.3. DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS.....	46
3.4. DINÂMICAS HABITACIONAIS E URBANÍSTICAS .....	58
<b>4. SISTEMA URBANO E ESPAÇOS HABITACIONAIS .....</b>	<b>72</b>
4.1. SISTEMA URBANO .....	72
4.2. ESPAÇOS HABITACIONAIS .....	74
4.2.1 Vila Nova de Foz Côa.....	74
4.2.2 Freixo de Numão e Almendra.....	78
4.2.3 Outros aglomerados urbanos .....	81
<b>5. CARÊNCIAS HABITACIONAIS.....</b>	<b>84</b>
5.1. POPULAÇÃO RESIDENTE EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL .....	86
5.2. POPULAÇÃO RESIDENTE COM RENDIMENTOS INTERMÉDIOS E POPULAÇÃO JOVEM .....	89
5.3. POPULAÇÃO RESIDENTE IDOSA .....	90
<b>6. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS.....</b>	<b>93</b>
6.1. OFERTA HABITACIONAL POTENCIAL .....	93
6.2. LOTEAMENTOS HABITACIONAIS POR PREENCHER .....	97
6.3. IMÓVEIS DEVOLUTOS .....	100
<b>7. ABORDAGEM PROSPETIVA: TENDÊNCIAS, DESAFIOS E NECESSIDADES .....</b>	<b>101</b>
7.1. EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA, DO ALOJAMENTO E DAS NECESSIDADES .....	101
7.2. PRINCIPAIS DESAFIOS DA POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO .....	102
<b>8. ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A HABITAÇÃO.....</b>	<b>110</b>
8.1. ARTICULAÇÃO COM OS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS E ESTRATÉGIAS TERRITORIAIS .....	111
8.2. VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	123
8.3. PRIORIDADES DE AÇÃO E MEDIDAS .....	127
8.4. CALENDARIZAÇÃO E CRONOGRAMAS GERAIS.....	155

<b>9. IMPLEMENTAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA CMH .....</b>	<b>159</b>
9.1. MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO .....	159
9.2. MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO .....	162
<b>ANEXO I. PROGRAMAS E INSTRUMENTOS NACIONAIS DE APOIO À HABITAÇÃO .....</b>	<b>165</b>
<b>ANEXO II. MEDIDAS RECENTES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>169</b>
PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO .....	169
CONSTRUIR PORTUGAL: NOVA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO .....	176

## Índice de figuras

Figura 1. Metodologia dos trabalhos de elaboração da CMH.....	12
Figura 2. Fases do procedimento de elaboração da CMH .....	13
Figura 3. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios .....	20
Figura 4. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030.....	22
Figura 5. Esquema de sistematização dos instrumentos da política de habitação .....	26
Figura 6. Delimitação do Loteamento e do Plano de Pormenor na Vila .....	28
Figura 7. Delimitação das ARU de Vila Nova de Foz Côa .....	29
Figura 8. Enquadramento territorial do concelho de Vila Nova de Foz Côa.....	31
Figura 9. Freguesias do concelho de Vila Nova de Foz Côa.....	32
Figura 10. Local de trabalho ou estudo da população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa .....	33
Figura 11. Evolução da população residente (n.º) no concelho e na região, entre 1991 e 2021 .....	34
Figura 12. Densidade populacional por freguesias do concelho em 2011 e 2021. ....	35
Figura 13. População residente por freguesias do concelho em 2021 e taxa de variação de 2011 para 2021. ....	36
Figura 14. Pirâmides Etárias do concelho, população residente (%), 2011 e 2023. ....	37
Figura 15. Evolução das taxas de crescimento efetivo, crescimento natural e crescimento migratório em Vila Nova de Foz Côa (%) de 2011 a 2023 .....	38
Figura 16. Distribuição e dimensão dos agregados domésticos privados, por freguesia, 2021.....	39
Figura 17. Variação (%) dos agregados domésticos privados, no Douro e em Vila Nova de Foz Côa, 2011 e 2021. ....	40
Figura 18. Evolução do índice de envelhecimento, 2011 a 2023. ....	40
Figura 19. Distribuição do índice de envelhecimento e da população residente por grupo etário, 2021.....	41
Figura 20. População residente com nacionalidade estrangeira por freguesia, 2021 .....	44
Figura 21. População Estrangeira (n.º) com estatuto de residente, 2011 a 2023.....	45
Figura 22. População Estrangeira (n.º) que solicitou estatuto de residente, 2011 a 2023 .....	45
Figura 23. Proporção (%) da população residente segundo o nível de escolaridade, 2021 .....	46
Figura 24. População residente (n.º) por freguesia segundo o nível de escolaridade, em 2021. ....	47
Figura 25. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%), 2011 a 2023 .....	48
Figura 26. Evolução do número de empresas (n.º) em Vila Nova de Foz Côa e no Douro, 2011 a 2023 .....	49
Figura 27. Evolução do volume de negócios das empresas (M€) em Vila Nova de Foz Côa e no Douro, 2011 a 2023 .....	49
Figura 28. Número de empresas (n.º) por atividade económica (Subclasse - CAE Rev. 3), 2022.....	50
Figura 29. Proporção da população empregada por conta de outrem (%) por sector de atividade, 2022 .....	51
Figura 30. Evolução da proporção da população empregada por conta de outrem com ensino superior (%), 2011 a 2022 .....	51
Figura 31. Evolução do ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, 2011 a 2022 .....	53
Figura 32. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€), 2022.....	54
Figura 33. Evolução do poder de compra per capita, 2011 a 2021 .....	55
Figura 34. Evolução do número de beneficiárias/os do rendimento social de inserção, 2011 a 2023.....	56

Figura 35. Número de beneficiárias/os do rendimento social de inserção e peso face à população residente, 2021 .....	57
Figura 36. Número de Edifícios (nº) e taxa de variação (%), 2011 e 2021 .....	58
Figura 37. Edifícios (nº) por época de construção e índice de envelhecimento do edificado, 2021 .....	59
Figura 38. Edifícios com necessidade de reparação (nº) e peso dos que precisam maiores intervenções, 2021 .....	60
Figura 39. Certificados emitidos por classe energética em habitações, 2014 a 2023 .....	61
Figura 40. Proporção (%) dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021 .....	61
Figura 41. Proporção (%) dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021 .....	62
Figura 42. Proporção (%) de agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, 2021 .....	63
Figura 43. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por superfície média útil (m <sup>2</sup> ) e lotação (%), 2021 .....	64
Figura 44. Evolução do número (n.º) dos estabelecimentos de Alojamento Local, 2018 a 2023 .....	65
Figura 45. Edifícios (moradias e apartamentos) e fogos anualmente licenciados em construções novas para habitação familiar, 2011 a 2023 .....	66
Figura 46. Edifícios concluídos anualmente (n.º) destinados a habitação familiar, por tipo de obra, 2011 a 2023 .....	66
Figura 47. Fogos concluídos no concelho entre 2011 e 2023, em construções novas para habitação unifamiliar (n.º), por tipologia de fogo .....	67
Figura 48. Alojamentos familiares clássicos arrendados (%) por escalão do valor mensal de renda, 2021 ....	67
Figura 49. Alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, 2021 .....	68
Figura 50. Distribuição dos encargos médios mensais com a habitação (€) ao nível das rendas e da aquisição de habitação própria, 2021 .....	69
Figura 51. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) .....	70
Figura 52. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m <sup>2</sup> de vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) .....	70
Figura 53. Evolução da taxa de esforço do crédito para habitação permanente (%), 2021 e 2022 .....	71
Figura 54. Evolução da taxa de crédito à habitação (%), 2021 a 2022 .....	71
Figura 55. Hierarquia urbana do concelho de Vila Nova de foz Côa.....	73
Figura 56. Caracterização do perímetro urbano da cidade de Vila Nova de Foz Côa.....	76
Figura 57. Caracterização núcleo génese da cidade de Vila Nova de Foz Côa .....	77
Figura 58. Caracterização do perímetro urbano de Freixo de Numão e Almendra.....	80
Figura 59. Caracterização dos perímetros urbanos dos outros aglomerados de Vila Nova de Foz Côa.....	83
Figura 60. Grupos populacionais com carências habitacionais específicas em Vila Nova de Foz Côa .....	85
Figura 61. Evolução da percentagem de população residente com mais de 65 anos a viver sozinha .....	90
Figura 62. Localização do solo expectante na cidade de Vila Nova de Foz Côa .....	95
Figura 63. Localização do solo expectante em Freixo de Numão e Almendra .....	97

Figura 64. Loteamentos por preencher na cidade de Vila Nova de Foz Côa e em Freixo de Numão e Almendra .....	99
Figura 65. Projeções demográficas para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, no período decenal 2021-2031, segundo os métodos de crescimento aritmético e crescimento geométrico .....	102
Figura 66. Workshop sobre a CMH de Vila Nova de Foz Côa.....	103
Figura 67. Distribuição dos perímetros urbanos por freguesia.....	115
Figura 68. Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo .....	118
Figura 69. Modelo conceptual de abordagem da habitação .....	123
Figura 70. Linhas de Orientação Estratégica da CMH de Vila Nova de Foz Côa .....	125
Figura 71. Prioridades de ação da CMH de Vila Nova de Foz Côa.....	127
Figura 72. Modelo de implementação da CMH de Vila Nova de Foz Côa.....	160

## Índice de tabelas

Tabela 1. Eixos e medidas previstos no Programa Nacional de Habitação.....	18
Tabela 2. Movimentos pendulares em 2011 e 2021 .....	33
Tabela 3. Taxa de crescimento efetivo, crescimento natural e crescimento migratório, 2011 e 2023.....	37
Tabela 4. Agregados domésticos privados e taxa de variação, 2011 a 2021 .....	39
Tabela 5. Número e taxa de variação da população residente por nacionalidade, 2011 e 2021 .....	42
Tabela 6. Número e taxa de variação da população residente por naturalidade, 2011 e 2021.....	43
Tabela 7. Proporção da população empregada por conta de outrem por dimensão dos estabelecimentos, 2022 .....	52
Tabela 8. Taxa de desemprego e taxa de desemprego da população com idade entre 15 e 24 anos (%), 2011 e 2021 .....	53
Tabela 9. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), 2023.....	55
Tabela 10. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento (n.º), novembro de 2024 ...	65
Tabela 11. Encargos médios mensais com o arrendamento ou aquisição da habitação (€), 2021.....	68
Tabela 12. Qualificação do solo urbano do perímetro urbano de Vila Nova de Foz Côa, de acordo com o PDM .....	75
Tabela 13. Qualificação do solo urbano do perímetro urbano de Freixo de Numão e Almendra, de acordo com o PDM .....	79
Tabela 14. Qualificação do solo e do perímetro urbano dos outros aglomerados urbanos de acordo com o PDM .....	82
Tabela 15. Condições indignas enquadradas no 1.º Direito no município de Vila Nova de Foz Côa .....	87
Tabela 16. Caracterização dos equipamentos sociais dirigidos a pessoas idosas no concelho em 2023.....	91
Tabela 17. Solo expetante na cidade de Vila Nova de Foz Côa – estimativa de fogos .....	94
Tabela 18. Solo expetante em Freixo de Numão e Almendra – estimativa de fogos .....	96
Tabela 19. Imóveis devolutos no município de Vila Nova de Foz Côa .....	100
Tabela 20. Principais conclusões do workshop sobre a CMH de Vila Nova de Foz Côa .....	104
Tabela 21. Qualificação do Solo Urbano e Rústico de acordo com o PDM.....	116
Tabela 22. Objetivos Estratégicos do PAMUS para o Douro.....	120

Tabela 23. Medidas da CMH de Vila Nova de Foz Côa.....	128
Tabela 24. Cronograma de execução das medidas da CMH .....	157
Tabela 25. Cronograma com quantificação das novas habitações .....	157
Tabela 26. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação.....	162
Tabela 27. Indicadores de monitorização .....	164

## Lista de siglas e acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BAS	Balcão do Arrendatário e do Senhorio
BNA	Balcão Nacional do Arrendamento
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CAE	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas
CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
CMH	Carta Municipal de Habitação
CM	Câmara Municipal
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGT	Direção Geral do Território
DL	Decreto-Lei
DUOMA	Divisão de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
ELH	Estratégia Local de Habitação
EN	Estradas Nacionais
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
ETRS89	Sistema de referência oficial para Portugal Continental
FES	Fundo de Emergência Social
GNR	Guarda Nacional Republicana
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização urbanas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU, I.P.	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
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado
JF	Junta de Freguesia
LBH	Lei de Bases da Habitação
LBGPSOTU	Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo
LOE	Linha de Orientação Estratégica
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
MTSSS	Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social
OE	Objetivos Específicos
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

<b>PAMUS</b>	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PNH</b>	Programa Nacional de Habitação
<b>PP</b>	Plano de Pormenor
<b>PRR</b>	Plano de Recuperação e Resiliência
<b>PU</b>	Plano de Urbanização
<b>RCM</b>	Resolução do Conselho de Ministros
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>RSES</b>	Rede de Serviços e Equipamentos Sociais
<b>RSI</b>	Rendimento Social de Inserção
<b>SHP</b>	Formato de arquivo de dados vetoriais (Shapefile)
<b>UE</b>	União Europeia
<b>UOPG</b>	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

# 1. Introdução

## 1.1. Enquadramento

De acordo com o estabelecido na Lei de Bases da Habitação (LBH)<sup>1</sup>, 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

O Município de Vila Nova de Foz Côa, no âmbito da ação e desenvolvimento social, dispõe de um conjunto instrumentos que enquadram a atuação municipal no domínio da habitação. Pode destacar-se a Estratégia Local de Habitação, o Regulamento Municipal à Habitação Social do Município de Vila Nova de Foz Côa, ou o Fundo de Emergência Social (no campo habitação. Estes instrumentos encontram-se presentemente focados na promoção e gestão social, na promoção e gestão dos pedidos de habitação dos munícipes com carências habitacionais, na participação no mercado social de arrendamento e, mais recentemente, na promoção de habitação acessível para arrendamento a agregados familiares jovens.

A elaboração da CMH constitui um aprofundamento da política municipal de habitação, no quadro das atribuições e competências das autarquias neste domínio enquadradas pela LBH, permitindo a sua integração com os instrumentos de gestão territorial, a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, bem como uma adequada gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Articulando-se igualmente com a política e os instrumentos municipais de reabilitação urbana, a CMH enquadra as dimensões estratégicas e operacionais de intervenção no domínio da habitação, como sejam a promoção de habitação acessível e a custos controlados, a melhoria das condições de habitabilidade e de eficiência ambiental do parque edificado habitacional, a valorização do habitat urbano e rural<sup>2</sup>, a regeneração de áreas urbanas degradadas e precárias, a promoção de uma política de solos e fiscal que responda às necessidades habitacionais, o envolvimento de atores chave como as cooperativas de habitação, a rede social e moradores, entre outros aspetos determinantes.

---

<sup>1</sup> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

<sup>2</sup> Segundo a LBH, habitat traduz o contexto territorial e social exterior à habitação, onde esta se insere, 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.

Nesta medida, a CMH de Vila Nova de Foz Côa constitui um aprofundamento da abordagem estratégica da ELH, articulada com um exercício de planeamento e ordenamento territorial na ótica da habitação, que se desenvolve tendo presente os desafios habitacionais presentes, como também aqueles que se colocam no futuro face às tendências de evolução demográfica, económica e social e às opções de desenvolvimento da região do Douro e do concelho de Vila Nova de Foz Côa. Com esta abordagem, visa reforçar as respostas destinadas a suprir as carências habitacionais presentes e futuras, promover a valorização do habitat no seu sentido amplo, e criar condições para uma maior atratividade do território, considerando o seu potencial de desenvolvimento.

## 1.2. Objetivos e abordagem metodológica

A CMH deve ser aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após sujeição a consulta pública. O seu âmbito e conteúdos são os estabelecidos na LBH, concretamente no seu artigo 22.º:

### A CMH inclui:

- a) O **diagnóstico das carências de habitação** na área do município;
- b) 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;
- c) O **planeamento e ordenamento prospetivo das carências** resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d) A **definição estratégica** dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

### A CMH define:

- a) As **necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado** que respondem às carências habitacionais;
- b) As **situações que exijam realojamento por degradação habitacional**, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;

- c) *A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*
- d) *As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*
- e) *A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*
- f) *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;*
- g) *O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

Tendo presente o estabelecido na LBH, no âmbito das três dimensões da CMH (diagnóstico, planeamento e ordenamento prospetivo e definição da estratégia/medidas) são objetivos gerais do trabalho:

- 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 identificadas<sup>3</sup>, 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 destes objetivos, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Elaboração de um diagnóstico global do território, no que respeita à caracterização da habitação e dos projetos e ações em curso;
- Resolução das carências habitacionais das populações mais desfavorecidas;
- Reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas;
- Atração e fixação de residentes nos núcleos urbanos da Vila e das aldeias;

---

<sup>3</sup> Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

- Animação e recuperação da centralidade dos núcleos históricos do Concelho;
- Perspetivar o papel do território no espaço em que se insere, nomeadamente na oferta de habitação, com base na elaboração de cenários evolutivos do desenvolvimento regional associados a estratégias e medidas de intervenção a concretizar;
- Formular um plano estratégico de desenvolvimento habitacional de longo prazo, que abranja as vertentes social, económica, ambiental e urbanística, em combinação com um conjunto de medidas de curto prazo, e procurar identificar os projetos e as ações consideradas prioritárias para solucionar problemas urgentes ou potenciar transformações estratégicas;
- Repensar a intervenção das entidades públicas municipais no sentido da concretização de um plano, que permita a dinamização, monitorização e controlo das entidades a desenvolver, enunciando os requisitos, meios necessários e sistemas de informação a adotar.

A metodologia adotada (Figura 1) teve em consideração as condições estabelecidas na LBH para a elaboração da CMH e os objetivos acima descritos.



Figura 1. Metodologia dos trabalhos de elaboração da CMH

Esta metodologia sustenta-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 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

O procedimento de elaboração da CMH de Vila Nova de Foz Côa tem por base uma articulação estreita entre o Município e as entidades e agentes locais relacionados com o tema da habitação, organizando-se em 3 fases distintas (Figura 2) com tarefas específicas, mas interdependentes.

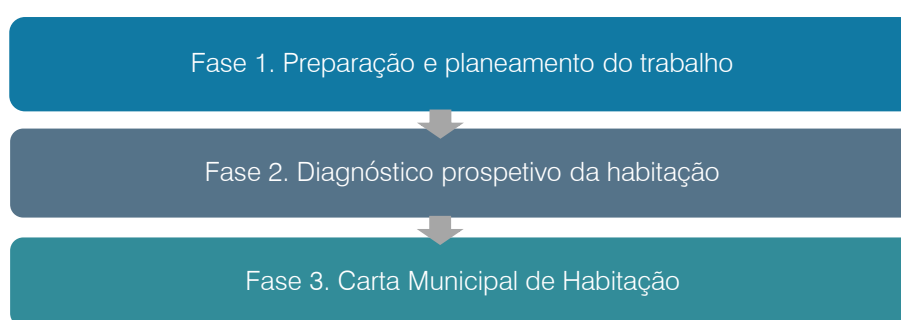


Figura 2. Fases do procedimento de elaboração da CMH

### 1.3. Apresentação do documento

O presente documento corresponde ao último entregável – R03. Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa. Em traços gerais, reflete o diagnóstico global do território como cenário de partida para a elaboração da estratégia municipal para a habitação.

Na sua elaboração, para além dos serviços técnicos municipais, foram considerados os contributos resultantes do envolvimento das entidades e dos agentes locais com interesses relacionados com o tema da habitação.

A Carta Municipal de Habitação de Vila Nova de Foz Côa, aqui apresentada, para além do presente capítulo introdutório, inclui os seguintes capítulos:

- **Quadro de referência estratégico na habitação:** Apresenta o quadro de políticas de habitação, a nível nacional, supramunicipal e local, e os respetivos instrumentos que as concretizam, que constituem o referencial estratégico para a elaboração da CMH.
- **Dinâmicas socioterritoriais e contexto territorial:** Apresenta o enquadramento territorial do concelho de Vila Nova de Foz Côa e desenvolve uma caracterização das dinâmicas

demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas com impacto na habitação.

- **Sistema urbano e espaços habitacionais:** Desenvolve uma caracterização detalhada do sistema urbano municipal e dos espaços habitacionais, distinguindo a cidade, centralidade de Vila Nova de Foz Côa e os aglomerados identificados no PDM.
- **Carências habitacionais:** Apresenta uma caracterização das carências habitacionais presentes no território concelhio, incluindo uma análise estruturada por grupos-alvo, bem como dos núcleos habitacionais críticos que se distinguem pela sua precariedade.
- **Recursos habitacionais e potencialidades locais:** Caracteriza os recursos habitacionais existentes, nomeadamente o parque de habitação municipal decorrente da execução e operacionalização da ELH, bem como os recursos potenciais, considerando o solo urbano expectante, os loteamentos habitacionais por preencher e os imóveis devolutos.
- **Abordagem prospetiva: tendências, desafios e necessidades:** Desenvolve uma análise prospetiva relativa à evolução das necessidades habitacionais, tendo por base as realidades territoriais, os cenários demográficos, os investimentos com impacto no desenvolvimento do território e nas dinâmicas habitacionais e os principais desafios que se colocam à política local de habitação.
- **Estratégia municipal para a habitação:** Procede à definição estratégica, com a identificação concetual do modelo de abordagem do tema da habitação, das linhas de orientação estratégicas, dos objetivos específicos, das prioridades de ação e das respetivas medidas da CMH, incluindo os aspetos para a sua operacionalização, como o cronograma de execução das medidas, das metas a atingir e do investimento estimado.
- **Implementação e acompanhamento:** Explicita o modelo de implementação da CMH, com os diferentes níveis de responsabilidade e articulações entre os órgãos municipais e entidades envolvidas, bem como o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH, com os mecanismos a observar e os indicadores para a aferição dos resultados em função das metas estabelecidas a curto, médio e longo prazo.

Este documento integra ainda o seguinte conjunto de anexos:

Anexo I. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação;

Anexo II. Medidas recentes da política nacional de habitação (Programa mais habitação Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação).

## 2. Quadro de referência estratégico na habitação

### 2.1. Políticas da habitação em Portugal

O direito à habitação está consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) que 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 nesta 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 constrangimentos na garantia 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 esforço no sentido de mitigar as fragilidades nesta temática, particularmente através de programas de realojamento e de habitação que contribuíram significativamente para a erradicação de situações habitacionais profundamente indignas e precárias. Porém, atualmente verifica-se que 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 e conseqüentemente é impedida de, autonomamente, conseguir aceder a uma habitação adequada.

Face ao exposto, 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 perda demográfica, como no caso do concelho de Vila Nova de Foz Côa. Neste âmbito, ao nível das políticas de habitação em Portugal, destacam-se as seguintes:



## Nova Geração de Políticas da Habitação

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)<sup>4</sup>, aprovada em 2018, marca uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal. Reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação no que concerne à melhoria da qualidade de vida das populações, a NGPH pretende criar respostas eficazes face ao grave contexto de crise habitacional que se faz sentir por todo o país, procurando colmatar as falhas públicas e as de mercado, bem como romper com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada.

- A NGPH assume, assim, uma missão assente em:
- 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;
- 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.

Com base nesta missão, a NGPH estabelece quatro objetivos estratégicos com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas, designadamente:

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

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, tendo surgido 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.

---

<sup>4</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio

## Lei de Bases da Habitação

Na prossecução de objetivos semelhantes, em setembro de 2019 foi publicada a Lei de Bases da Habitação (LBH)<sup>5</sup> que estabelece 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.

De modo geral, a LBH reforça o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal e reafirma 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 destacam-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);
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem a 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 o Programa Nacional de Habitação (PNH), recentemente publicado<sup>6</sup> para o período de 2022-2026 e onde estão estabelecidos os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação a aplicar-se ao território nacional, sem prejuízo das competências próprias das regiões autónomas e dos municípios. O PNH veio substituir a Estratégia Nacional de Habitação (ENH)<sup>7</sup>, já revogada.

---

<sup>5</sup> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro – Lei de Bases da habitação

<sup>6</sup> Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro – Programa Nacional de Habitação 2022-2026

<sup>7</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho

De natureza plurianual, este Programa consubstancia-se num instrumento que congrega o quadro de políticas para o setor da habitação em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Sem prejuízo das atualizações extraordinárias que se venham a mostrar necessárias, o PNH deve ser revisto de cinco em cinco anos.

Importa sublinhar que de acordo com o diploma publicado, o enquadramento do PNH permitirá o melhor desenvolvimento das Cartas Municipais de Habitação, “enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que, em articulação com o Plano Diretor Municipal e os restantes instrumentos de gestão do território, garantirão a correlação entre as carências de habitação de cada município e as respostas e recursos locais, nomeadamente de solo urbanizado”.

O IHRU, I. P. é a entidade pública promotora que garantirá a concretização do PNH e da política nacional de habitação, tendo por isso um papel fundamental no desenvolvimento da NGPH e respetivos instrumentos, do Mais Habitação e no acompanhamento da LBH.

Salienta-se ainda que o PNH visa uma estreita articulação entre o Governo, através do IHRU, I. P., e os municípios, enquanto principais interlocutores de proximidade junto da população, e assenta num conjunto de 6 eixos e 23 medidas (Tabela 1).

Tabela 1. Eixos e medidas previstos no Programa 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 respostas 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 8-A	Programa Porta 65 +
Medida 8-B	Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
Medida 9	Reabilitar para arrendar - Habitação acessível
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 e dos mutuários
Medida 13-A	Combate à especulação
Medida 14	Segurança e fiscalização do arrendamento
Medida 15	Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
<b>Eixo 5 - Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial</b>	
Medida 16	Da habitação ao habitat
Medida 17	Programas de mobilidade habitacional
Medida 18	IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
Medida 19	Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios
<b>Eixo 6 - Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais</b>	
Medida 20	Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
Medida 21	Inovação e sustentabilidade - Projeto-piloto de habitação pública
Medida 22	Codificação das normas técnicas de construção
Medida 23	Simplex do Licenciamento Urbanístico

Fonte: Programa Nacional de Habitação 2022-2026

Não obstante a LBH reconhecer o Estado enquanto promotor da inclusão e coesão social, nomeadamente através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível, esta confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua política municipal de habitação. Deste modo, objetiva-se responder eficazmente às necessidades existentes e expectáveis (locais), acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Efetivamente, 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. Importa ainda salientar que é reconhecido que a política da habitação não se materializa de forma isolada, pelo que se sublinha a importância do papel dos *stakeholders* locais nesta matéria.

Por forma a viabilizar a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias, designadamente:



Figura 3. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação

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<sup>8</sup> e onde está consagrada a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH).

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). Note-se que objetivo destes instrumentos é estimular a dinâmica de reabilitação/regeneração urbana, numa ótica de qualificação da imagem urbana e de melhoria da qualidade de vida da população, assim como o reforço da coesão territorial e integração social, nomeadamente ampliando e qualificando a oferta habitacional.
- A **Estratégia Local de Habitação** (ELH) que apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, sobretudo focado na população particularmente desfavorecida e

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 105/2019, de 29 de novembro

economicamente vulnerável. Reitera-se, contudo, que a CMH é um instrumento de âmbito mais alargado e que pretende integrar todas as necessidades identificadas, bem como a estratégia municipal geral em matéria de habitação.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional e 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 em 2020<sup>9</sup> e que corresponde ao referencial de desenvolvimento dos vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030). A Estratégia Portugal 2030 é estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030.

---

<sup>9</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro de 2020



Figura 4. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030

Fonte: Estratégia Portugal 2030

Em matéria de habitação destaca-se a Agenda 1 “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade” e em particular o seu foco no domínio da garantia de habitação condigna e acessível, através de intervenções que garantam, no quadro da nova geração de políticas de habitação:

- A promoção de uma nova oferta de habitação pública (habitação social e habitação a custos acessíveis);
- A reabilitação do parque público 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 de prioridades desta agenda. Do mesmo modo, pretende-se 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 ainda 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. Nesse âmbito foi criada a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)<sup>10</sup> dirigida a situações de risco e/ou emergência social.

### Programa “Mais Habitação”

Por último, mais recentemente, foi apresentado 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<sup>11</sup>. A generalidade das medidas preconizadas visa apoiar as famílias no acesso à habitação, regular o mercado e garantir uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível. O Programa “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

---

<sup>10</sup> Decreto-Lei n.º 26/2021 de 31 de março. Posteriormente é definido o seu modelo de funcionamento e de gestão através da publicação da Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho

<sup>11</sup> Publicado através Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

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.

## 2.2. Política municipal de habitação e respetivos instrumentos

A LBH atribui aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua política municipal de habitação, por forma a responder eficazmente às necessidades existentes e exetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Na atuação dos municípios no domínio da habitação, destacam-se vários planos de intervenção, nomeadamente no que se refere ao seu papel na promoção de habitação social, acessível e a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, bem como na prática de uma política de solos, de ordenamento do território e urbanismo e de uma política fiscal municipal, compatíveis com os objetivos da política municipal de habitação.

### Estratégia Local de Habitação

A este nível, importará salientar que, um marco recente da política municipal de habitação foi a aprovação pelos órgãos municipais, em julho de 2022, da Estratégia Local de Habitação (ELH), elaborada ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<sup>12</sup>, um dos programas integrantes da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)<sup>13</sup>.

A ELH de Vila Nova de Foz Côa constitui uma abordagem estratégica e operacional em resposta às necessidades habitacionais existentes no concelho, focada nas famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna, encontrando-se em execução.

A ELH de Vila Nova de Foz Côa foi aprovada pelo Município em fevereiro de 2022, dando origem à celebração com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P (IHRU, I.P.) o correspondente Acordo de Colaboração, para efeitos da execução e financiamento das soluções da responsabilidade do Município identificadas na ELH. Mais tarde, em 29 de

<sup>12</sup> Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, nas suas atuais redações.

<sup>13</sup> Resolução do Concelho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

setembro de 2023, o Município de Vila Nova de Foz Côa aprovou e, posteriormente, remeteu ao IHRU uma alteração à sua ELH, tendo sido atualizadas as situações de carência habitacional existentes no território e definidas as soluções habitacionais mais adequadas e nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1º Direito. Esta alteração da ELH determinou um acréscimo do montante global do financiamento previsto, sendo necessário proceder a um aditamento ao Acordo de Colaboração previamente firmado.

### Política habitacional e reabilitação urbana

Na articulação com as demais estratégias, assumem particular relevo os programas estratégicos de reabilitação urbana, aprovados ao abrigo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>14</sup>, que enquadram as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) a executar nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Ao nível da reabilitação urbana, o Município dispõe atualmente de 2 ARU aprovadas, uma localizada na cidade de Vila Nova de Foz Côa e outra na aldeia do Pocinho (), dotadas dos respetivos Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistemática<sup>15</sup> nestas ARU. A saber:

- ARU-ORU de Vila Nova de Foz Côa (2019);
- ARU-ORU do Pocinho (2019);

A delimitação de ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis (IMT), tal como estabelecido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>16</sup>, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), o que tem impacto no domínio da habitação.

Destaca-se, sob determinadas condições, a isenção do IMI por um período de 3 anos pela realização de obras de reabilitação, eventualmente renovável por 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, bem como a isenção de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.

---

<sup>14</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>15</sup> A ORU de natureza sistemática visa uma operação integrada de requalificação e revitalização do tecido urbano, com ações incidentes no edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público, espaços verdes e atividades económicas.

<sup>16</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova as medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (Pacote Mais Habitação).

Igual destaque assume a aplicação do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida para os edifícios localizados em ARU sujeitos a intervenção de reabilitação.

### Política habitacional e política de solos

Numa ótica mais alargada, 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 estabelecidas por Decreto-Lei<sup>17</sup>, e consagra, no seu artigo 22º, a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH).

A CMH surge, neste quadro, como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal” (Figura 5).

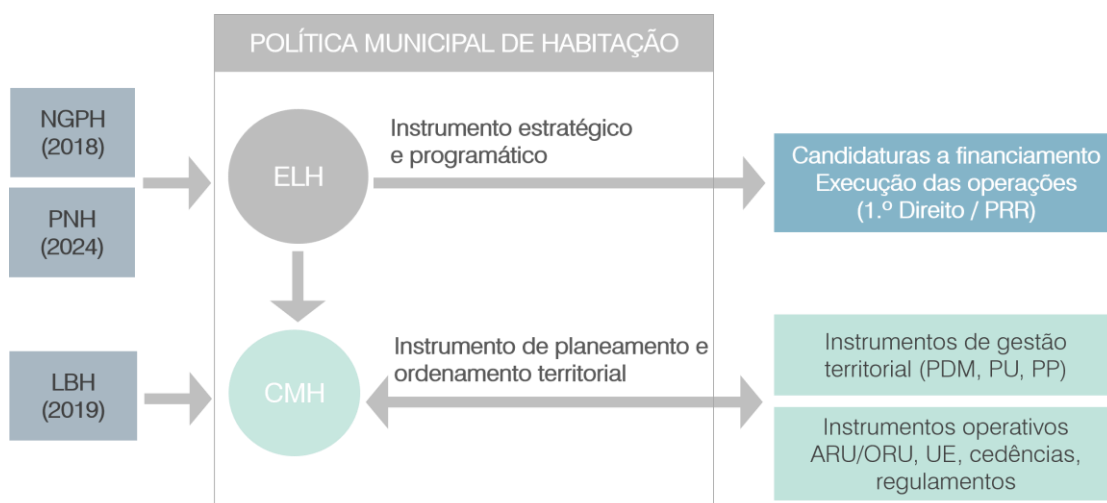


Figura 5. Esquema de sistematização dos instrumentos da política de habitação

Neste enquadramento, a CMH é o reflexo da visão estratégica municipal em matéria de habitação, afirmando-se como um instrumento de ordenamento territorial estruturante e agregador das lógicas habitacionais, com um papel ativo na política de solos e na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências habitacionais, como também na definição e implementação de soluções adequadas.

<sup>17</sup> Decreto-Lei n.º 105/2018 de 29 de novembro, Diário da República, 1.ª série - N.º 230 de 29 de novembro de 2018

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 para assegurar a regulação do mercado habitacional, da intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana de forma a suprimir carências habitacionais, bem como da localização adequada de infraestruturas, espaços verdes, equipamentos e serviços coletivos, de forma a promover o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de planeamento territorial (PDM, PU e PP) devem contemplar as medidas necessárias para o dimensionamento e programação das áreas de uso habitacional face às necessidades presentes e futuras, bem como de valorização do habitat no sentido amplo conferido pela LBH.

Como tal, 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 territorial, tendo por base a resposta aos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da vigência da CMH.

A 2.ª revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa, após o fim do período de discussão pública (novembro 2024), encontra-se na sua fase final de tramitação, aguardando à data de elaboração deste documento a sua publicação e depósito, pelo que é o instrumento de gestão territorial mais atual a considerar na elaboração da CMH.

A revisão do PDM promoveu a adequação à Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBGPSOTU), nomeadamente no que respeita à classificação e qualificação dos solos, para além da compatibilização com outros planos, como o, Plano de Pormenor do Parque de Santa Bárbara (Figura 6) ainda em vigor, mas que será revogado após a publicação do PDM em Diário da República.



Figura 6. Delimitação do Loteamento e do Plano de Pormenor na Vila

Fonte: CM Vila Nova de Foz Côa



Figura 7. Delimitação das ARU de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: CM Vila Nova de Foz Côa

### Política habitacional e política social

Para além deste enquadramento focado nos instrumentos basilares da política municipal de habitação, importa destacar que o Município de Vila Nova de Foz Côa assume responsabilidades no quadro das suas atribuições e competências no domínio social.

Por conseguinte, em 2023 foi criado o Fundo de Emergência Social (FES)<sup>18</sup>, onde já se encontram acautelados alguns apoios à habitação, mesmo que de forma pontual ou temporária. Destaca-se assim, o artigo 8.º, natureza dos apoios, onde está mencionado o apoio ao pagamento de renda de casa ou prestação mensal do empréstimo bancário associado à aquisição ou à construção de habitação própria.

Também é responsabilidade do Município a gestão social e patrimonial do parque habitacional, que até à operacionalização da ELH era inexistente. No entanto, prevê-se que até 2026 a oferta de habitação social municipal seja concretizada através da execução das soluções constantes

<sup>18</sup> Regulamento n.º 87/2023, de 19 de janeiro de 2023.

da ELH/Acordo de Colaboração, celebrado entre o Município e o IHRU, I.P. ao abrigo do programa 1.º Direito/PRR<sup>19</sup>.

Ademais, é importante referir que já se encontra publicado o Regulamento Municipal à Habitação Social do Município de Vila Nova de Foz Côa<sup>20</sup>, que “estabelece as condições de acesso e os critérios de atribuição das habitações que integram o património habitacional do Município de Vila Nova de Foz Côa para arrendamento apoiado, sendo as rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam”.

Também está expresso em regulamento que as habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente à residência permanente dos arrendatários e respetivos agregados familiares aos quais são atribuídas, podendo o Município reservar uma habitação para acolher situações de emergência social, devidamente comprovadas.

---

<sup>19</sup> O Acordo de Colaboração com aditamento, celebrado entre o Município e o IHRU, I.P. em janeiro de 2024, contempla a criação de 34 fogos, por via da aquisição para reabilitação (25) e da reabilitação de imóveis do Município (9).

<sup>20</sup> Regulamento n.º 332/2024, de 22 de março de 2024.

### 3. Dinâmicas socioterritoriais e contexto territorial

#### 3.1. Enquadramento geográfico e regional

O município de Vila Nova de Foz Côa (Figura 8) localiza-se na Região Norte (NUTS II) e integra a sub-região do Douro (NUTS III<sup>21</sup>) juntamente com os concelhos de Carrazeda de Ansiães, Freixo de Espada à Cinta, Torre de Moncorvo, Alijó, Mesão Frio, Murça, Peso da Régua, Sabrosa, Santa Marta de Penaguião, Vila Real, Armamar, Lamego, Moimenta da Beira, Penedono, São João da Pesqueira, Sernancelhe, Tabuaço e Tarouca.

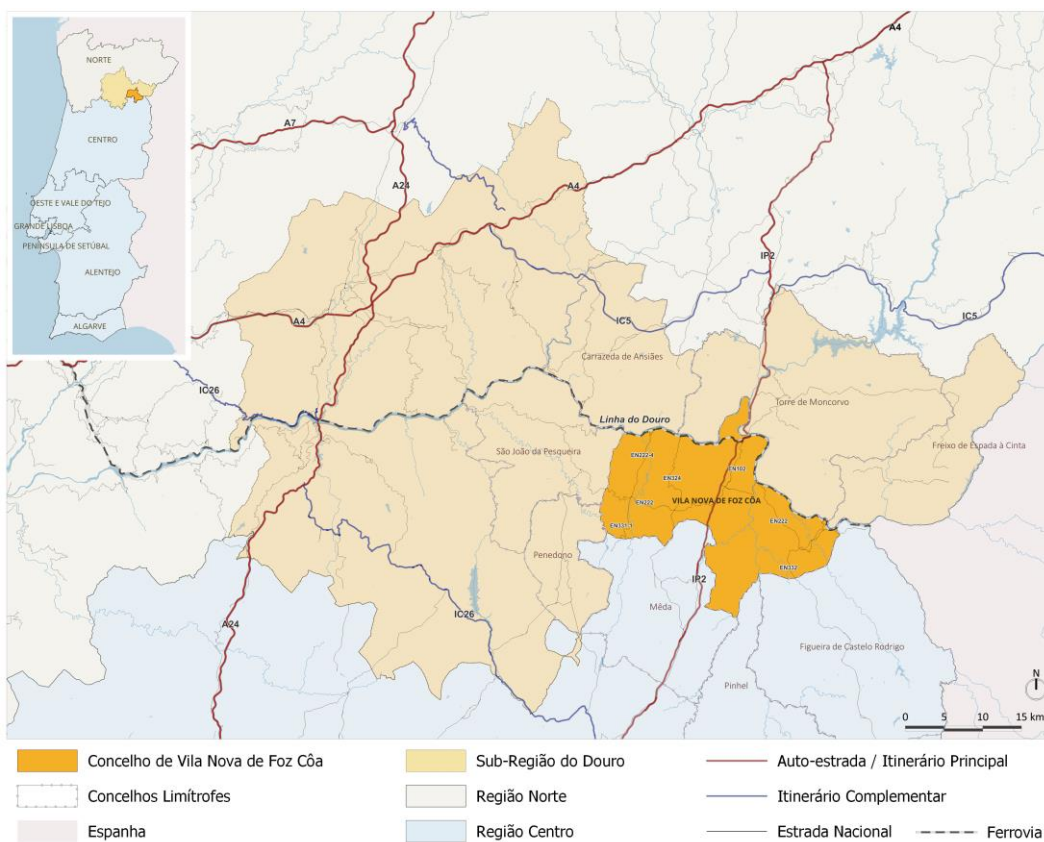


Figura 8. Enquadramento territorial do concelho de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: DGT, Direção Geral do Território

Situa-se na margem esquerda do rio Douro, que define a sua fronteira norte, e tem como concelhos limítrofes integrados na Região Norte os concelhos de Freixo de Espada à Cinta,

<sup>21</sup> NUTS 2024, em vigor a desde 1 de janeiro de 2024.

Torre de Moncorvo, Carrazeda de Ansiães, São João da Pesqueira e Penedono, e integrados na Região Centro, a sul, os concelhos de Mêda, Pinhel e Figueira de Castelo Rodrigo.

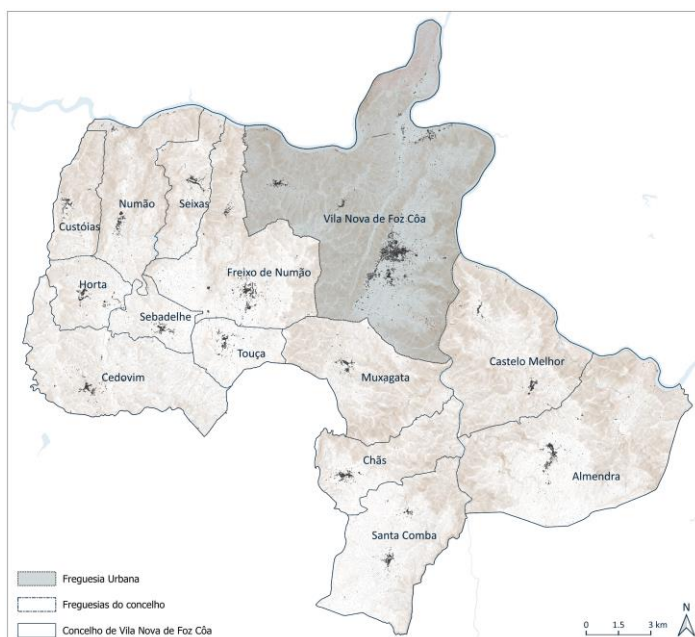


Figura 9. Freguesias do concelho de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: DGT, Direção Geral do Território

Ao município de Vila Nova de Foz Côa corresponde uma área de 398,2 km<sup>2</sup>, onde residem 6 304 pessoas, segundo os últimos dados censitários (2021). Administrativamente o concelho divide-se em 14 freguesias - Almendra, Castelo Melhor, Cedovim, Chãs, Custóias, Freixo de Numão, Horta, Muxagata, Numão, Santa Comba, Seixas, Touça e Vila Nova de Foz Côa (Figura 9).

No que respeita à rede de mobilidade/acessibilidades, o concelho de Vila Nova de Foz Côa destaca-se a importância do Itinerário Principal IP2 que atravessa verticalmente a área central do território municipal e constitui o principal eixo de acessibilidade regional e nacional.

Vila Nova de Foz Côa, situa-se a aproximadamente 200km do Porto, 104 km de Bragança. 108 km de Vila Real e a 75 km da Guarda. Em termos ferroviários, o concelho é atravessado pela Linha do Douro, contando com a presença de duas estações, Freixo de Numão - Mos do Douro e a Estação de Pocinho onde termina a linha, sendo servido por comboios Inter-regionais.

A mobilidade intraconcelhia é assegurada por uma rede de Estradas Nacionais, em particular a EN222, a EN332, a EN102, a EN234, EN 222-4 e a EN331-1, que também sustentam os movimentos pendulares, que designam as deslocações diárias da população entre o seu local de residência e o seu local de trabalho ou estudo. Assim, no domínio da mobilidade, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares podem ser indicadores de relações entre lugares distintos e de desigualdades sócio espaciais.

No município de Vila Nova de Foz Côa, apenas 20% da população que trabalha ou estuda integra o fluxo diário de saída de residentes do concelho (Figura 10) e em contrapartida 74% trabalha ou estuda dentro do território.

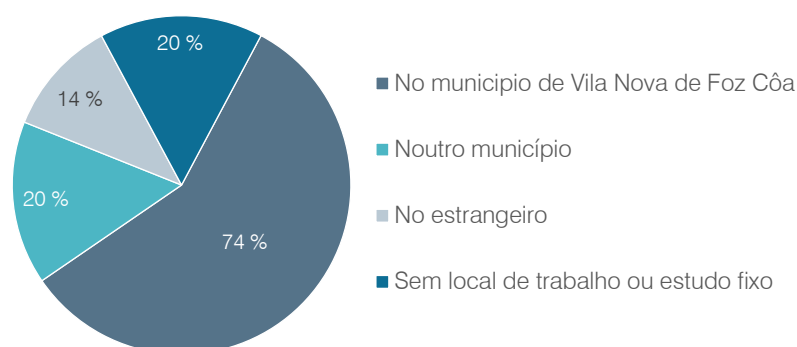


Figura 10. Local de trabalho ou estudo da população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2021

Neste contexto, tanto ao nível da proporção de população que entra, como da que sai do concelho de Vila Nova de Foz Côa (Tabela 2), verifica-se um aumento na última década, o que concorre para um aumento diário da população em território municipal na ordem dos 8,1% e uma diminuição de 10,8%, resultado dos residentes que todos os dias saem do concelho para trabalhar ou estudar.

Na comparação com os concelhos vizinhos, verifica-se a mesma dinâmica, onde a maior expressão é a dos fluxos diários de saída para trabalhar ou estudar. Em todos os concelhos vizinhos também os movimentos pendulares de saída e entrada aumentaram na última década, destacando-se, face aos restantes, o concelho de Penedono, onde a variação diária da população ronda os 10%.

Os movimentos pendulares, assumem assim, uma importância relevante, quer nas dinâmicas do território, quer na qualidade de vida das populações, pelas suas implicações na gestão de redes e sistemas de transportes, nos mercados de trabalho e de habitação.

Tabela 2. 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	
	2011	2021	2011	2021
	%	%	%	%
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>7,7</b>	<b>10,4</b>	<b>6,0</b>	<b>8,1</b>
Carrazeda de Ansiães	6,4	10,1	5,2	7,5
Freixo de Espada à Cinta	6,3	9,6	4,4	7,0
Penedono	13,3	15,3	6,5	10,7
São João da Pesqueira	8,0	11,4	5,6	9,7
Torre de Moncorvo	7,3	9,2	7,9	6,3
Figueira de Castelo Rodrigo	7,5	10,5	3,1	6,3
Mêda	8,5	12,3	5,0	7,2
Pinhel	11,8	13,4	3,8	7,2

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

### 3.2. Dinâmicas demográficas

A questão demográfica emerge, ao nível nacional, como um dos principais desafios. Efetivamente, nas últimas décadas Portugal perdeu residentes e é hoje um dos países mais envelhecidos da União Europeia (UE). Esta questão assume uma expressão particularmente preocupante nos territórios do interior.

Os dados dos Censos das últimas décadas evidenciam uma significativa quebra populacional nos territórios interiores do país, o que na região de Vila Nova de Foz Côa assume particular expressão, por se tratar um território com baixos quantitativos populacionais.

Com efeito, na NUTS III do Douro verificou-se uma diminuição populacional até 2011, na ordem dos 13,7% e no concelho de Vila Nova de Foz Côa de forma mais intensificada, com uma regressão populacional na ordem dos -17,7% (Figura 11), situação que é agravada na última década. Segundo os dados dos dois últimos momentos censitários (2011-2021), verifica-se que tanto a sub-região do Douro, como o concelho de Vila Nova de Foz Côa, continuam a perder população, embora de forma menos acentuada. No Douro, a população diminuiu 10,7% e no concelho de Vila Nova de Foz Côa, por sua vez diminuiu 13,8%.

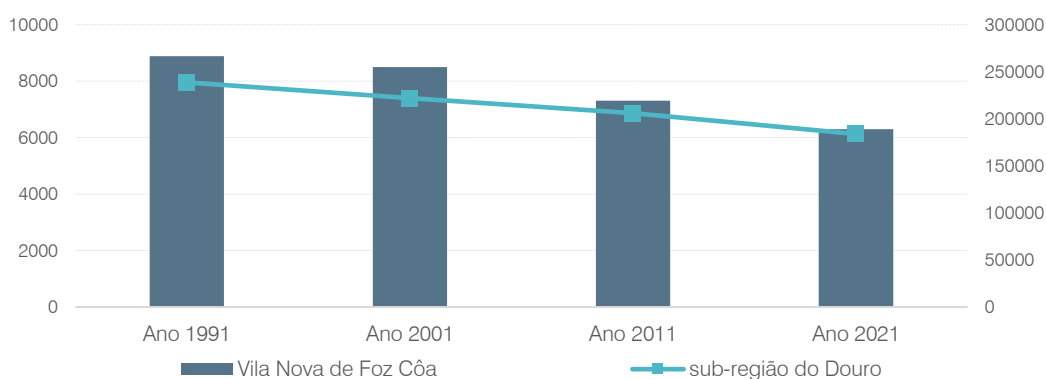


Figura 11. Evolução da população residente (n.º) no concelho e na região, entre 1991 e 2021

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 1991, 2011 e 2021

Relativamente à densidade populacional, entre 2011 e 2021 (Figura 12) de modo geral, observou-se uma diminuição, como consequência da retração no número de residentes no mesmo período temporal.

Destaca-se, no entanto, as freguesias da parte oeste do concelho, onde a densidade populacional diminuiu entre 15 a 20%, com destaque para Touça, Numão e Cedovim e em contraciclo a freguesia da Horta que passou a integrar o grupo dos 20 a 25 hab/km<sup>2</sup>. A freguesia sede de concelho mantém-se como a mais populosa, apresentando uma densidade populacional de 34 hab/km<sup>2</sup>.

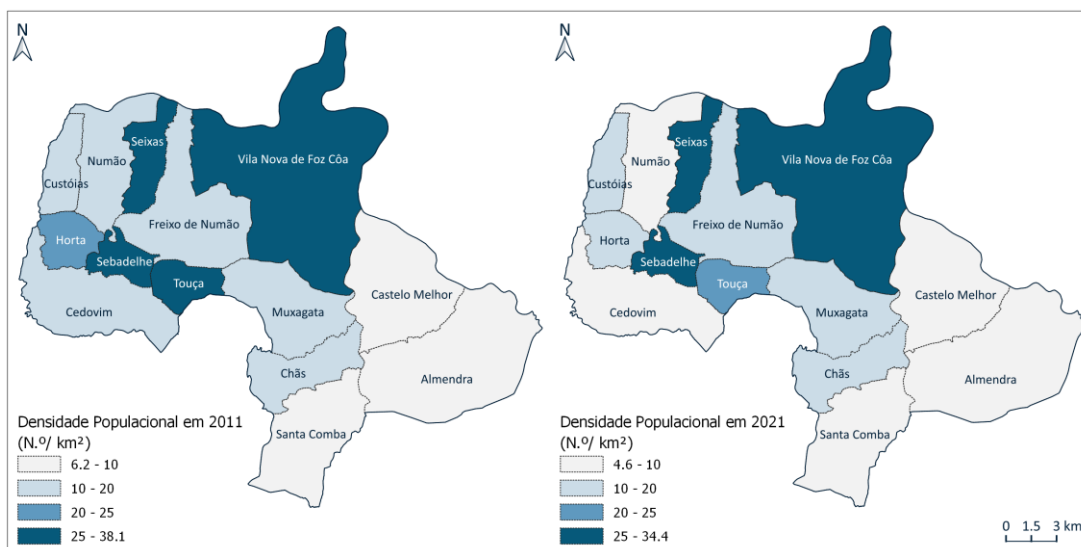


Figura 12. Densidade populacional por freguesias do concelho em 2011 e 2021.

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

Os dados dos Censos revelam também que este decréscimo populacional, embora com intensidade distinta, é transversal a todas as freguesias. No que respeita à população residente em 2021 (Figura 13), é a freguesia sede de concelhos, Vila Nova de Foz Côa a que regista mais população residente, 3 101 habitantes, ao passo que a freguesia de Santa Comba é que tem menos população, contabilizando apenas 145 habitantes.

No que respeita à variação da população na última década, verifica-se uma dinâmica regressiva em todas as freguesias. As localizadas nas áreas mais densamente povoadas foram as que registaram menos perdas populacionais, como a freguesia sede de concelho, Vila Nova de Foz Côa (-10%), a freguesia de Seixas (-7%) e a freguesia de Custóias (-5%).

Por outro lado, na década em análise, é nas freguesias com menor densidade que se registaram as maiores perdas de população residente, destacando-se a freguesia de Santa Comba (-30%), a freguesia de Castelo Melhor (-26%), Almendra e Touça (-20%), destacando-se a freguesia da Horta, como a que perdeu mais residentes (-33%).

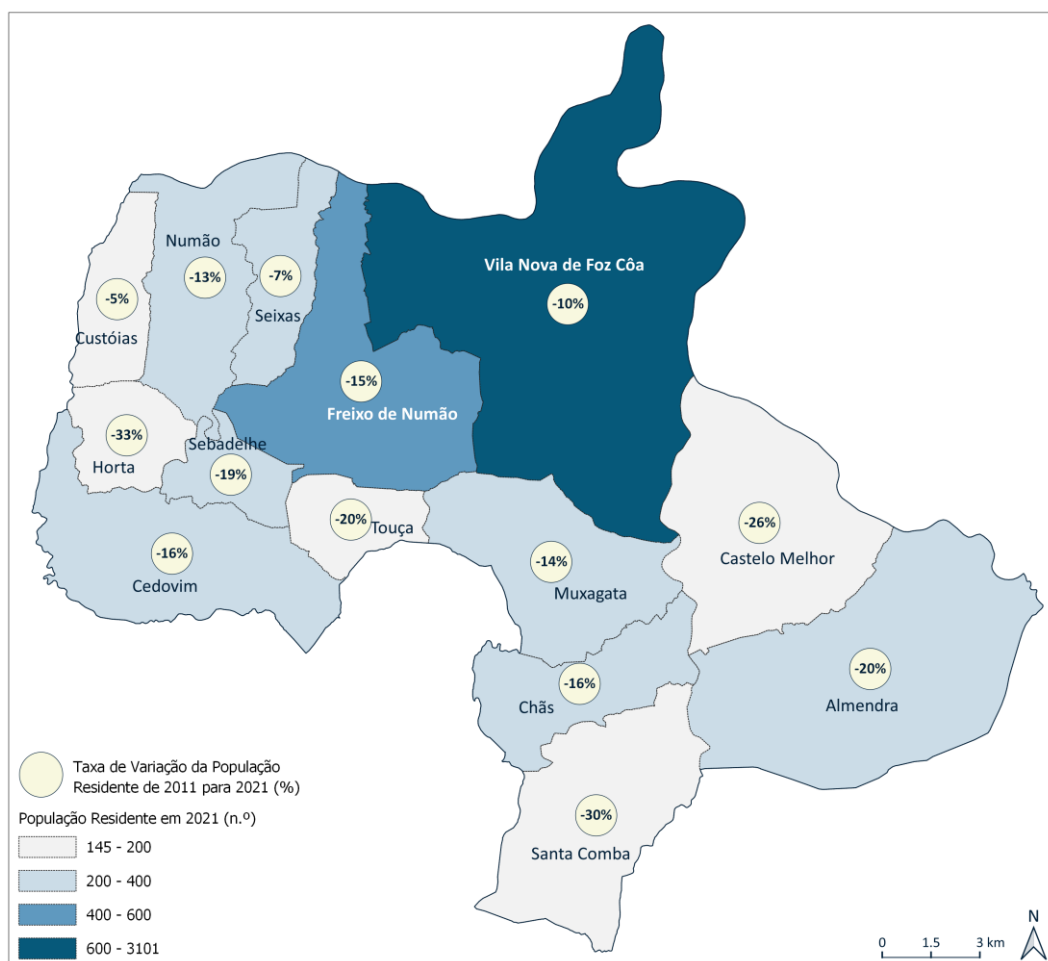


Figura 13. População residente por freguesias do concelho em 2021 e taxa de variação de 2011 para 2021.

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

Na análise da dinâmica demográfica, tão ou mais importante do que a evolução da população residente em termos quantitativos é a consideração da sua estrutura etária, sobretudo no contexto de um território em processo de despovoamento. Por conseguinte, em relação às pirâmides da estrutura etária da população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa (Figura 14), salienta-se desde logo, o desequilíbrio entre o número de homens e de mulheres com idade mais avançada e que aumenta na última década, sendo que a população com 65 ou mais anos aumentou 36,8%.

Quando se compara a estrutura da população e o peso relativo dos diferentes grupos etários, é perceptível a redução acentuada dos jovens na base e o aumento dos idosos no topo, contribuindo para o estreitamento progressivo da base da pirâmide entre 2011 e 2021, o que denota o acentuar do envelhecimento no território. São também identificáveis as perdas nos grupos correspondentes à população em idade ativa e em idade reprodutiva, com uma diminuição na última década na ordem do 24,6%.

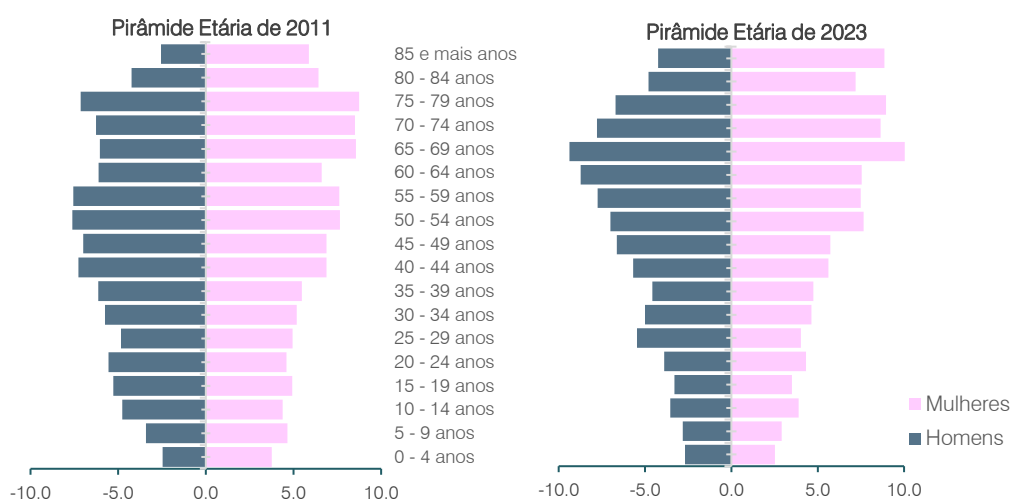


Figura 14. Pirâmides Etárias do concelho, população residente (%), 2011 e 2023.

Fonte: INE, Estimativas Definitivas de População Residente – 2011 e 2023

Desagregando a evolução demográfica por componentes (Tabela 3), com recurso aos indicadores demográficos publicados pelo INE, fica perceptível que, tanto no Município de Vila Nova de Foz Côa, como nas escalas territoriais supramunicipais para referência, a perda de população é sobretudo explicada pela relação entre a intensidade do comportamento negativo do saldo natural, que não é totalmente compensado por um saldo migratório, que apesar de positivo (e como veremos, crescente), é ainda insuficiente para compensar a reduzida natalidade e elevada mortalidade (esta última de mais do dobro da anterior).

Não obstante, no declínio demográfico observado, verifica-se que a relação destas duas componentes de crescimento da população é menos equilibrada no Município de Vila Nova de Foz Côa do que na sub-região. Segundo os dados mais recentes, em 2023, a taxa de crescimento natural no Município foi de -1,14%, enquanto na NUTS III foi de -0,81%, ao passo que a taxa de crescimento migratório foi de 1,94%, superando a taxa de crescimento migratório nacional (1,47%), da Região Norte (1,22%) e da sub-região do Douro (1,08%).

Tabela 3. Taxa de crescimento efetivo, crescimento natural e crescimento migratório, 2011 e 2023

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo		Taxa de crescimento natural		Taxa de crescimento migratório	
	2011	2023	2011	2023	2011	2023
	%	%	%	%	%	%
Portugal	-0,29	1,16	-0,06	-0,31	-0,24	1,47
Norte (NUTS II)	-0,41	0,92	0,00	-0,30	-0,41	1,22
Douro (NUTS III)	-1,13	0,27	-0,48	-0,81	-0,66	1,08
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>-1,46</b>	<b>0,80</b>	<b>-1,06</b>	<b>-1,14</b>	<b>-0,40</b>	<b>1,94</b>

Fonte: INE, Estimativas Definitivas de População Residente - 2011 a 2023

A evolução das taxas de crescimento efetivo, natural e migratório no Município de Vila Nova de Foz Côa, ao longo da última década, permite constatar não apenas a relevância que a componente migratória assume na evolução da população residente, mas também a trajetória positiva que se vem observando, interrompida entre 2015 e 2018, mas retomada após esta última data. A taxa de crescimento migratório que, neste período, se vinha mantendo sempre negativa, registou nos cinco últimos anos valores positivos, traduzindo uma maior atratividade territorial e capacidade de fixação da população residente, refletindo-se também num saldo migratório positivo a partir do ano de 2022.

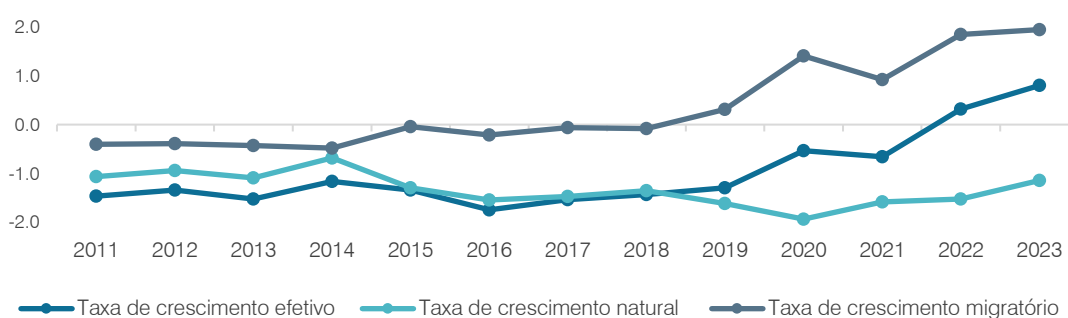


Figura 15. Evolução das taxas de crescimento efetivo, crescimento natural e crescimento migratório em Vila Nova de Foz Côa (%) de 2011 a 2023

Fonte: INE, Estimativas Definitivas de População Residente – 2011 e 2023

A evolução da população atendendo ao número de agregados domésticos privados<sup>22</sup> (Tabela 4) residentes no Município, tal como nas restantes escalas geográfica em análise, é mais favorável na comparação com os anteriores indicadores demográficos já analisados.

Em 2021, no Município de Vila Nova de Foz Côa residiam 2 819 agregados. O total de agregados diminuiu 6.8% face a 2011, o que corresponde a uma variação muito inferior à do número de indivíduos residentes, deixando antever que a diminuição do número de agregados domésticos privados foi acompanhada por uma recomposição em termos de dimensão.

<sup>22</sup> Um agregado doméstico privado é um conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

Tabela 4. Agregados domésticos privados e taxa de variação, 2011 a 2021

Unidade territorial	Agregados domésticos privados		Variação 2011-2021	Dimensão média dos agregados domésticos	
	2011	2021		2011	2021
	N.º		%	N.º	
Portugal	4 043 726	4 149 096	2,6	2,6	2,5
Norte (NUTS II)	1 330 892	1 380 696	3,7	2,8	2,6
Douro (NUTS III)	78 173	75 119	-3,9	2,6	2,4
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>3 025</b>	<b>2 819</b>	<b>-6,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>

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

A distribuição dos agregados domésticos privados pelas freguesias do concelho (Figura 16), como seria de esperar, segue de perto a distribuição da população, destacando-se a freguesia de Vila Nova de Foz Côa e de Freixo de Numão como aquelas onde residem mais agregados, seguindo-se-lhes as freguesias de Seixas, Custóias, Cedovim, Muxagata e Almendra.

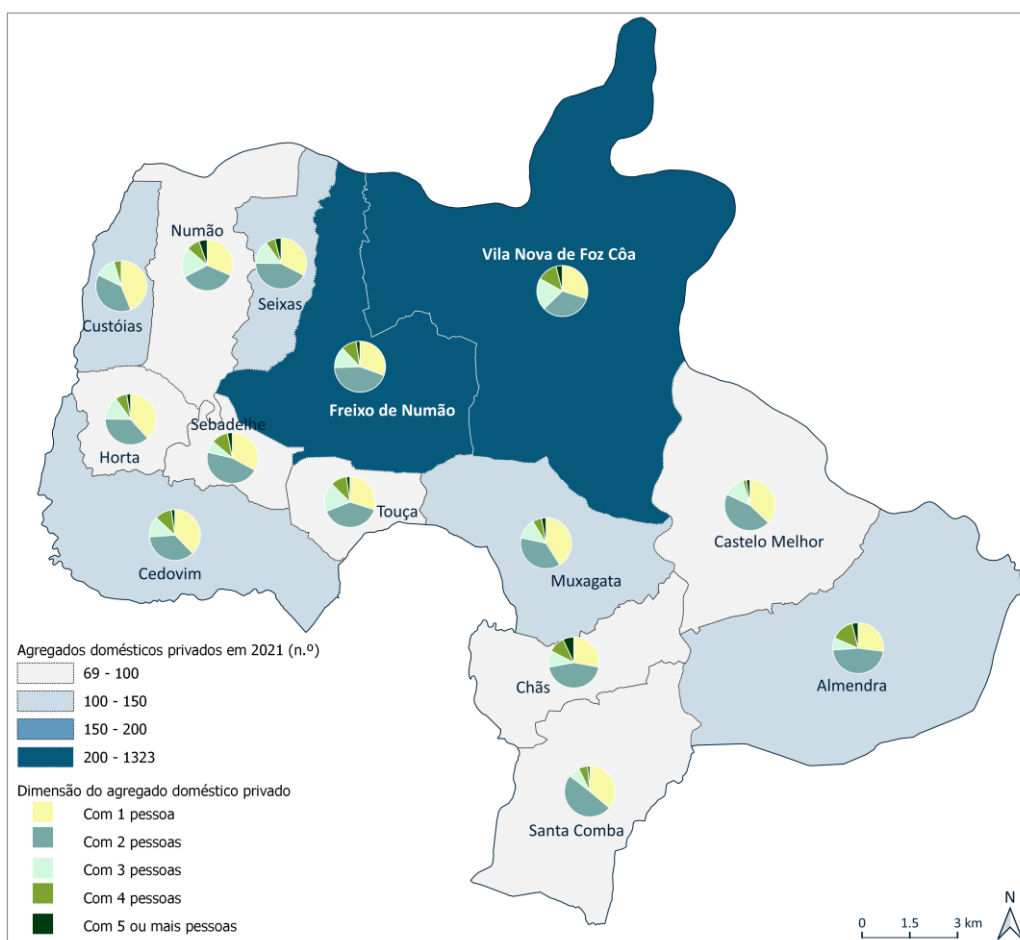


Figura 16. Distribuição e dimensão dos agregados domésticos privados, por freguesia, 2021.

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

Genericamente, e em linha com a tendência observada para o País, os agregados com maior número de indivíduos (3, 4 e, principalmente, 5 ou mais pessoas) foram aqueles que registaram uma maior queda entre os dois últimos Censos, contrariamente aos agregados com apenas uma pessoa ou duas pessoas, que apresentam uma variação positiva (Figura 17).

Neste período, os agregados unipessoais residentes no Município aumentaram 13,0%, enquanto os agregados mais numerosos diminuíram 33,3%. Os agregados de 3 e 4 pessoas registaram um decréscimo igualmente substancial, na ordem dos 11,5% e 21,9% respetivamente. Na comparação entre o concelho de Vila Nova de Foz Côa e a sub-região onde este se integra, o que se constata é que o Município perdeu aproximadamente o dobro de agregados domésticos privados residentes.

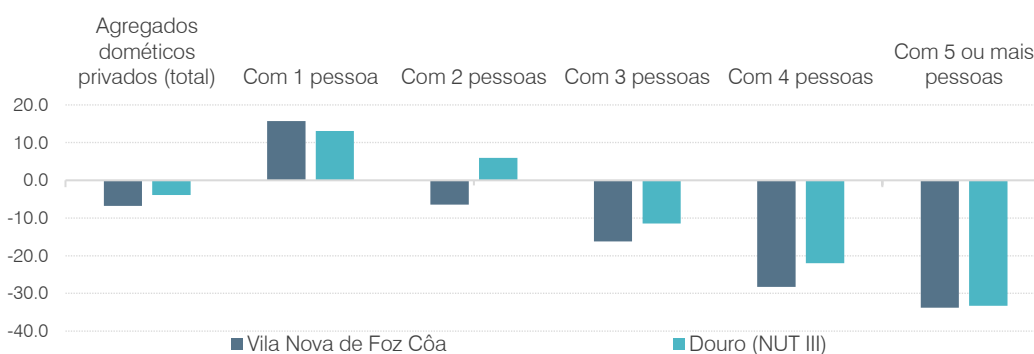


Figura 17. Variação (%) dos agregados domésticos privados, no Douro e em Vila Nova de Foz Côa, 2011 e 2021.

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

De forma genérica, estas tendências são, em larga medida, resultado do envelhecimento da população, que tem consequências na diminuição da fecundidade e da natalidade, assim como na forte e crescente representatividade dos agregados mais pequeno (Figura 18). Emergem, assim, indícios da necessidade de respostas habitacionais dirigidas para agregados de pequena dimensão e para acolhimento da população idosa, cada vez mais numerosa.

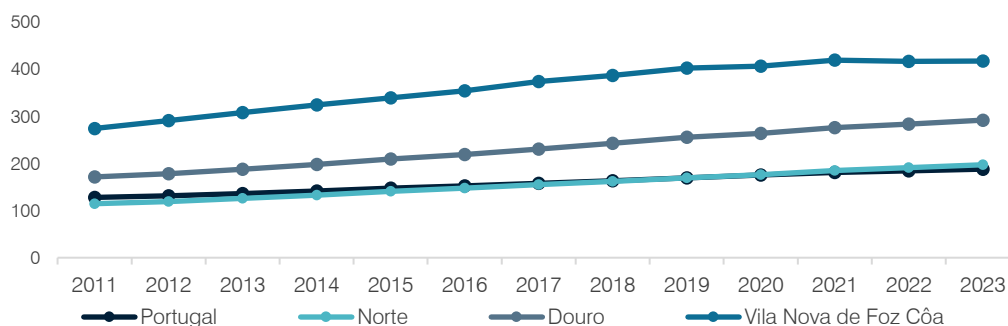


Figura 18. Evolução do índice de envelhecimento, 2011 a 2023.

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

Nas últimas décadas, o envelhecimento da população tem-se agravado em todo o País. O rácio entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de crianças e jovens com menos de 15 anos (índice de envelhecimento) passou, no território português, de 128,0, em 2011, para 188,1, em 2023. No entanto, esta desproporção é ainda mais intensa no Município de Vila Nova de Foz Côa, onde segundo os últimos dados publicados pelo INE, residem 417,6 idosos por cada 100 jovens.

No entanto, a intensidade do envelhecimento não é, como é natural, equivalente em todas as freguesias (Figura 19), apresentando-se especialmente crítica nas freguesias Santa Comba e Custóias onde o número de idosos supera o número de jovens mais de 20 vezes e Castelo Melhor mais de 10 vezes. Nestas três freguesias, também é evidente que o grupo etário com 65 e mais anos corresponde a mais de metade da população residente.

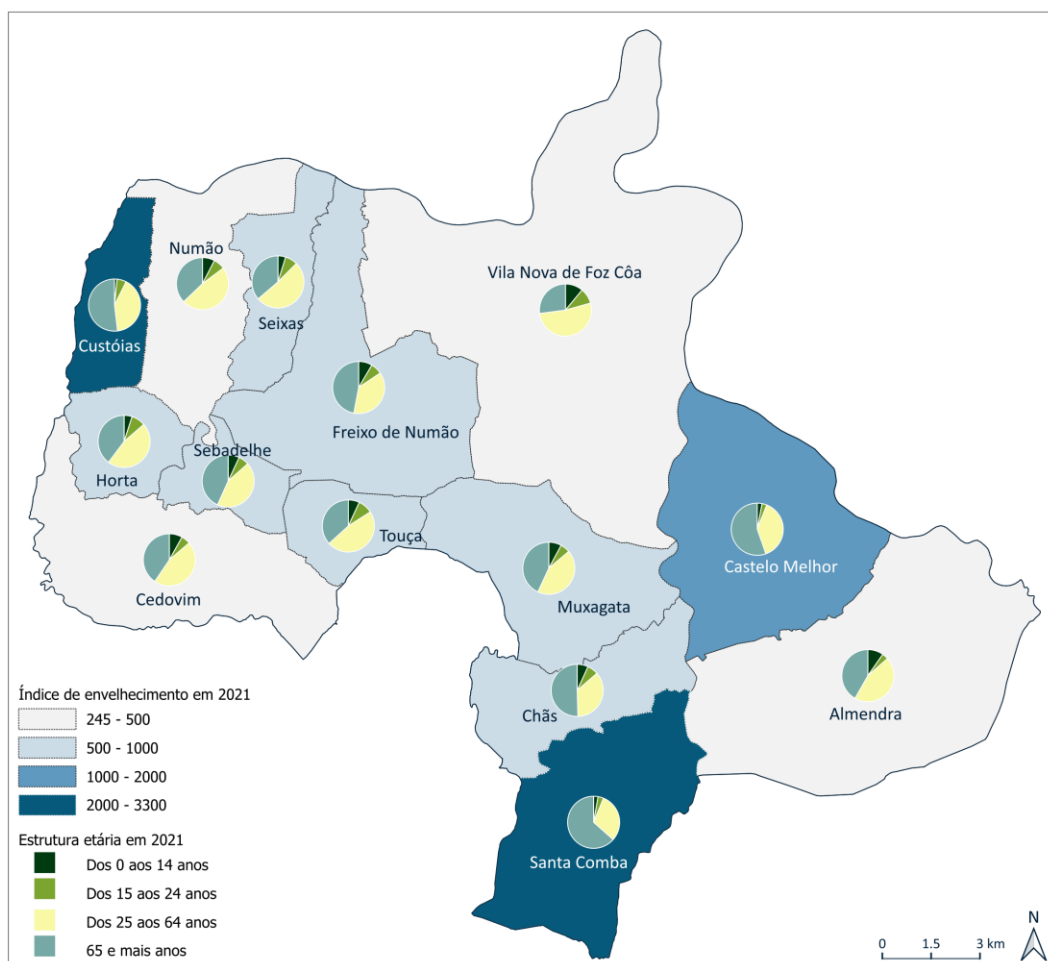


Figura 19. Distribuição do índice de envelhecimento e da população residente por grupo etário, 2021

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

Os fluxos migratórios da população mais jovem para as grandes cidades do litoral, os movimentos de emigração e o declínio da natalidade, são fatores que contribuem para esta prestação. No entanto, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, talvez pelo impacto dos estrangeiros migrantes que ocorrem ao território, a partir de 2021 denota-se uma ligeira estabilização face aos anos anteriores, que se apresentaram sempre em crescente.

Os dados mais recentes dos Censos permitem ainda analisar a presença no território de população estrangeira (Tabela 5) ou com naturalidade estrangeira (Tabela 6). Verifica-se assim que, em 2021, residiam no Município de Vila Nova de Foz Côa 160 cidadãos estrangeiros, a grande maioria dos quais (104 pessoas) nacionais de países comunitários, que representavam quase 2,5% dos residentes, uma proporção que fica aquém da equivalente nacional, embora supere a da NUTS III.

Destaca-se, no entanto, que o concelho de Vila Nova de Foz Côa, acompanhando a tendência nacional, viu na última década aumentar a população estrangeira proveniente de países fora da União Europeia (EU).

Tabela 5. Número e taxa de variação da população residente por nacionalidade, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total	Portuguesa	Estrangeira da UE	Estrangeira fora da UE
Portugal	10 343 066	9 800 752	155 854	386 460
Norte (NUTS II)	3 586 586	3 493 780	21 298	71 508
Douro (NUTS III)	183 875	181 617	880	1 378
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>6 304</b>	<b>6 144</b>	<b>104</b>	<b>56</b>
Proporcionais	2021 (%)			
Portugal	100	94,8	1,5	3,7
Norte (NUTS II)	100	97,4	0,6	2,0
Douro (NUTS III)	100	98,8	0,5	0,7
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>100</b>	<b>97,5</b>	<b>1,6</b>	<b>0,9</b>
Variação percentual	2011-2021 (%)			
Portugal	-2,1	-3,6	37,4	55,6
Norte (NUTS II)	-2,8	-4,0	80,2	147,0
Douro (NUTS III)	-10,4	-10,5	-0,6	31,7
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>-13,8</b>	<b>-14,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>33,3</b>

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

A importância dos residentes nacionais de países terceiros cresceu substancialmente, como foi destacado e que aumentaram 33,3%. Esta presença e este acréscimo terá uma forte relação com as atividades económicas locais ligadas à agricultura.

A população residente por naturalidade (Tabela 6), que inclui algumas pessoas que adquiriam nacionalidade portuguesa, assim como eventuais descendentes de população nacional

emigrante ou ex-emigrante, tem uma representatividade substancialmente superior. Verifica-se que no total, o concelho de Vila Nova de Foz Côa em 2021 contava com 514 residentes de nacionalidade estrangeira.

Tabela 6. Número e taxa de variação da população residente por nacionalidade, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total	Portuguesa	Estrangeira da UE	Estrangeira fora da UE
	2021 (n.º)			
Portugal	10 343 066	9 254 043	319 326	769 697
Norte (NUTS II)	3 586 586	3 350 674	85 559	150 353
Douro (NUTS III)	183 875	174 072	5 127	4 676
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>6 304</b>	<b>5 790</b>	<b>302</b>	<b>212</b>
Proporcionais	2021 (%)			
Portugal	100	89,5	3,1	7,4
Norte (NUTS II)	100	93,4	2,4	4,2
Douro (NUTS III)	100	94,7	2,8	2,5
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>100</b>	<b>91,8</b>	<b>4,8</b>	<b>3,4</b>
Variação percentual	2011-2021 (%)			
Portugal	-2,1	-4,5	24,9	30,4
Norte (NUTS II)	-2,8	-4,7	34,9	55,4
Douro (NUTS III)	-10,7	-11,0	-4,3	-2,5
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>-13,8</b>	<b>-13,9</b>	<b>-12,0</b>	<b>-12,4</b>

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

O Município de Vila Nova de Foz Côa, como tantos outros do interior do país, caracteriza-se por acentuados fenómenos de despovoamento nas últimas décadas e considerando esta presença de população estrangeira no território, que em 2021 já correspondia a 10,7% do total de residentes, torna-se fundamental fixar estas pessoas e uma das formas de será através da habitação.

A distribuição da população com nacionalidade estrangeira pelo Concelho privilegia as freguesias de maior concentração de população, embora a diferença entre a importância relativa desta população no total de residentes entre 2011 e 2021, indicie uma tendência concentração na freguesia de Vila Nova de Foz Côa, sede de concelho que agrega a maior quantidade de funções urbanas no território (Figura 20).

No entanto, as freguesias de Touça, Santa Comba, Sebadelhe e Seixas, também são das que são mais atrativas à fixação dos residentes estrangeiros. Estas dinâmicas podem ter algum significado, apesar de não serem muito acentuadas, atendendo aos reduzidos quantitativos populacionais de algumas destas freguesias.

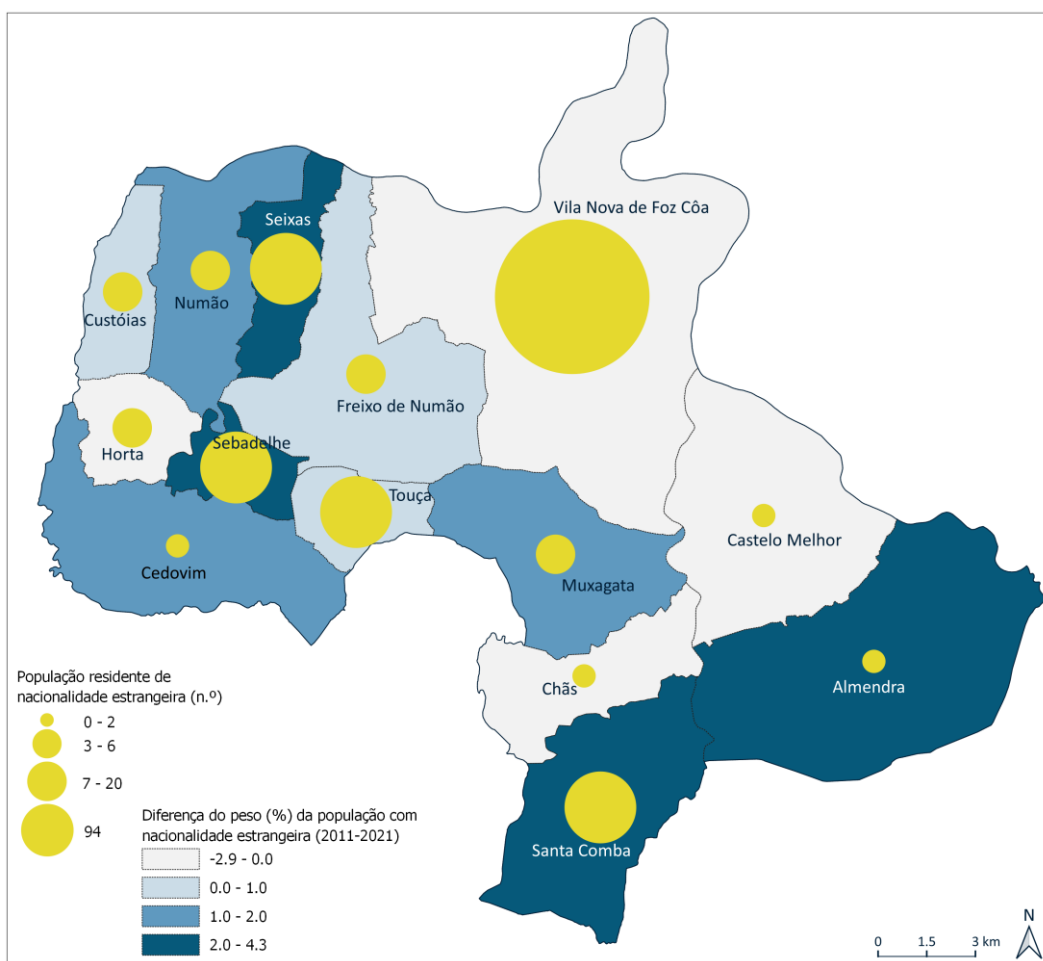


Figura 20. População residente com nacionalidade estrangeira por freguesia, 2021

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

Atendendo aos dados, publicados pelo INE, relativos à população estrangeira, verifica-se que, no Município de Vila Nova de Foz Côa, tanto o número de indivíduos estrangeiros com estatuto legal de residente (Figura 21), como o número de pedidos de estatuto de residente (Figura 22) têm aumentado substancialmente<sup>23</sup>.

<sup>23</sup> De acordo com o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional (Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual) o residente legal é o cidadão estrangeiro habilitado com título de residência em Portugal, de validade igual ou superior a um ano. Os dados apresentados pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não incluem 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, assim como os estrangeiros com situação irregular.

Sendo esta uma tendência inversa à evolução do total de população residente, verifica-se que o aumento da importância relativa da população estrangeira é potenciado.

Em relação à população estrangeira que solicitou o estatuto de residência, desde 2011 que a tendência descrita é de crescimento, com exceção dos anos diretamente afetados pela crise pandémica da COVID-19. Acresce a esta dinâmica decenal, o número pessoas estrangeiras que solicitaram estatuto de residente contabilizados em 2023, que certamente irão contribuir para atenuar as perdas populacionais locais e a afirmação de uma linha de tendência de crescimento da população estrangeira no Município.

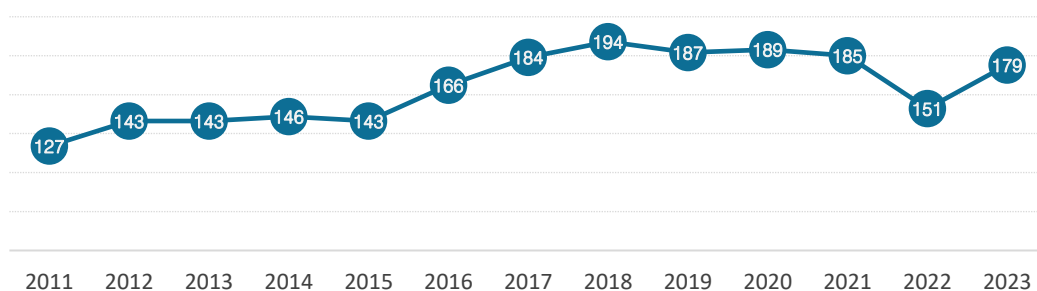


Figura 21. População Estrangeira (n.º) com estatuto de residente, 2011 a 2023

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

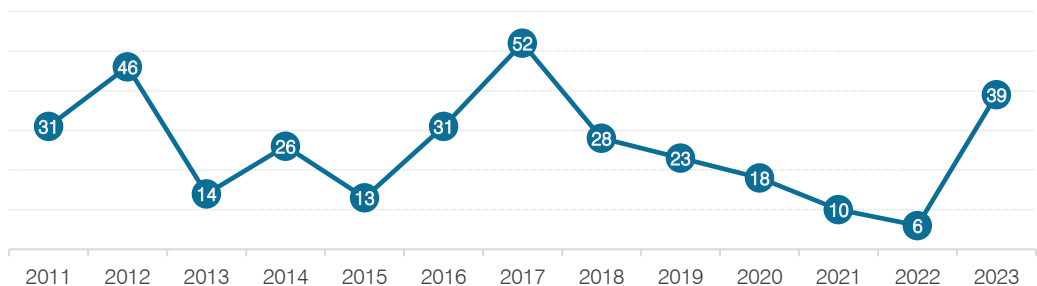


Figura 22. População Estrangeira (n.º) que solicitou estatuto de residente, 2011 a 2023

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

Acresce aos dados estatísticos oficiais analisados, incluir a informação do levantamento realizado pelo Serviço de Apoio e Acompanhamento Social do Município de Vila Nova de Foz Côa, vertido no Diagnóstico Social de 2024. Assim sendo, em 2024 o efetivo de imigrante no território já corresponde a 419, estando a maioria em Vila Nova de Foz Côa (229) e em Almendra (32). Segundo do Diagnóstico Social, é que a partir de 2021 o número de imigrantes a escolher o território para trabalhar e residir, aumentou significativamente.

### 3.3. Dinâmicas socioeconómicas

As dinâmicas socioeconómicas regionais e locais, aferidas por indicadores relativos ao perfil de escolaridade e formação, emprego e desemprego da população, ou ainda níveis de rendimento, influenciam a capacidade e as condições das famílias em aceder a uma habitação condigna. Com efeito, questões como o perfil de especialização económica dos territórios, o qual acaba por se repercutir nos níveis de empregabilidade, na estabilidade laboral e no nível de rendimento da população residente, ou o nível de escolaridade da população (tendo presente que pessoas com maiores qualificações tendem a obter rendimentos mais elevados), são aspetos que acabam por ser determinantes no acesso à habitação.

No que respeita ao perfil de escolaridade da população residente, atendendo aos dados dos Censos de 2021, Vila Nova de Foz Côa apresenta valores bastante desalinados com a média nacional, regional e sub-regional (Figura 23).

Com efeito, o Município em relação à média nacional apresenta só metade da população com ensino superior (11%), por seu turno, 71% da população ou não tem nenhum nível de ensino concluído ou só tem o ensino básico, correspondendo o seu somatório a mais de metade da população, o que intensifica o perfil de uma população envelhecida, logo com mais baixa escolaridade e onde a perda demográfica, em particular através da saída dos grupos etários mais jovens com melhores níveis de instrução, tem particular impacto.

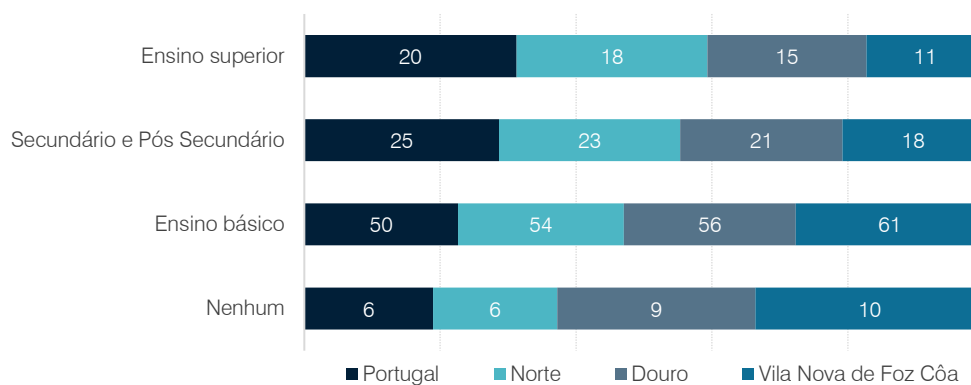


Figura 23. Proporção (%) da população residente segundo o nível de escolaridade, 2021

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

Quando a análise desce ao nível das freguesias (Figura 24) são as mais envelhecidas e as que tem menos residentes que apresentam níveis de escolaridade mais baixos, como os casos de Castelo Melhor, Almendra, Santa Comba e Sebadelhe, onde mais de 10% da população residente não tem qualquer nível e ensino concluído. Por oposição, é nas freguesias mais a norte e mais próximas da sede de concelho, que a população tem mais elevados níveis de

escolaridade, destacando-se a sede de concelho, mais urbana e com mais serviços, que conta com 16% da população com o ensino superior e 25% com ensino secundário e pós-secundário. Imediatamente a seguir também se destaca a sua freguesia contígua, Freixo de Numão, em que 21% da população residente tem o ensino secundário completo ou mais.

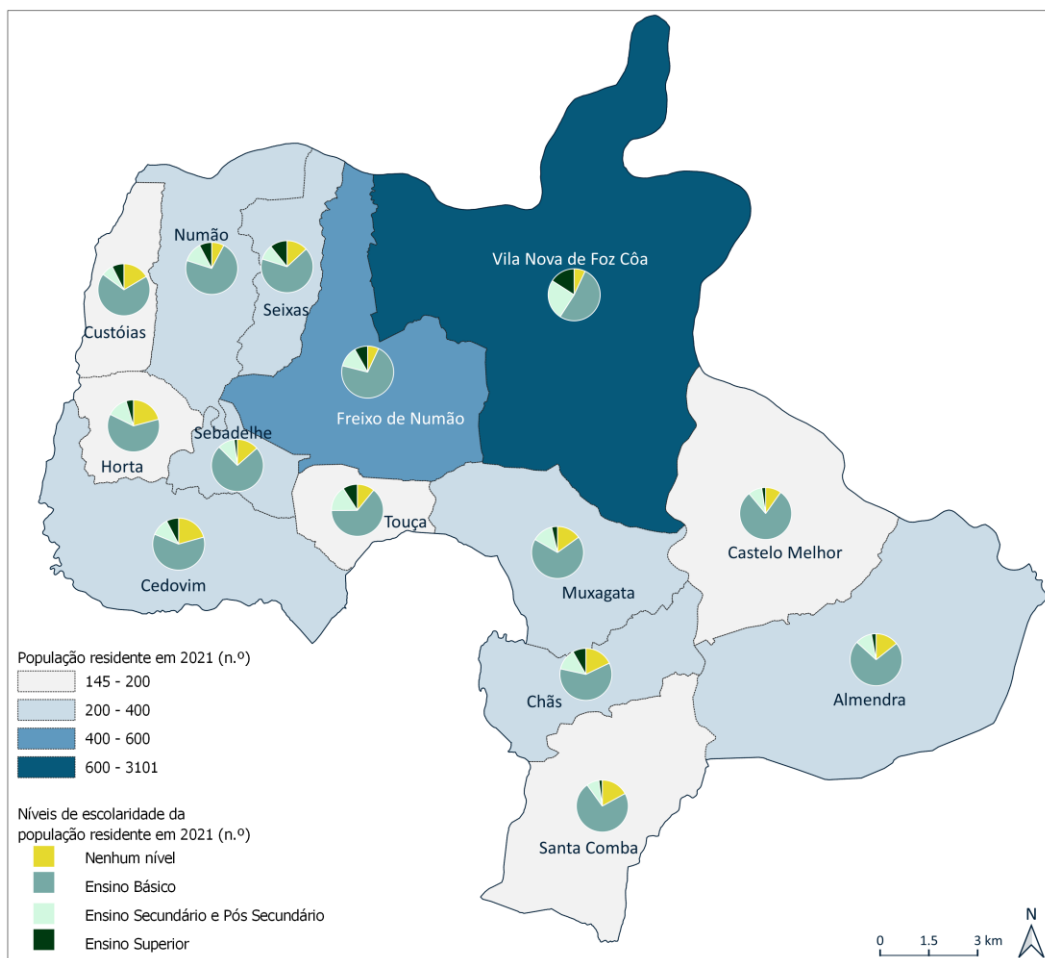


Figura 24. População residente (n.º) por freguesia segundo o nível de escolaridade, em 2021.

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

Também os indicadores de insucesso escolar no Município, como a taxa de retenção e desistência no ensino básico, acompanham o comportamento tendencial à escala nacional e regional, embora mantendo resultados sempre acima e, menos favoráveis do que os observados na sub-região do Douro, da Região Norte e no País. Em termos gerais, a desistência no ensino básico (Figura 25) encontra-se em decréscimo, marcadamente nos últimos sete anos, tendo passado de valores em torno dos 13,1% (em 2011/2012) para níveis inferiores a 3,1% (em 2019/2020), com uma ligeira subida nos anos seguintes, situação à qual não será alheia a pandemia de COVID-19.

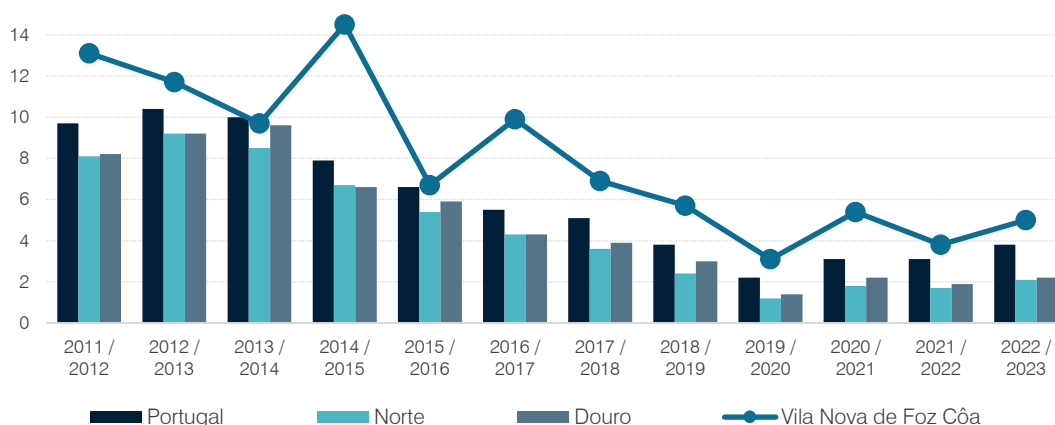


Figura 25. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%), 2011 a 2023

Fonte: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência

Em termos económicos, Vila Nova de Foz Côa, quanto ao número de empresas (Figura 26), embora partilhe dos constrangimentos enfrentados pelos territórios do interior, apresenta alguma relevância e dinamismo, verificando-se uma tendência de crescimento ao longo da década em análise. Em 2011, existiam 700 empresas sediadas no território municipal e chegados ao ano de 2022 esse número quase duplicou, cifrando-se assim em 1 303 empresas. Estas 1 303 empresas ativas, que representavam cerca de 7% do total de empresas da sub-região do Douro.

O volume de negócios das empresas localizadas no Município de Vila Nova de Foz Côa era de aproximadamente 92,7M€, representado 4,4% do volume de negócios do total de empresas da sub-região.

O número de empresas ativas no Município (Figura 26) apresenta uma tendência ligeira de crescimento, desde 2013, e com alguma estabilidade a partir de 2018, rondando sempre as 1 300 empresas sediadas no Município. A dinâmica evolutiva foi sempre acompanhando a trajetória económica que foi dominando a sub-região do Douro, em particular a partir do ano de 2012, início da saída da crise da dívida pública europeia

Já o volume de negócios das empresas ativas (Figura 27), cuja tendência no Concelho acompanhou a registada na sub-região, teve uma prestação claramente mais positiva, de crescimento interrupto e em alguns momentos acentuado, entre 2012 e 2022. Sendo de destacar no Concelho, o ano de 2015, quando Vila Nova de Foz Côa atinge a marca dos 80 M€, e o mais recente ano de 2022, onde já se aproxima da marca dos 100M€.

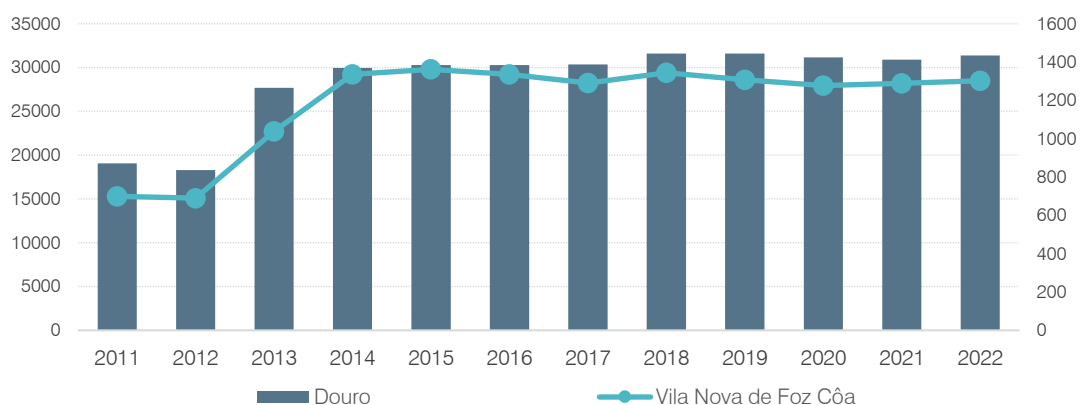


Figura 26. Evolução do número de empresas (n.º) em Vila Nova de Foz Côa e no Douro, 2011 a 2023

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

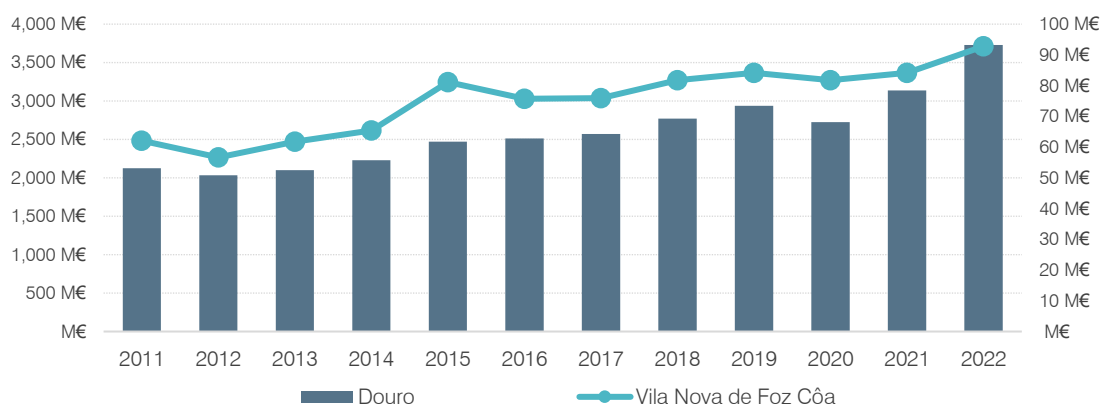


Figura 27. Evolução do volume de negócios das empresas (M€) em Vila Nova de Foz Côa e no Douro, 2011 a 2023

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Quando se analisam as características do tecido económico local (Figura 28), através no número de empresas existentes por atividade económica, destaca-se a enraizada tradição agrícola, mantendo-se Vila Nova de Foz Côa como um importante produtor vitivinícola no Douro Superior, com efeito, o maior número de empresas existentes é no âmbito das atividades<sup>24</sup> de “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca”, que contabiliza 739, das quais 565 são de “Viticultura”. Trata-se de um concelho cujo caráter da paisagem é dominado por extensas vinhas, olivais e amendoeiras.

<sup>24</sup> Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos, um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída. Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, abreviadamente designada por CAE-Rev.3.

Outros ramos de atividade assumem também relevância, como “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” e “Alojamento, restauração e similares”, não podendo ser desvalorizada a atratividade do território, não só pelo carácter da sua paisagem, como em particular pela presença do Vale do Côa que se constitui como o maior conjunto mundial de arte paleolítica ao ar livre e a classificação dos núcleos de gravuras rupestres como Património Mundial pela UNESCO.

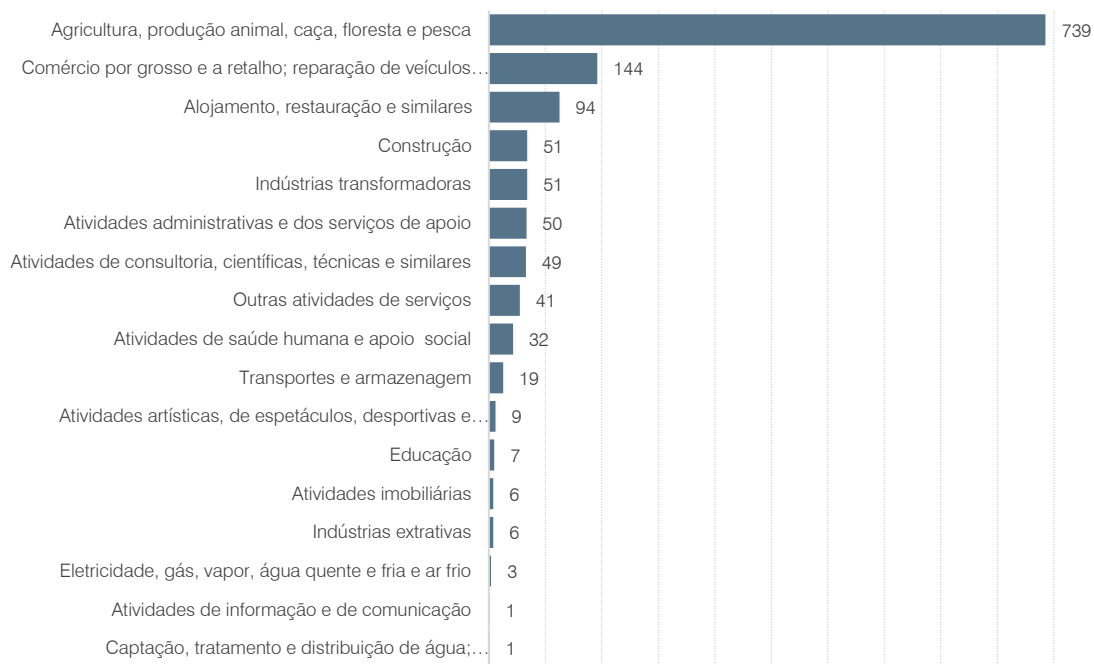


Figura 28. Número de empresas (n.º) por atividade económica (Subclasse - CAE Rev. 3), 2022

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Em 2022, os Quadros de Pessoal do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social (MTSSS), identificavam um total de 841 trabalhadores por conta de outrem (TCO) no Município de Vila Nova de Foz Côa. Mostravam ainda uma distribuição do emprego por setor de atividade económica, muito distanciada da observada na Região Norte e no Douro (Figura 29).

Nesta data, assiste-se a uma forte terciarização do emprego na Região Norte (58,0%) e no Douro (66,9%), na medida em a maioria dos trabalhadores por conta de outrem estava empregado nos serviços. No concelho de Vila Nova de Foz Côa, apesar do setor terciário ser o maior empregador, destaca-se face às outras escalas territoriais o peso do sector primário, que emprega cerca de 8,2%. Sendo se ressaltar que muito dos migrantes que acorrem ao território, vem como força laboral agrícola, muito em falta num concelho tão envelhecido como já atrás referido.

A indústria, construção, energia e água empregavam 35,2% da população empregada por conta de outrem, uma proporção que, sendo relevante, fica aquém da registada na Região Norte (41,0%).

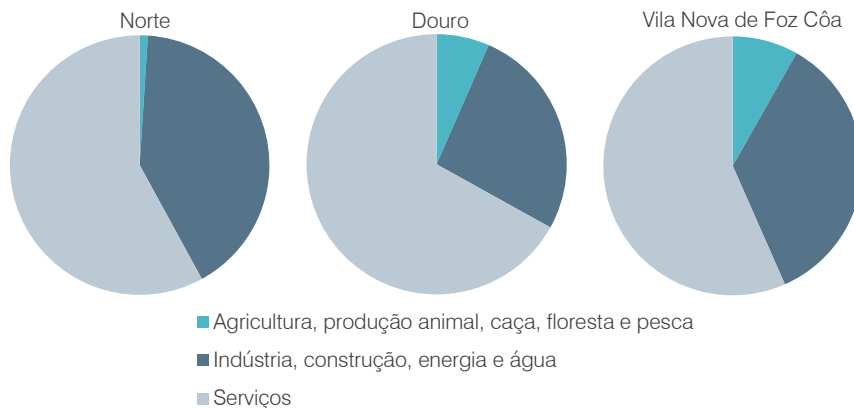
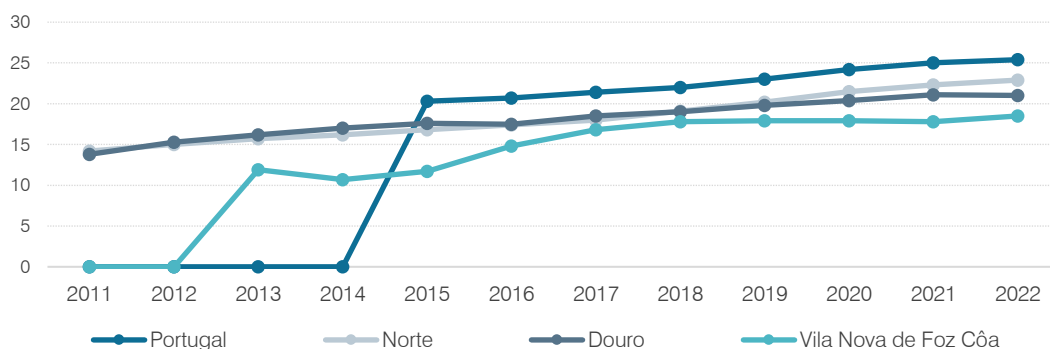


Figura 29. Proporção da população empregada por conta de outrem (%) por sector de atividade, 2022

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Na caracterização do mercado de trabalho, destaca-se ainda um aumento da escolaridade da população empregada por conta de outrem no Município de Vila Nova de Foz Côa a partir do ano de 2015 (Figura 30). Em 2022, quase 20% dos trabalhadores pro conta de outrem no Município era detentor de um título de ensino superior (19%). Ainda assim, este valor não superou as médias das restantes escalas de análise, em particular a nacional, onde nesta condição se encontram cerca de um quarto dos empregados (25,4%).



Nota: Dados não disponíveis para Vila Nova de Foz Côa até 2012 e para Portugal até 2014

Figura 30. Evolução da proporção da população empregada por conta de outrem com ensino superior (%), 2011 a 2022

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Outra característica do mercado de trabalho no Município é uma menor concentração de emprego em estabelecimentos com maior dimensão, comparativamente ao que ocorre na Região Norte, em linha com a proporção observada no país. No Município de Vila Nova de Foz Côa dominam as pequenas e médias empresas, por conseguinte 36,9% dos empregados por conta de outrem estão integrados em empresas com menos de 10 trabalhadores, ao passo que só 9,9% dos residentes é trabalhador por conta de outrem numa empresa com mais de 250 trabalhadores.

Tabela 7. Proporção da população empregada por conta de outrem por dimensão dos estabelecimentos, 2022

Unidade territorial	Com menos de 10 trabalhadores	Com mais de 250 trabalhadores
	%	
Portugal	19,4	30,5
Norte (NUTS II)	20,7	25,6
Douro (NUTS III)	30,7	15,6
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>36,9</b>	<b>9,9</b>

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Acrescente-se que atualmente o mercado de trabalho no Município não representa qualquer atratividade. Em 2022, no Município de Vila Nova de Foz Côa a taxa de atração líquida da população empregada por conta de outrem, publicada pelo INE<sup>25</sup>, foi de -2,1%, inferior à observada na Região Norte e no Douro (0,1% respetivamente). Note-se que, este indicador no território municipal em 2018 tinha sido de 0,6%.

Genericamente, o desemprego nos últimos dois momentos censitários mostra-se a descer (Tabela 8) e neste quadro, o concelho de Vila Nova de Foz Côa, desde 2011 apresenta taxas de desemprego sempre inferiores às do País, da Região Norte e do Douro.

Em relação à população desempregada com idade entre 15 e 24 anos, também a taxa é mais baixa em 2021 em relação às restantes escalas de análise. No entanto é importante ressaltar, que Vila Nova de Foz Côa é um território envelhecido e com pouca população em idade ativa.

Importa ainda ressaltar que segundo os dados apurados no último momento censitários, em Vila Nova de Foz Côa encontravam-se desempregadas 160 pessoas, das quais 150 eram desempregados à procura de novo emprego, e apenas 10 pessoas eram desempregadas à procura do primeiro emprego.

<sup>25</sup> Traduz o quociente entre a diferença entre os fluxos de entrada e de saída de trabalhadores por conta de outrem e o número médio de trabalhadores por conta de outrem.

Tabela 8. Taxa de desemprego e taxa de desemprego da população com idade entre 15 e 24 anos (%), 2011 e 2021

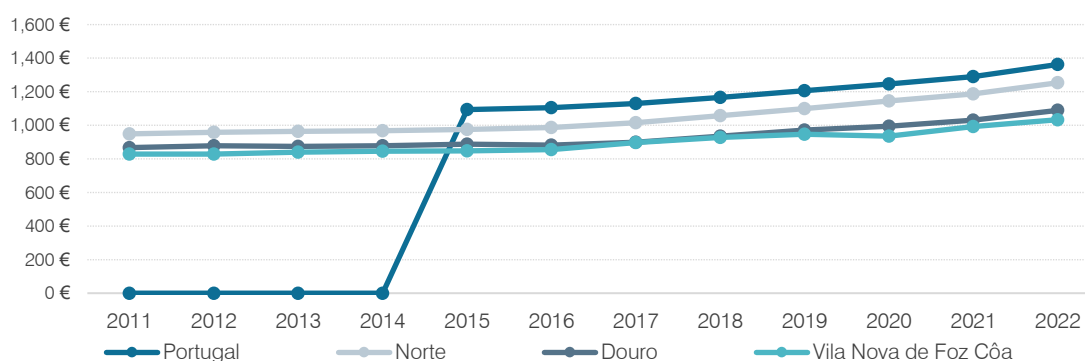
Unidade territorial	Taxa de desemprego		Desemprego da população dos 15 aos 24 anos
	2011	2021	2021
	(%)		
Portugal	13,2	8,1	18,7
Norte (NUTS II)	14,5	8,4	17,6
Douro (NUTS III)	12,1	7,8	21,9
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>8,7</b>	<b>6,6</b>	<b>15,2</b>

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

Não obstante, os dados de desemprego do IEFP, desagregados por Município, revelam que em setembro 2024 estavam registados em Vila Nova de Foz Côa um total de 144 desempregados, dos quais 78 eram mulheres. Entre o total de desempregados, 71 estavam inscritos no centro de emprego há mais de 1 ano, e 12 eram jovens que procuravam o primeiro emprego.

Relativamente aos rendimentos auferido pela população empregada (Figura 31) no território e segundo a análise ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, verifica-se que embora a trajetória de evolução iniciada em 2011, com um valor cifrado em 828,7€ seja crescente até 2016, o incremento mensal foi de apenas 26,2€. A partir deste momento o aumento foi ligeiramente mais acentuado, contribuindo para que em 2022, o ganho médio mensal seja de 1 033,4€.

Note-se, no entanto, que face à região Norte e ao País os rendimentos da população empregada mantiveram-se marcadamente abaixo do registado nessas escalas de análise. Em 2022, o ganho médio mensal em Portugal foi de 1 362,4€, na Região Norte de 1 253,5€, na sub-região do Douro, também muito marcada pela ruralidade e pela forte presença do setor primário, foram de 1 089,1€.



Nota: Dados não disponíveis para Portugal até 2014

Figura 31. Evolução do ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, 2011 a 2022

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

A análise ao rendimento bruto declarado por habitante e por agregado fiscal (Figura 32) apresenta tendências semelhantes à efetuada para o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, sendo os valores registados no Município de 7 778€ de rendimento bruto declarado pro habitante e de 16 103€ de rendimento bruto declarado por agregado fiscal. Estes rendimentos brutos declarados são bastante inferiores aos registados a nível nacional (respetivamente 11 122€ e 20 830€) assim como, também o são em comparação com os valores médios da Região Norte (respetivamente 10 129€ e 19 453€).

Já a sub-região do Douro, por também se encontrar marcada pela interioridade, como o Município de Vila Nova de Foz Côa, à semelhança do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, também apresenta rendimentos brutos declarados por habitante e por agregado fiscal (respetivamente 8 548€ e 17 611€) mais próximos dos registados ao nível municipal.

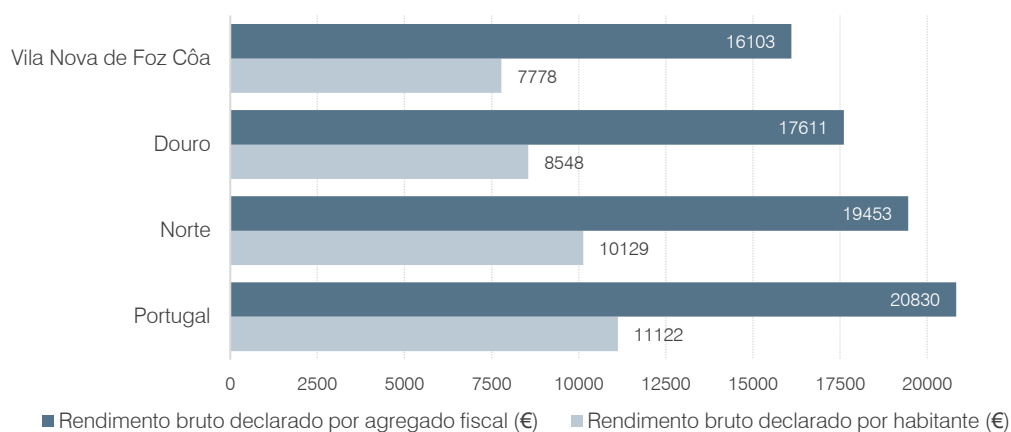


Figura 32. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€), 2022

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira.

Considerando o poder de compra *per capita* (Figura 33) um indicador composto que permite avaliar sobre a qualidade de vida da população residente, tendo por base referência o valor nacional (equivalente a 100), constata-se, mais uma vez, esta relação de fragilidade do território municipal face à região e ao país. O poder de compra *per capita* registado no Município, em 2021, foi de 72,0, o que lhe confere uma posição aproximada à da sub-região do Douro (79,8), mas distante da Região Norte (92,9). Esta relação, e o distanciamento relativamente à referência nacional, mantiveram-se, sem variações significativas, ao longo de todo o período analisado.

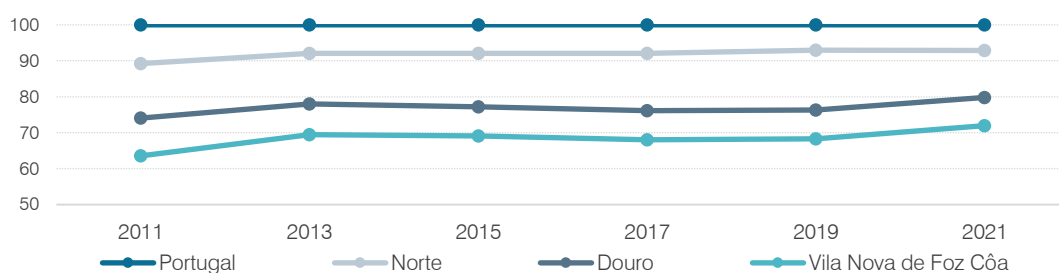


Figura 33. Evolução do poder de compra per capita, 2011 a 2021

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

A análise às prestações sociais concedidas, complementa a análise aos rendimentos, encontrando-se mais focado nas situações de maior fragilidade social e económica (Tabela 9). Segundo os dados disponíveis mais recentes, 2 128 residentes no Município de Vila Nova de Foz Côa eram beneficiários de uma pensão, representando cerca de 34% da população residente. O valor médio anual era de 4 193€, o que corresponde a aproximadamente 350€ mensais, mantendo a mesma relação com as restantes escalas territoriais (inferior ao da sub-região do Douro, da região Norte, sobretudo muito inferior ao que ocorre a nível ao nacional, cujo valor médio das pensões da segurança social corresponde a 6 452€). Este tipo de rendimentos da população municipal, são o reflexo da presença de uma estrutura demográfica envelhecida e indícios de frequentes dificuldades financeiras, as pensões de velhice assumiam a maior representatividade (66%), apresentando um valor médio anual de 4 779€ (398€ mensais).

Tabela 9. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), 2023

Unidade territorial	Total		Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência	
	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual
	n.º	€	n.º	€	n.º	€	n.º	€
Portugal	3 047 637	6 452	162 419	6 051	2 128 551	7 424	756 667	3 806
Norte (NUTS II)	1 070 614	5 978	59 381	5 571	752 263	6 848	258 970	3 543
Douro (NUTS III)	60 633	4 572	3 046	4 955	41 060	5 210	16 527	2 916
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>2 128</b>	<b>4 193</b>	<b>113</b>	<b>4 553</b>	<b>1 405</b>	<b>4 779</b>	<b>610</b>	<b>2 778</b>

Nota: Inclui pensões processadas a pensionistas ativos a 31 de dezembro e pensionistas suspensos ao longo do ano

Fonte: INE, Instituto de Informática

Ao longo da última década, o número de beneficiários de RSI no Município tem vindo progressivamente a descer, passando de 180, em 2011, para 126, em 2023, o que representa uma redução de 30% neste período (Figura 34).

Esta evolução, todavia, acompanhou a tendência geral, observada em Portugal, assim como na região e sub-região onde Vila Nova de Foz Côa se integra, tendo nestes três níveis, a redução no número de beneficiários ter sido ainda mais acentuada (respetivamente, -46%, -55% e -35%).

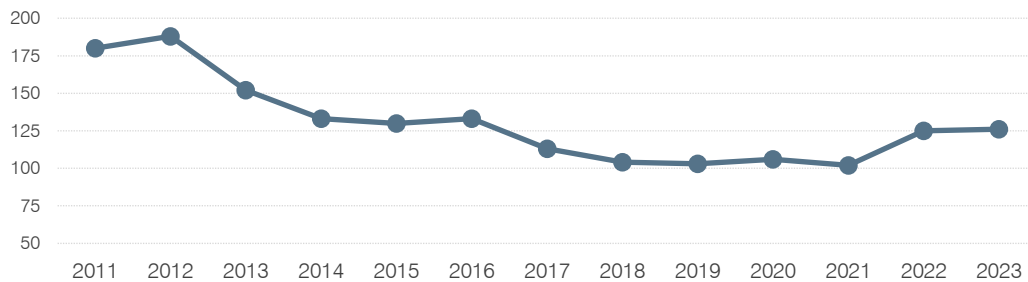


Figura 34. Evolução do número de beneficiárias/os do rendimento social de inserção, 2011 a 2023

Fonte: INE, Instituto de Informática

Desagregando os dados por freguesias, emerge alguma heterogeneidade, estando a maioria dos beneficiários concentrada, tal como a maioria da população, na freguesia sede de concelho, Vila Nova de Foz Côa (Figura 35). Esta freguesia, no entanto, é uma das onde o peso dos beneficiários na população residente é mais baixo (0,1%). Na posição oposta encontra-se a freguesia da Horta, onde, em termos de número de beneficiários está no grupo com moires quantitativos a seguir a Vila nova de Foz Côa, mas é aquela que apresenta um maior peso percentual de beneficiários face à população residente 3,1%, o mais elevado registado em todas as freguesias.

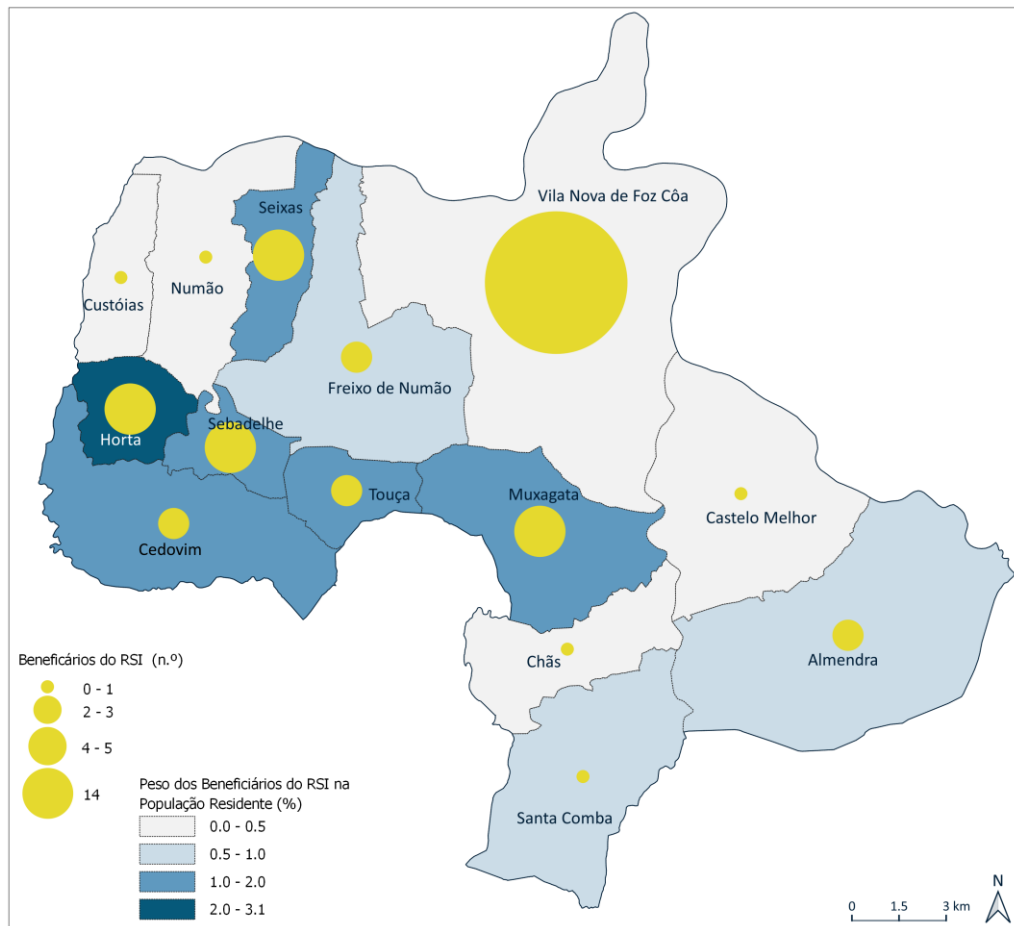


Figura 35. Número de beneficiárias/os do rendimento social de inserção e peso face à população residente, 2021

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

### 3.4. Dinâmicas habitacionais e urbanísticas

Com um total de 6 028 edifícios segundo o último momento censitário, Vila Nova de Foz Côa detinha, 5,1% do parque edificado da sub-região do Douro. Esse valor correspondia a uma variação de -0,4% face a 2011, equivalente à registada no Douro (-0,4%). Situação que, ainda que não muito acentuada, contrastava com a variação positiva observada no Norte (+1,5%), e a nível nacional (+0,8%).

Em termos da sua espacialização (Figura 36), denota-se um acentuado contraste entre a freguesia urbana de Vila Nova de Foz Côa e as restantes. A freguesia de Vila Nova de Foz Côa detém 35% do total de edifícios do concelho, correspondendo a um universo de 2 119. Os dois aglomerados urbanos de maior dimensão, Freixo de Numão e Almendra, compreendem 18% dos edifícios, estando os restantes 47% distribuídos pelos vários aglomerados urbanos das restantes 11 freguesias. Quanto à variação intercensitária do número de edifícios, na maioria das freguesias existiu um crescimento. Sendo de destacar pela positiva a freguesia de Touça, onde ocorreu um aumento de 10,0% e pela negativa a freguesia de Santa Comba onde o número de edifícios diminuiu 11,8%.

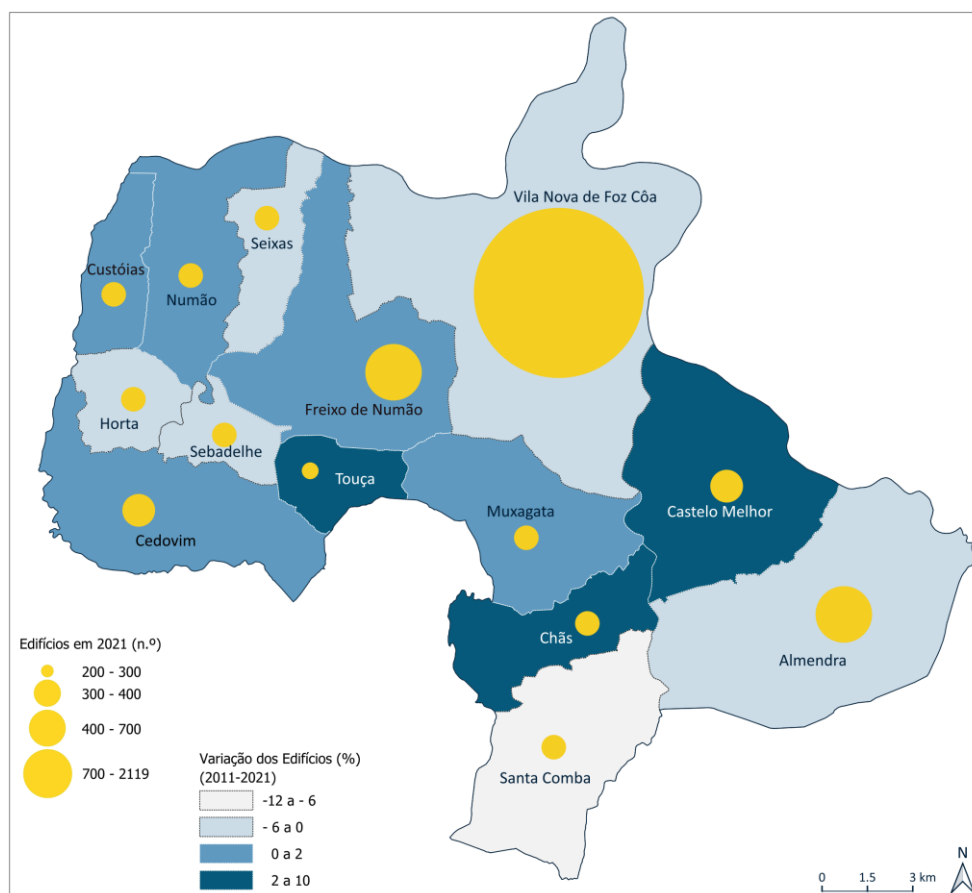


Figura 36. Número de Edifícios (n.º) e taxa de variação (%), 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Com um índice de envelhecimento do seu edificado de 1 137,1, o concelho de Vila Nova de Foz Côa apresentava um parque habitacional mais antigo que o Douro (772,1), o Norte (551,0) e que a média nacional (746,6), sendo cerca de 20% do seu edificado anterior a 1960 e apenas 2% referente ao decénio 2011-2021. Os índices de envelhecimento superiores ao que ocorre na região, eram extensíveis à maioria das freguesias, existindo, no entanto, um elevado contraste entre o valor mais baixo (Chãs, com 200,0) e o mais alto (Horta, com 4 500,0). Esta realidade é explicada pela baixa dinâmica construtiva na última década censitária e pela presença de quase um quarto do edificado anterior a 1960.

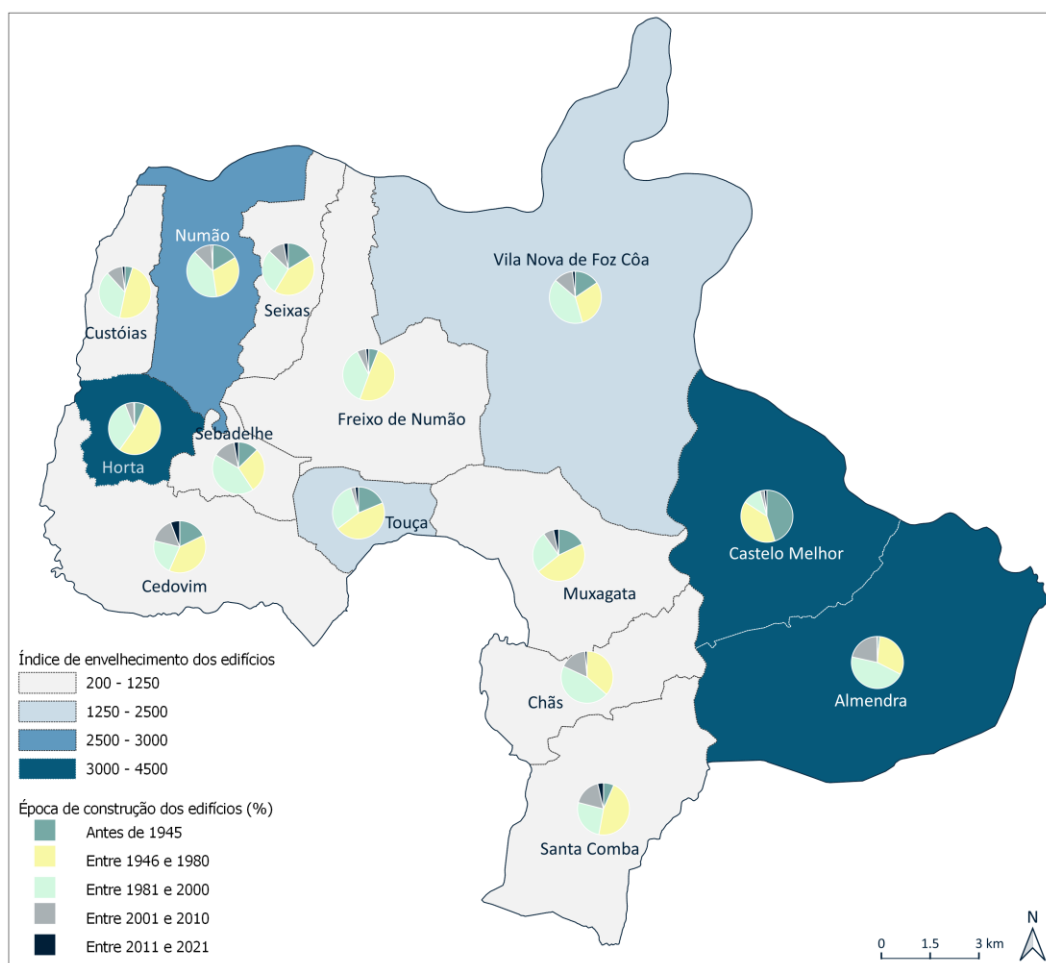


Figura 37. Edifícios (nº) por época de construção e índice de envelhecimento do edificado, 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Neste sentido, segundo os Censos 2021, Vila Nova de Foz Côa apresentava uma proporção similar de edificado a necessitar de obras de reparação (34,2%) comparativamente com o Douro (36,2%), o Norte (37,2%) e que a média nacional (35,8%). Circunscrevendo a análise somente ao edificado com necessidades médias e profundas de reparação, os valores têm um valor de 15,4%, também ele próximo da média nacional (14,0%). Analisando as

necessidades de reparação nas freguesias do Concelho, a freguesia de Seixas e a de Muxagata são aquelas com maior preponderância do seu edificado com necessidades de reparação, atingindo os 33% e 29%, respetivamente.

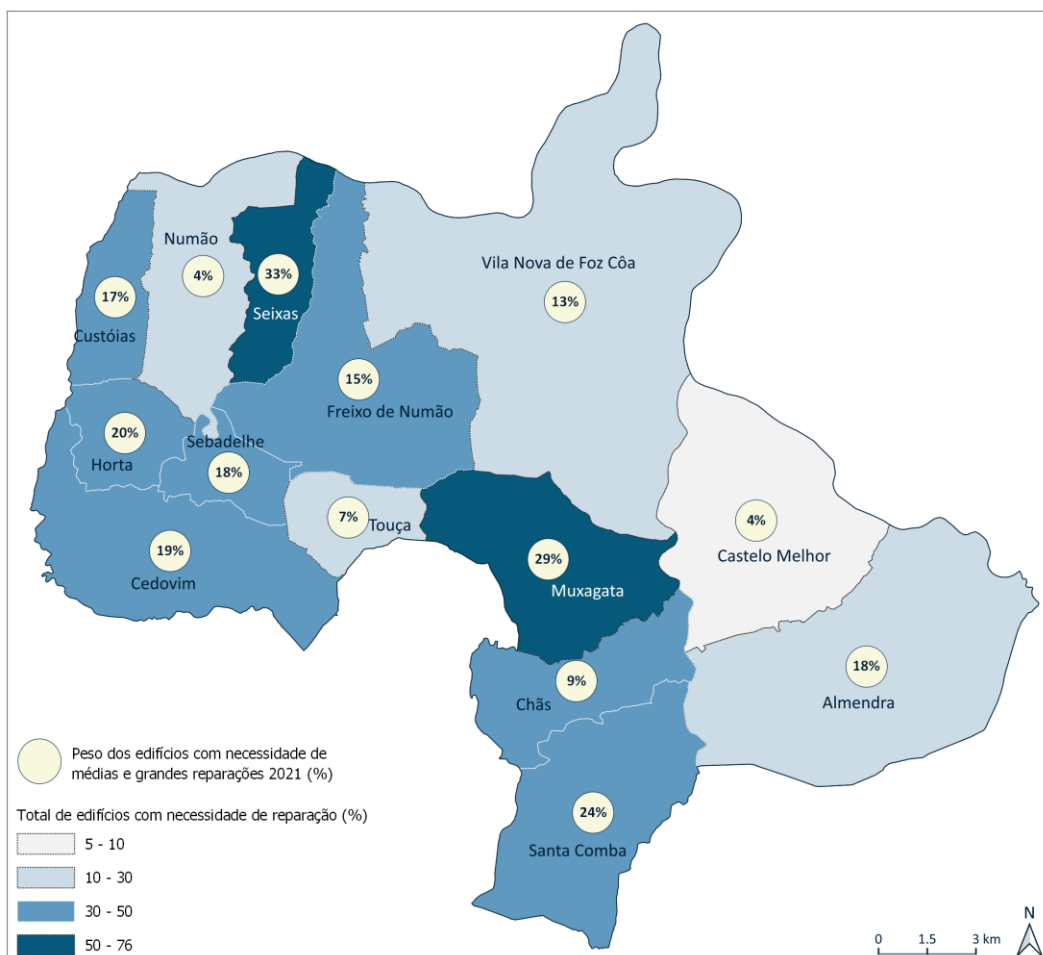


Figura 38. Edifícios com necessidade de reparação (nº) e peso dos que precisam maiores intervenções, 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ainda no que respeita ao parque edificado, a análise à eficiência energética é um relevante indicador para compreender as condições de conforto das habitações<sup>26</sup>. Deste modo, no que se refere à classe energética<sup>27</sup>, verifica-se uma predominância dos certificados emitidos para edifícios certificados com a categoria F e E, os níveis de pior desempenho energético de um imóvel (31,2% e 16,3% respetivamente), uma situação bastante desfavorável, tendo em conta

<sup>26</sup> Segundo os dados disponibilizados pelo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, entre 2014 e 2023, foram emitidos 941 certificados de eficiência energética no concelho de Vila Nova de Foz Côa.

<sup>27</sup> O Certificado Energético é composto por 8 classes energéticas (em que A+ é muito eficiente e F é muito pouco eficiente), calculadas com base nas características construtivas do imóvel (orientação solar, paredes, pavimentos, coberturas, portas, janelas e sistema de ventilação), a existência de sistemas de produção de energia elétrica, a eficiência e o tipo de combustível usados nos sistemas de climatização e de produção de águas quentes sanitárias.

que atualmente é exigido aos edifícios novos a classe energética mínima de B-, apontando, um quadro geral de fraco desempenho energético das habitações (Figura 39).

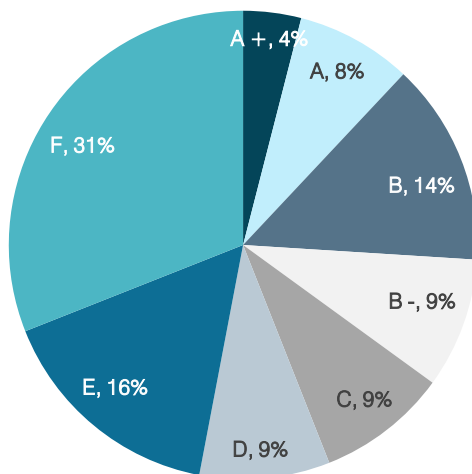


Figura 39. Certificados emitidos por classe energética em habitações, 2014 a 2023

Fonte: SCE/ADENE, Sistemas de Certificação Energética dos Edifícios

No que aos alojamentos familiares clássicos diz respeito, segundos os Censos 2021, Vila Nova de Foz Côa apresentava um total de 6 516 alojamentos, o que constituía um aumento de 0,35% face a 2011. Com uma média de 2,3 alojamentos por agregado doméstico privado, o Município apresentava valores superiores à realidade nacional (1,4 alojamentos/agregado), região Norte (1,4 alojamentos/agregado) e à sub-região do Douro (1,9 alojamentos/agregado). Os alojamentos familiares clássicos de Vila Nova de Foz Côa destinavam-se na sua maioria a residência secundária (43,8%), correspondendo a residência habitual a 43,3%, uma situação antagónica às realidades territoriais em que se insere o Concelho.

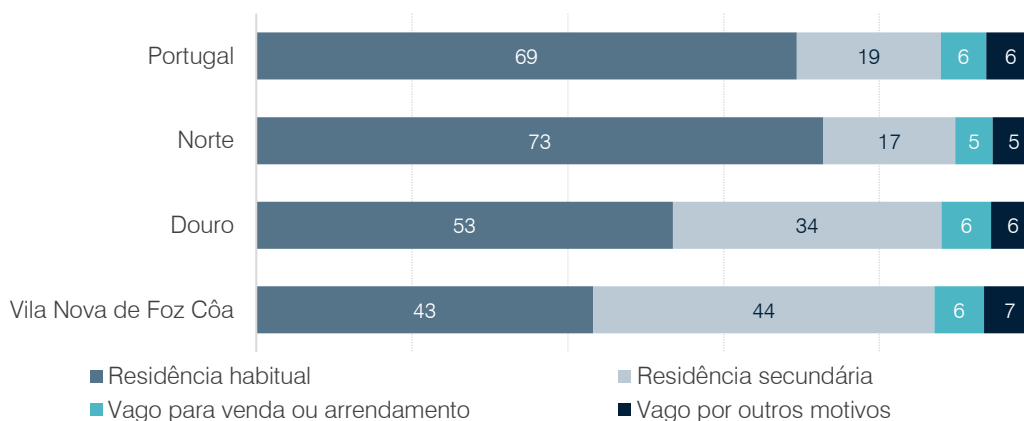


Figura 40. Proporção (%) dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021

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

Ao nível das freguesias, ainda que se tenha registado como forma de ocupação maioritária a residência habitual (Muxagata, Vila Nova de Foz Côa, Seixas, Numão, Custóias, Horta, Touça e Cedovim), nas restantes seis freguesias mais de 50% dos alojamentos são de residência secundária, destacando-se a freguesia de Santa Comba onde o seu peso chega aos 62% (Figura 41).

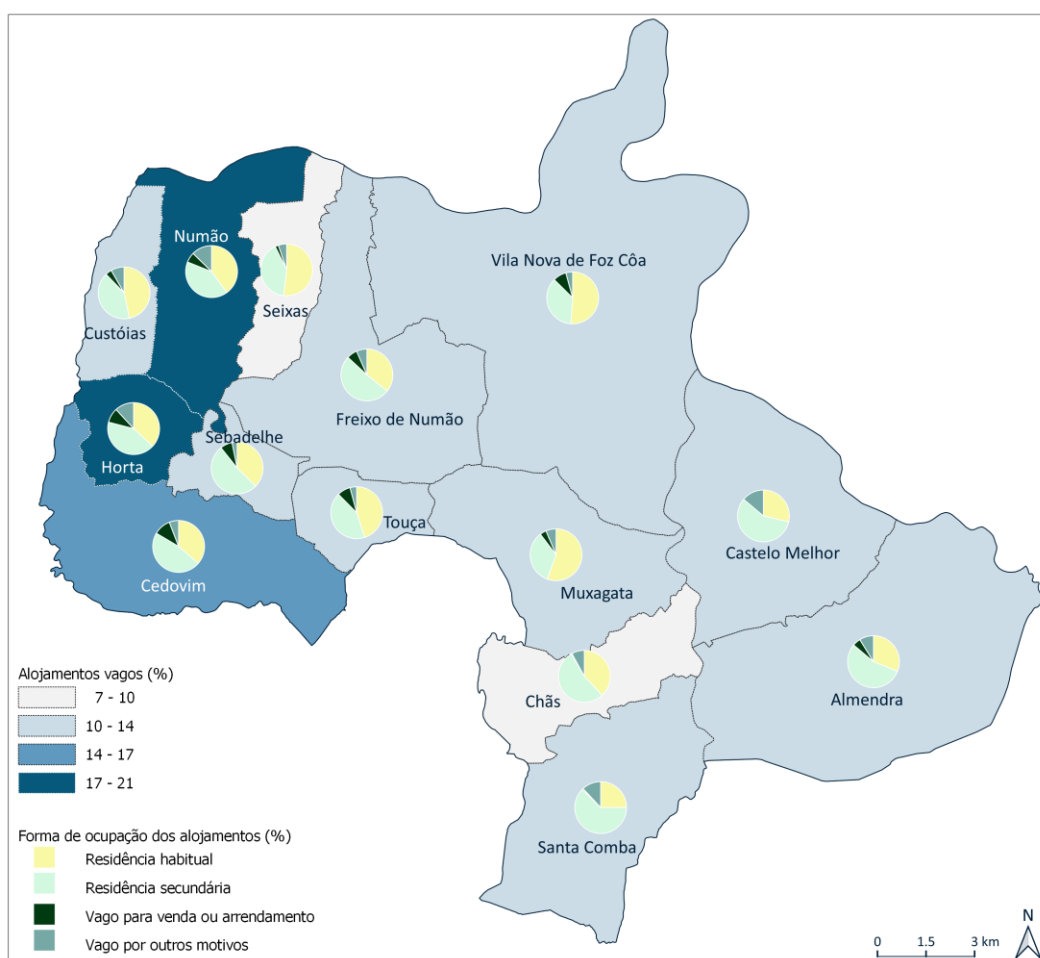


Figura 41. Proporção (%) dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação, 2021

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

Ademais, importa salientar o valor relativo de alojamentos vagos<sup>28</sup> (13,0%) superior à média nacional (12,1%), assim como, ao Norte (10,3%) e ao Douro (12,0%). Um caso particularmente relevante é o da freguesia da Horta que apresentava 21,0% dos seus alojamentos como vagos, dos quais, cerca de metade, encontravam-se nessa situação por motivos que não a venda ou o arrendamento. Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, é de

<sup>28</sup> Inclui as categorias “vago para venda ou arrendamento” e “vago por outros motivos”.

referir que 77,9% do total eram propriedade dos seus ocupantes, sendo 13,2% arrendados. Note-se, contudo, a existência de uma maior preponderância do arrendamento na freguesia mais urbana e sede de concelho, Vila nova de Foz Côa (85,8%) por oposição às freguesias mais rurais, de onde se destacam as Freguesias de Freixo de Numão e Almendra, cujo peso ultrapassa os 2%, ficando as restantes abaixo deste limiar.

No que toca à sua tipologia, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Vila Nova de Foz Côa eram maioritariamente compostos por 5 ou 6 divisões. Em termos da sua superfície média útil, com 117,5 m<sup>2</sup>, Vila Nova de Foz Côa apresentava um valor superior à média nacional (112,5 m<sup>2</sup>), e aproximado ao regional (118,7 m<sup>2</sup>) e sub-regional (120,0 m<sup>2</sup>), também superiores à média nacional. Estes valores refletem-se, por conseguinte, numa maior preponderância dos agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dos escalões de maior área útil por ocupante (28% em 80 m<sup>2</sup> ou mais), por oposição à sua menor presença nos escalões de menor dimensão (Figura 42).

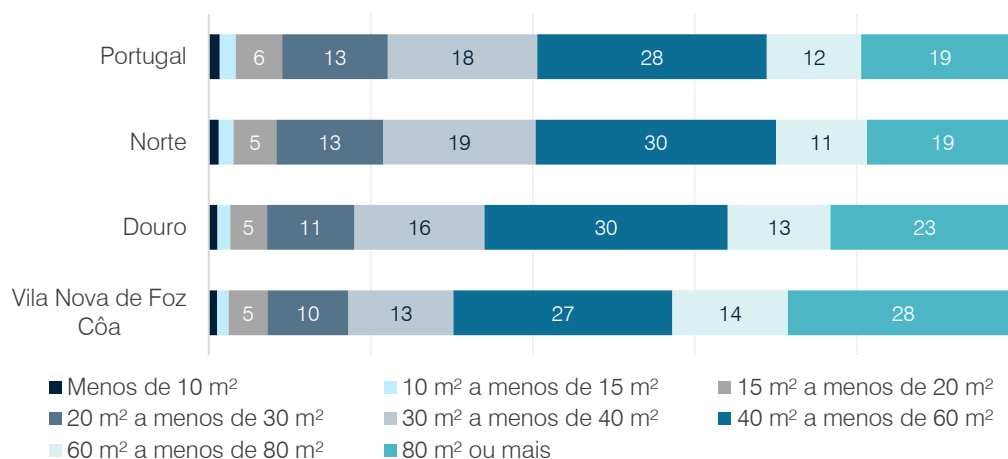


Figura 42. Proporção (%) de agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, 2021

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

Relativamente à sua distribuição pelo Concelho verifica-se uma tendência para que as freguesias mais povoadas e mais urbanas apresentem uma maior superfície média útil dos seus alojamentos familiar (entre 120 m<sup>2</sup> e os 149 m<sup>2</sup>), como Vila Nova de Foz Côa, Seixas, Custóias, Horta, Sebadelhe e Santa Comba, ao passo que as freguesias mais rurais apresentam superfícies médias mais reduzidas (entre 96 m<sup>2</sup> e os 120 m<sup>2</sup>).

Já no que respeita à sublotação e sobrelotação dos alojamentos, observa-se uma tendência para uma menor existência de alojamentos sublotados nessas mesmas freguesias, sendo Vila Nova de Foz Côa aquela com menor percentagem de alojamentos sublotados do Concelho

(77,5 %). Sublinha-se, no entanto, que era nas freguesias mais rurais que se registavam as maiores preponderâncias dos alojamentos sublotados com três ou mais divisões em excesso, como em Chãs (62,8%), em Castelo Melhor (40,4%) ou Touça (40,2%). Por outro lado, identifica-se uma maior preponderância dos alojamentos sobrelotados em freguesias mais populosas como Vila Nova de Foz Côa (7,1%), Freixo de Numão (10,9%) ou Cedovim (8,5%), valores mais elevados que a média concelhia, que poderão estar associados à presença de trabalhadores do setor agrícola a viver em situação habitacional precária.

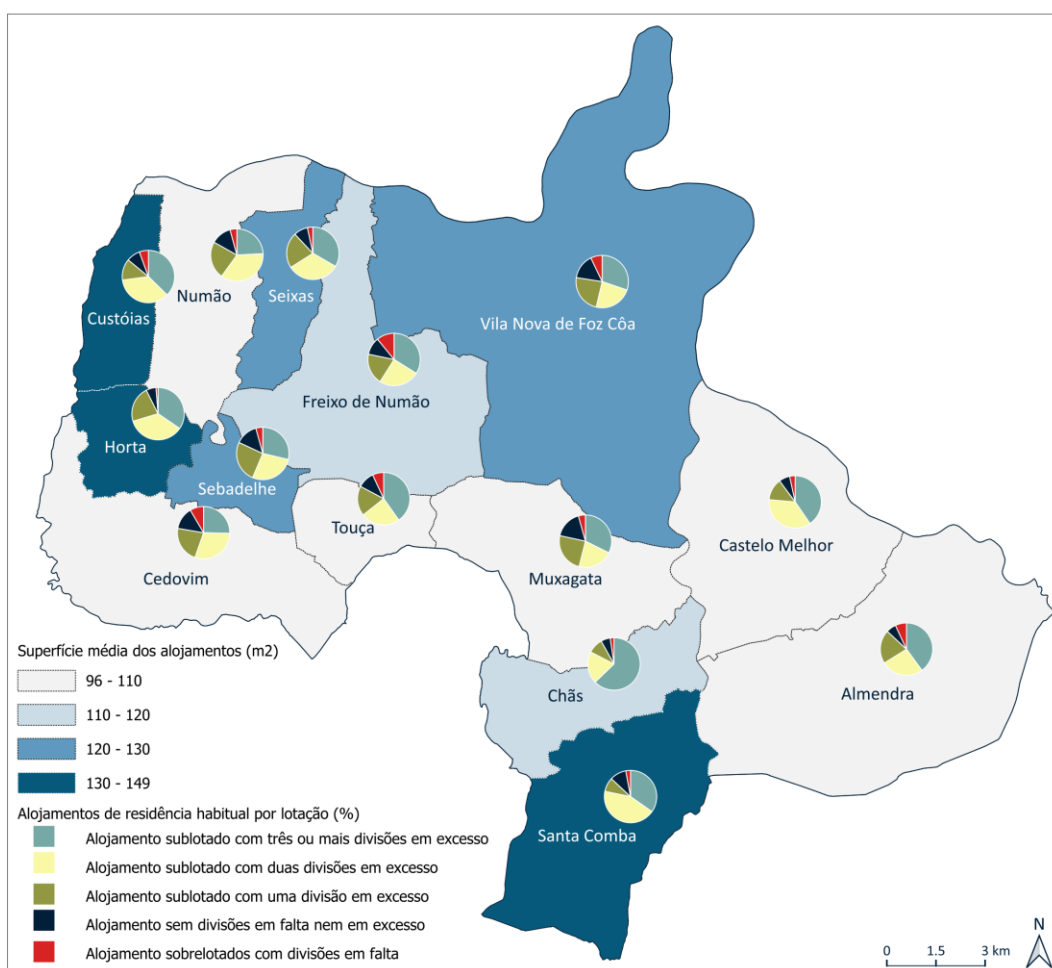


Figura 43. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por superfície média útil (m<sup>2</sup>) e lotação (%), 2021

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

Outro fator com potencial impacto no mercado habitacional é a oferta de Alojamento Local (AL), identificando-se em novembro de 2024, segundo a plataforma do Registo Nacional de Turismo, promovida pelo Turismo de Portugal, I.P., 48 estabelecimentos de AL no Concelho de Vila Nova de Foz Côa (Tabela 10), na sua maioria (67,7%) localizados na freguesia sede de concelho que centraliza a maioria das funções urbanas do território. Desses 32

estabelecimentos, mais de metade (62,5%) correspondiam à modalidade de moradia, relevando-se, ainda a existência de 11 apartamentos e 1 estabelecimentos de hospedagem. No total, o Município de Vila Nova de Foz Côa apresenta uma capacidade de 166 camas, traduzindo-se num potencial de 275 utentes de AL.

Tabela 10. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento (n.º), novembro de 2024

Tipologia	Empreendimentos	Capacidade (n.º de camas)	Capacidade (n.º de utentes)
Apartamento	11	31	55
Estabelecimento de hospedagem	1	13	13
Moradia	34	112	191
Quartos	2	10	16
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>166</b>	<b>275</b>

Fonte: TP, Registo Nacional de Alojamento Local 2024

Segundo os dados disponíveis em análise, dos registos do Turismo de Portugal, I.P. verifica-se que os primeiros estabelecimentos de alojamento local a surgirem no território, foram no ano de 2018 (6 estabelecimentos), no ano seguinte surgiram mais três estabelecimentos, e desde então até à consulta realizada em novembro de 2024, desenhou-se uma tendência generalizada de crescimento do número de estabelecimentos de AL no Concelho (Figura 44), no entanto, até ao momento não há registo de novos estabelecimentos no ano de 2024.

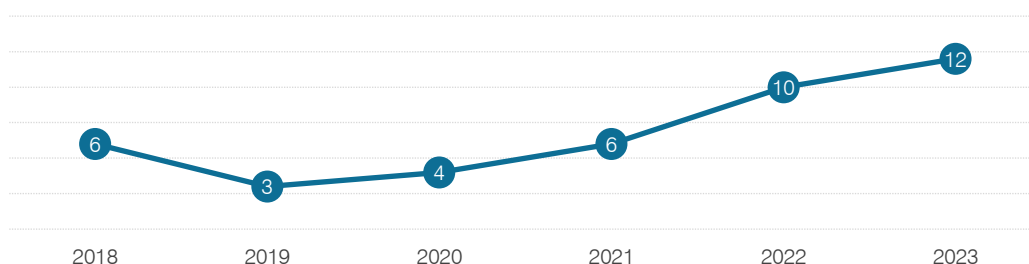


Figura 44. Evolução do número (n.º) dos estabelecimentos de Alojamento Local, 2018 a 2023

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

No contexto do presente trabalho, assume-se de acrescida relevância analisar as dinâmicas urbanísticas do Concelho, por forma a desenhar um perfil das tendências construtivas e imobiliárias no território, assim como o seu impacto no desenvolvimento urbano e atratividade territorial. Neste sentido, a análise da evolução dos fogos anualmente licenciados em construções novas para habitação familiar permite verificar a existência de um período de maior

atividade no ano de 2011, tendo, desde então, desacelerado, oscilando entre quedas e recrudescimentos (Figura 45).

Relativamente aos edifícios licenciados, onde predomina a habitação unifamiliar, verifica-se uma lógica com alguma semelhança, com uma significativa diferença entre 2011 e os anos mais recentes. Esta realidade é explicada pela existência, 2011 dos edifícios de apartamentos além das moradias, os quais possuem maior número de fogos por edifício.

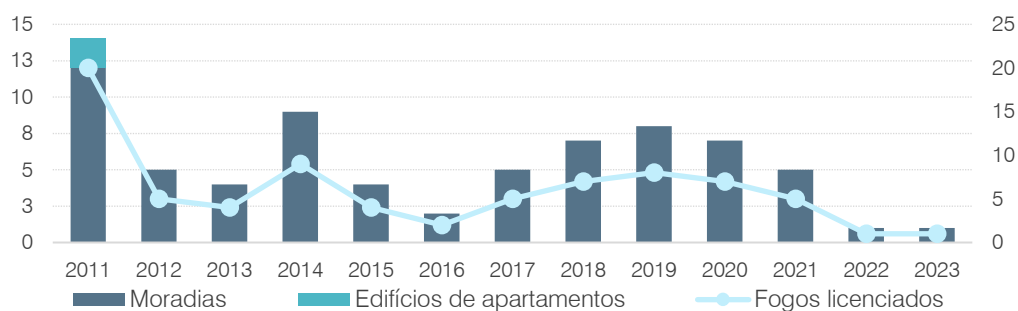


Figura 45. Edifícios (moradias e apartamentos) e fogos anualmente licenciados em construções novas para habitação familiar, 2011 a 2023

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

Ao longo da última década, as novas construções foram sempre as menos representativas no número de edifícios concluídos, evidenciando-se uma ampla aposta na reabilitação do edificado (Figura 46).

Destacando-se o ano de 2017, onde as ampliações, alterações e reconstruções tiveram uma preponderância de 100%, e sendo de referir que, apenas em 2022, as construções novas foram mais elevadas em detrimento das ampliações, alterações e reconstruções, o tipo de obra predominante nos edifícios concluídos em Vila Nova de Foz Côa.

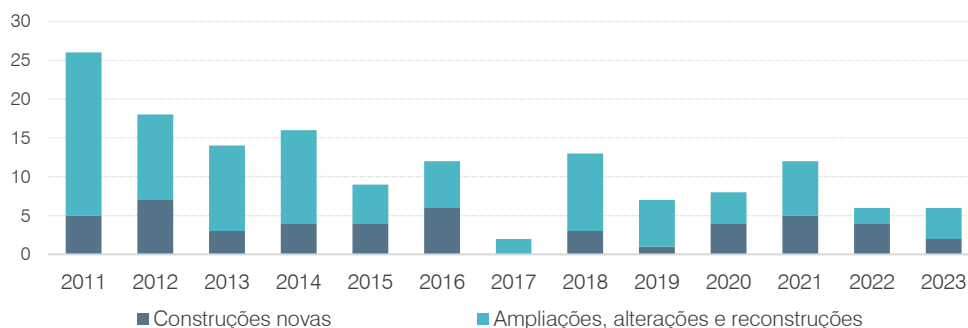


Figura 46. Edifícios concluídos anualmente (n.º) destinados a habitação familiar, por tipo de obra, 2011 a 2023

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

Relativamente aos fogos concluídos para o mesmo período (Figura 47), sublinha-se um total de 51 fogos de construção nova, com 86% a corresponderem às tipologias T3 e T4.

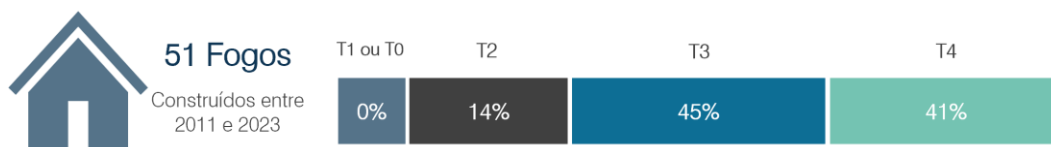


Figura 47. Fogos concluídos no concelho entre 2011 e 2023, em construções novas para habitação unifamiliar (n.º), por tipologia de fogo

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas

A par com as dinâmicas construtivas, também as dinâmicas de mercado e dos preços da habitação se afiguram de acrescido interesse no âmbito do presente trabalho. Neste sentido, Vila Nova de Foz Côa por não ter uma cultura de arrendamento significativa, apresentava, de acordo com os dados dos Censos 2021, valores de renda dos alojamentos familiares clássicos mais baixos em relação a todas as escalas de hierarquia superior (Figura 48), correspondendo 52% das rendas a valores até 200€ mensais. Ademais, no território os valores de renda mensais superiores a 650€ são quase inexistentes (1%) e as rendas de 400€ a 649,99€ mensais são também residuais (2%).

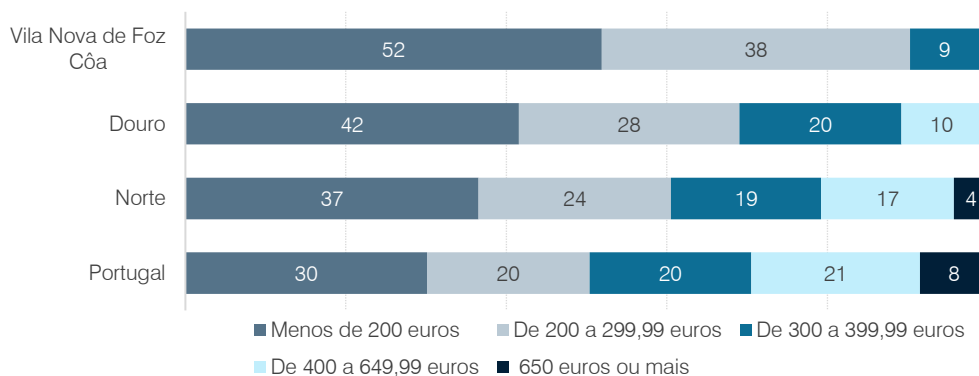


Figura 48. Alojamentos familiares clássicos arrendados (%) por escalão do valor mensal de renda, 2021

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

Relativamente aos encargos mensais com a habitação própria, (Figura 49), importa ressaltar que em Vila Nova de Foz Côa 83% dos alojamentos não acarretam qualquer tipo de encargos para os proprietários. Assim, do universo de proprietários com encargos mensais, verificava-se uma tendência ligeiramente semelhante à do arrendamento em termos da distribuição dos escalões mensais, pese embora a preponderância dos escalões até aos 399,99€ tenham uma

representatividade na ordem dos 80,5%, mais significativa que em todas as restantes escalas territoriais de análise, onde os escalões mais elevados (superiores a 400 €) vão aumentando o seu peso.

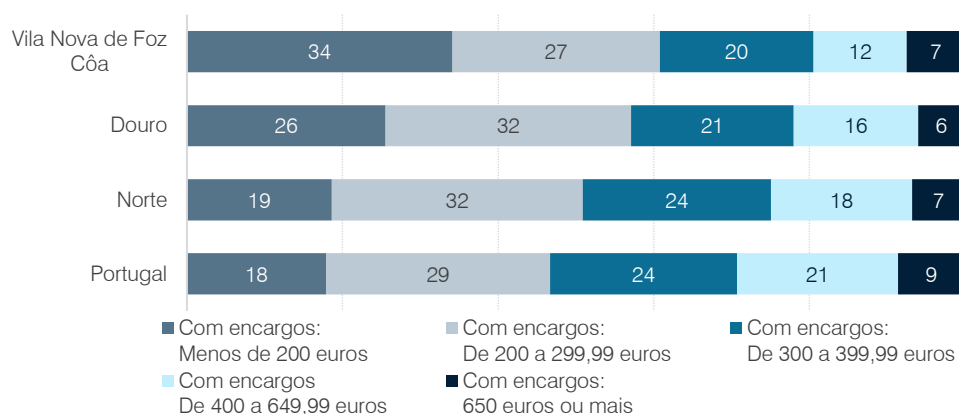


Figura 49. Alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, 2021

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

É neste sentido que Vila Nova de Foz Côa apresentava valores médios mensais das rendas e dos encargos médios com habitação própria inferiores à região Norte e à sub-região do Douro, assim como abaixo da média nacional (Tabela 11), o que pode ser um fator de atratividade do território.

Tabela 11. Encargos médios mensais com o arrendamento ou aquisição da habitação (€), 2021

Unidade territorial	Valor médio mensal das rendas (€)	Valor dos encargos médios mensais com habitação própria (€)
Portugal	334,2	360,5
Norte (NUTS II)	282,8	341,6
Douro (NUTS III)	236,8	318,4
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>205,5</b>	<b>307,5</b>

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

A distribuição dos encargos médios mensais com a habitação no Concelho (Figura 50) permite constatar uma tendência generalizada para que as freguesias tendencialmente mais urbanas apresentem os valores mais elevados relacionados com a habitação, pese embora seja a freguesia de Seixas, aquela com o valor médio mensal das rendas mais elevado (250,0€). No sentido oposto, as freguesias de Custóias e Muxagata, apresentam os valores mais baixos

(35€ e 80€ respetivamente), com a particularidade de duas freguesias não registarem nenhum valor médio mensal de rendas, Castelo Melhor e Santa Comba. Quanto aos encargos com aquisição de habitação destaca-se Vila Nova de Foz Côa como a freguesia com encargos médios mensais mais elevados (326,4 €) e Freixo de Numão, Muxagata, Horta e Cedovim, as que também registam encargos superiores a 250 €.

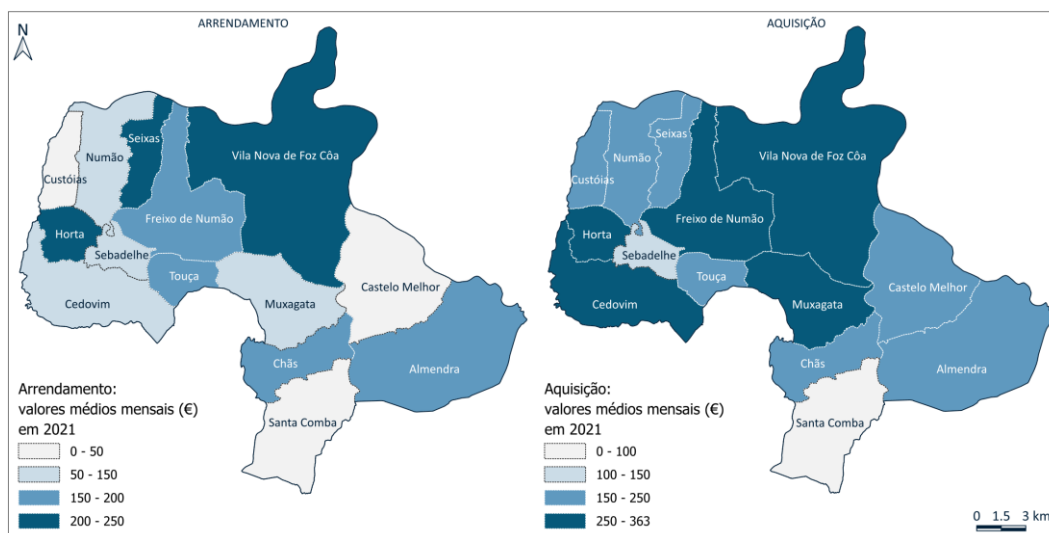


Figura 50. Distribuição dos encargos médios mensais com a habitação (€) ao nível das rendas e da aquisição de habitação própria, 2021

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

Analisando conjuntamente a evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (Figura 51), verifica-se que os indicadores seguiram trajetórias evolutivas opostas entre 2019 e 2023.

Sublinhando-se, a diminuição do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento cifrado em -5,5%, por contrapartida ao crescimento do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal que aumentou 12,7%. Essa variação desproporcional é responsável por uma diminuição da taxa de esforço das famílias com as despesas de arrendamento.

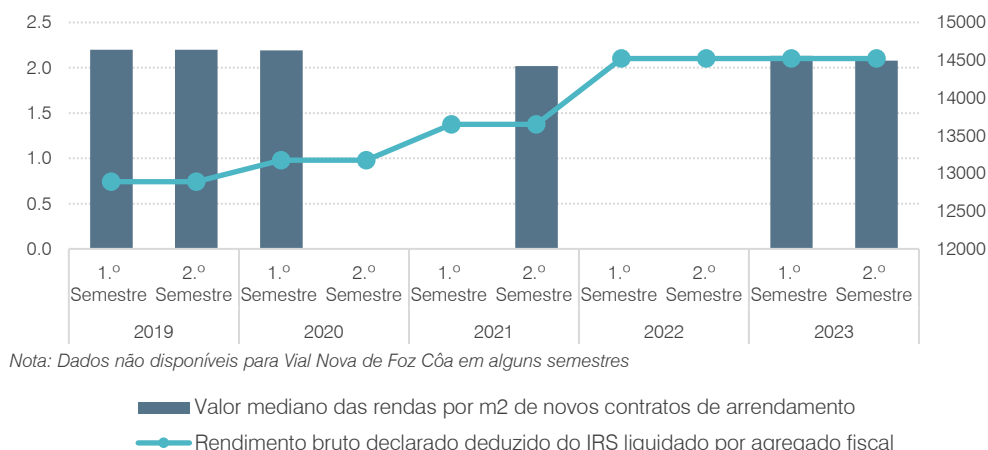


Figura 51. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

Uma análise semelhante da evolução do valor mediano das vendas dos alojamentos familiares vendidos nos últimos 12 meses (Figura 52) indica uma trajetória de crescimento entre o último semestre de 2020 e o último semestre de 2022 sendo o aumento de 43,2% do valor mediano das vendas, muito superior ao dos rendimentos, que só aumentaram 12,7%. Esta variação consubstancia-se num aumento do número de anos necessários de rendimento líquido (na sua totalidade) das famílias para cobrir o valor do imóvel no momento da compra.

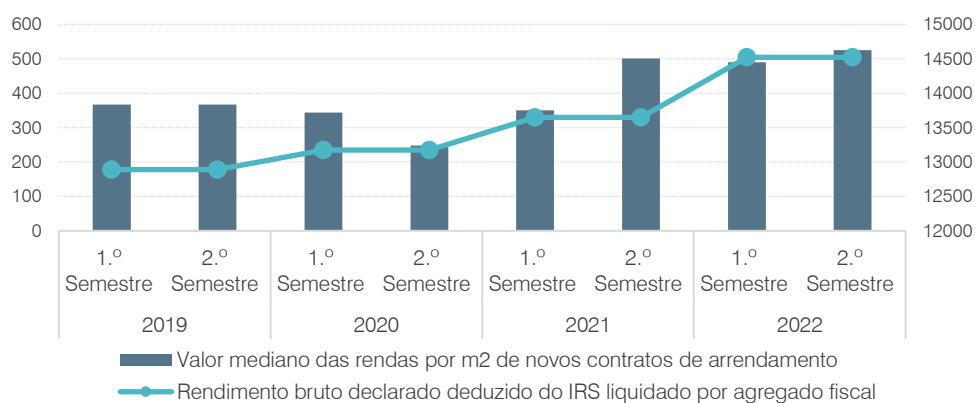


Figura 52. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m<sup>2</sup> de vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

A variação desproporcional analisada é responsável por um aumento da taxa de esforço das famílias com as despesas com a habitação, sendo no campo dos encargos a que as famílias

estão sujeitas para aquisição de habitação própria, que importa avaliar a evolução da taxa de esforço do crédito para habitação permanente. Segundo os dados mais recentes disponibilizados pelo INE, nos últimos dois anos, a nível nacional, regional e sub-regional (Figura 53), verifica-se uma tendência de aumento das taxas de esforço ao longo de cada ano, com valores mais baixos registados no primeiro quartil e que culminam com valores mais elevadas no último quartil. Importa ainda destacar, que em relação ao Município de Vila Nova de Foz Côa, além de se desenhar a mesma linha de tendência, no ano de 2022, em todos os momentos de análise, a taxa de esforço era mais elevada do que nas restantes escalas territoriais, o que é indicativo de um maior rácio entre o montante da prestação mensal do crédito para habitação e o rendimento mensal auferido.

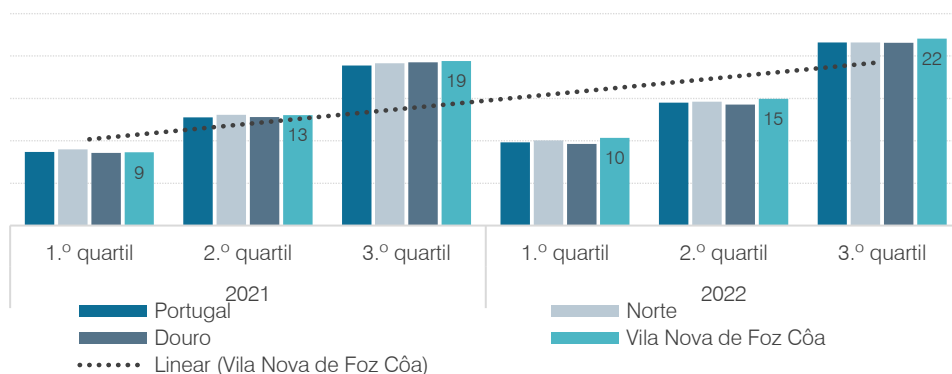


Figura 53. Evolução da taxa de esforço do crédito para habitação permanente (%), 2021 e 2022

Fonte: INE, Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente com base em informação produzida pelo Banco de Portugal

Quanto ao endividamento bancário e o peso do crédito à habitação, o que se verifica é que contrariamente ao que ocorre no país, na região e na sub-região, no Município de Vila Nova de Foz Côa, era o crédito à habitação que tinha um maior peso no total de crédito a clientes (Figura 54). Vila Nova de Foz Côa, apresentava assim, uma taxa crédito à habitação nos últimos três anos, sempre superior a 60%, bastante mais elevada que média nacional (~ 40%).

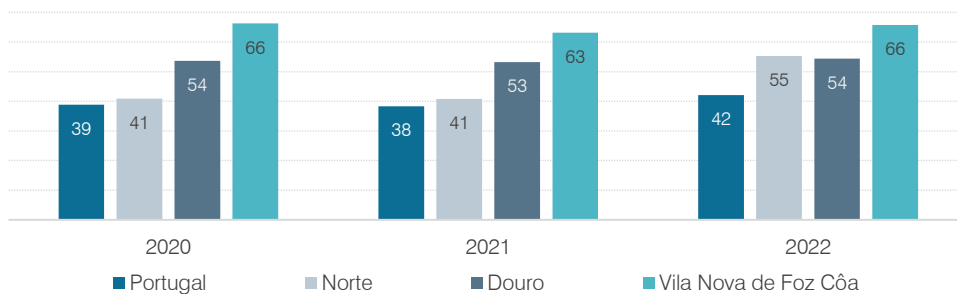


Figura 54. Evolução da taxa de crédito à habitação (%), 2021 a 2022

Fonte: INE, Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente com base em informação produzida pelo Banco de Portugal

## 4. Sistema urbano e espaços habitacionais

### 4.1. Sistema urbano

O sistema urbano reveste-se de especial importância na compreensão do território e das suas realidades e dinâmicas, porquanto reflete a forma de ocupação do território, a disposição dos centros urbanos que estruturam a organização do território e asseguram a oferta de funções urbanas essenciais, bem como os subsistemas territoriais que articulam as relações de proximidade, constituindo um suporte da coesão e equidade territorial na prestação de serviços de interesse geral. É neste sistema urbano e nos aglomerados que o integram que se desenvolvem as áreas habitacionais, com expressões espaciais, morfotípicas e sociais distintas e que, no seu conjunto, retratam as diferentes realidades e condições habitacionais do território.

O sistema urbano municipal identificado no PDM de Vila Nova de Foz Côa, consiste numa ocupação urbana polinucleada, que se organiza segundo uma rede hierarquizada de aglomerados urbanos, reveladora da dimensão e função de cada aglomerado (Figura 55). Essa rede desenvolve-se em três níveis, constituindo a cidade de Vila Nova de Foz Côa o principal centro urbano, polarizador das dinâmicas populacionais, económicas e urbanas, em torno da qual se desenvolvem dois aglomerados urbanos, que cumprem um papel complementar ou de equilíbrio territorial. A rede é rematada por uma constelação de pequenos aglomerados satélites, alguns com estatuto de sede de freguesia, que se relacionam com os primeiros e que são fundamentais para a coesão socio territorial do Concelho. A saber:

- **Centro Urbano Estruturante:** Vila Nova de Foz Côa (nível 1);
- **Aglomerado Urbano Complementar:** Freixo de Numão e Almendra (nível 2);
- **Outros Aglomerados Urbanos:** Custóias, Numão, Seixas, Pocinho, Horta, Sebadelhe, Touça, Muxagata, Castelo Melhor, Cedovim, Chãs e Santa Comba (nível 3).

Para afirmar, Vila Nova de Foz Côa como um Município resiliente, sustentável e coeso quer territorial como socialmente, foram definidos eixos e objetivos estratégicos atendendo às especificidades do território.

Destes eixos, destaca-se o “Eixo 2 - Contenção e qualificação urbana e otimização de redes de infraestruturas e equipamentos de suporte à qualidade de vida”, onde a habitação pode desempenhar um papel determinante na sua execução. Com efeito, em função dos objetivos definidos, o sistema urbano, é um dos cinco sistemas estruturantes identificados enquanto âncoras da estratégia de desenvolvimento para o território de Vila Nova de Foz Côa.

O Sistema Urbano organiza-se em função de um centro urbano principal na oferta de funções urbanas e garante das relações de proximidade e da prestação de serviços de escala local,

como é o caso de Vila Nova de Foz Côa. Também em função dos aglomerados urbanos complementares ou de equilíbrio territorial, como Freixo Numão e Almendra e dos outros aglomerados urbanos, os restantes lugares satélites distribuídos pelas várias freguesias.

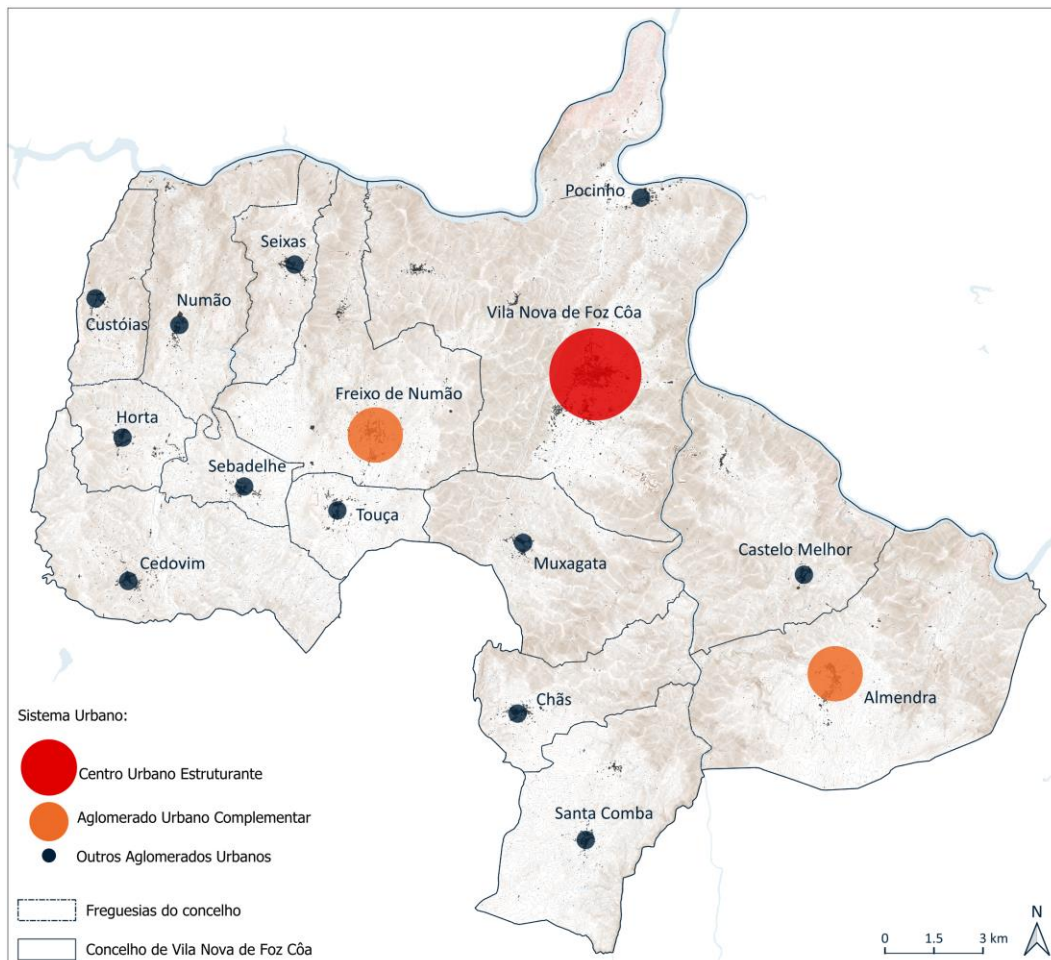


Figura 55. Hierarquia urbana do concelho de Vila Nova de foz Côa

Fonte: 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

O solo urbano existente no total do território municipal, representa apenas cerca de 2%, sendo os restantes espaços classificados como solo rústico, onde pontificam outras formas de ocupação habitacional, com edificações dispersas associada a usos como o agrícola.

Os espaços urbanos de vocação habitacional (centrais, habitacionais e urbanos de baixa densidade) representam 85% dos espaços classificados como solo urbano no PDM, sendo os restantes 15% atribuídos a espaços afetos a zonas industriais, espaços verdes e de uso especial.

## 4.2. Espaços habitacionais

Seguidamente apresenta-se uma breve caracterização dos aglomerados urbanos que compõem o sistema urbano municipal e das áreas habitacionais que neles se integram.

### 4.2.1 Vila Nova de Foz Côa

A cidade de **Vila Nova de Foz Côa** é o principal centro urbano e também sede de Concelho, afirmando-se no território com centro polarizador de funções urbanas. O seu perímetro urbano ocupa uma superfície de 278,2 hectares, concentrando 45% da população residente no Concelho, concretamente 2 809 habitantes, segundo os dados dos Censos de 2021<sup>29</sup>. Possui um total de 1 628 edifícios a que correspondem 2 087 alojamentos. Alberga as principais funções administrativas, culturais, de saúde, desportivas, económicas e logísticas.

Atentos ao perímetro urbano da cidade de Vila Nova de Foz Côa e à qualificação do solo urbano constante do PDM (Tabela 12), verifica-se que os Espaços Centrais representam 12,8%, correspondendo à área estruturada da cidade de Vila Nova de Foz Côa, onde a malha urbana e o espaço público se encontram predominantemente estabilizados, configurando um perímetro totalmente consolidado.

Por outro lado, os espaços urbanos habitacionais representam 64,0% do solo urbano, os quais ainda detêm alguns espaços por colmatar e/ou estruturar. Face à sua importância, aqui se localizam importantes áreas afetadas a equipamentos – enquadradas nos espaços de uso especial (4,5%) e as áreas ligadas à atividade económica e empresarial, enquadradas nos espaços de atividades económicas (9,2%). Também é relevante referir dentro do perímetro urbano da cidade de Vila Nova de Foz Côa a importância dos espaços verdes, que ocupam 9,6%, correspondendo a áreas com funções de equilíbrio ambiental e urbano e de melhoria da qualidade de vida, constituindo áreas de recreio e lazer, de sociabilização ou de salvaguarda e de valorização paisagística, subdividindo-se em Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Espaços Verdes de Enquadramento (Tabela 12) e (Figura 56).

---

<sup>29</sup> Os dados apurados dos Censos de 2021 para o território limitado por perímetro urbano, resultam de uma aferição entre o limite do perímetro urbano e as subsecções estatísticas que o integram.

Tabela 12. Qualificação do solo urbano do perímetro urbano de Vila Nova de Foz Côa, de acordo com o PDM

Categoria de Solo	Superfície (ha)	Superfície (%)
Espaços Centrais	35,5	12,8
Espaços Habitacionais	178,1	64,0
Espaços de Uso Especial - Equipamentos	12,4	4,5
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	6,6	2,4
Espaços Verdes de Enquadramento	19,9	7,2
Espaços de Atividades Económicas	25,7	9,2
<b>Total</b>	<b>278,2</b>	<b>100,0</b>

Fonte: 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

Os loteamentos assumem particular importância na estruturação urbana de Vila Nova de Foz Côa, em particular na expansão que tem vindo a ocorrer de forma centrífuga a partir do seu núcleo gènesse. As operações de loteamento constituíram lotes para subsequente edificação, e ainda hoje existem duas dezenas que ainda tem lotes não executados, configurando espaços livres passíveis de edificar. Um importante loteamento, é o do Bairro da Forfola que foi construído para acolher famílias provenientes dos territórios ultramarinos, cujas condições habitacionais não seriam as melhores. Essas famílias estão atualmente quase todas realojadas e a área do loteamento configura uma importante bolsa de solo a alocar à CMH.

Também são de destacar as UOPG delimitadas em âmbito de PDM para efeitos programação da execução através da realização das respetivas operações urbanísticas. Neste âmbito, são estabelecidas as prioridades de execução, privilegiando intervenções de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e de dotação de infraestruturas públicas. Dotadas de conteúdo programático, tem por objetivo a promoção da qualificação do desenho urbano, e o crescimento e desenvolvimento ordenado do território.

A UOPG 02-Quinta da Dona Antónia de usos mistos com dominância habitacional e espaços adequados para o recreio e lazer, deve contribuir para a coesão territorial da cidade, articulando a zona central com o tecido urbano a sul. A UOPG 03-Capela de S. Pedro, é predominantemente habitacional e objetiva possibilitar o remate urbano do setor onde se situa, eliminando impasses e construção de via local de ligação entre arruamentos existentes.

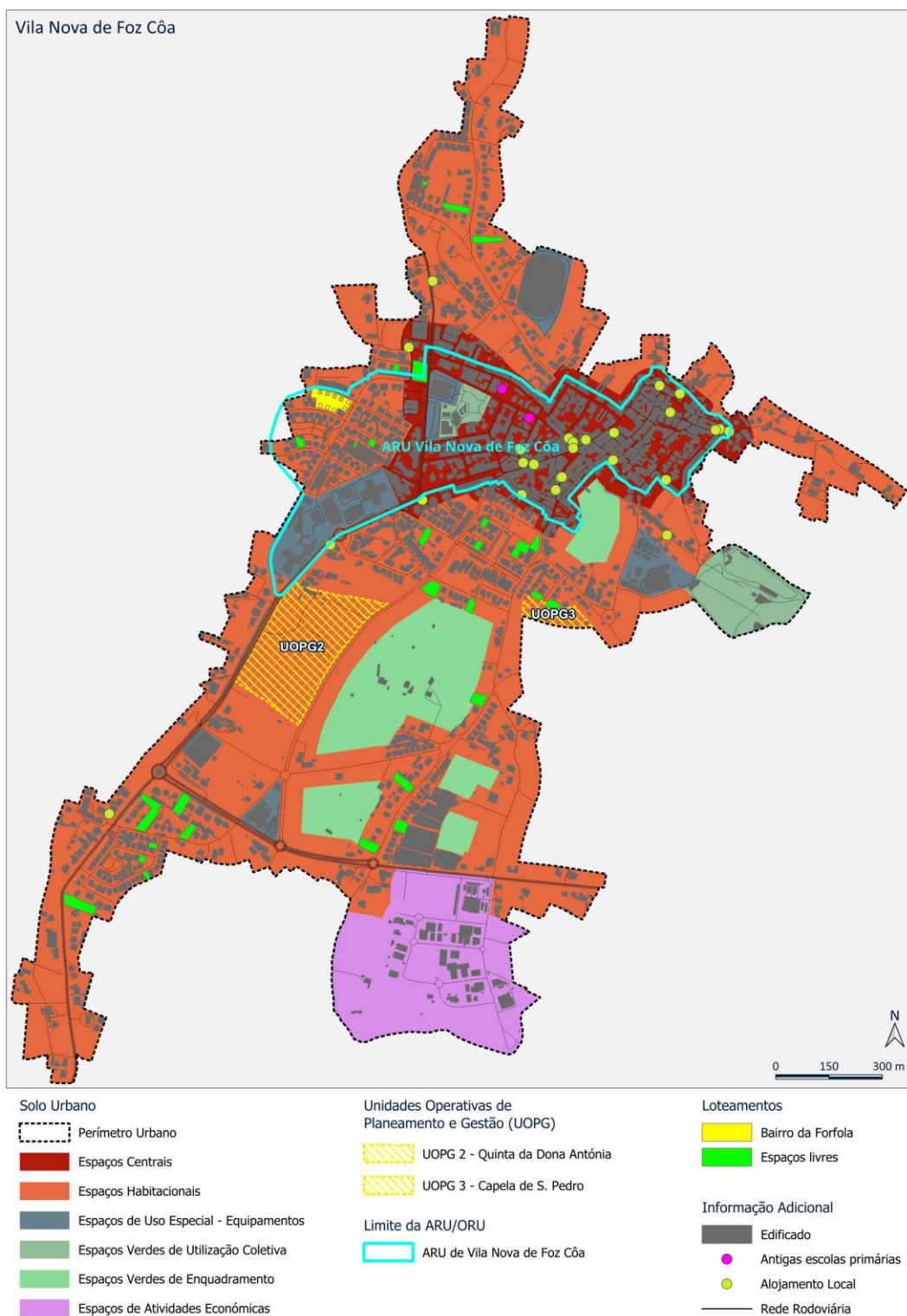


Figura 56. Caracterização do perímetro urbano da cidade de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

A cidade de Vila Nova de Foz Côa apresenta perímetros urbanos com algum grau de estabilização, no entanto ainda reservam alguma capacidade para albergar novos fogos nas bolsas de terreno livres. Pelas suas características, as medidas prioritárias passam pela reabilitação urbana do edificado, nomeadamente promovendo a reocupação de fogos devolutos e das antigas escolas primárias.

Identificam-se 32 estabelecimentos de alojamento local, o que pode ter impacto na disponibilidade de habitação e nos preços da mesma.

O espaço central da cidade de Vila Nova de Foz Côa corresponde às áreas estruturadas da cidade de Vila Nova de Foz Côa, onde predominam funções direcionais e em que a malha urbana e o espaço público se encontram predominantemente estabilizados. Além do seu valor histórico e patrimonial, integra o essencial das atividades centrais do Município. Para além dos que está regulamentado em PDM, está integrado na ARU Vila Nova de Foz Côa.

Com uma extensão de cerca de 43 ha, o espaço delimitado é privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional. Engloba as áreas que, do ponto de vista da reabilitação e revitalização urbanas, são necessárias para atingir os objetivos pretendidos na estratégia definida pelo município no âmbito da regeneração urbana desta cidade.



Figura 57. Caracterização núcleo gènesis da cidade de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

O centro urbano de Vila Nova de Foz Côa não foi nem está imune às profundas transformações e dinâmica económicas e sociais da sociedade nas últimas décadas, que se foram refletindo, de forma mais menos profunda, na evolução do aglomerado urbano, especialmente no seu núcleo urbano de carácter histórico. A perda progressiva de moradores, que se deslocaram para as zonas de expansão, conduziu a um processo de degradação e desqualificação urbana do deste núcleo gènesico. No sentido de inverter esse processo, o Município de Vila Nova de Foz Côa aprovou uma ARU-ORU<sup>30</sup>, estabelecendo uma estratégia e programa de investimento destinados a gerar um processo de reabilitação e revitalização urbana, através da reabilitação física do conjunto edificado e do espaço público, da introdução de novos usos e da reocupação habitacional, de forma a produzir novas vivências.

Atualmente já são visíveis alguns resultados na reabilitação e revitalização deste território. Não obstante ainda permanecem alguns focos de degradação do edificado bem como um conjunto de fogos devolutos. No sentido de promover a qualificação urbanística dos espaços, o Município, no âmbito da operacionalização da ELH, tem vindo a promover a reabilitação de alguns edifícios a fim de criar oferta pública de habitação.

Já os espaços habitacionais consolidados e a colmatar e/ou estruturar, delimitados no PDM, integram os tecidos urbanos resultantes do processo histórico de expansão urbana da cidade de Vila Nova de Foz Côa. São espaços predominantemente habitacionais que coexistem com outros usos como o comércio, serviços e equipamentos, que apresentam distintos níveis de consolidação. São maioritariamente caracterizados por tipologias habitacionais mistas, onde coexistem edifícios multifamiliares e moradias isoladas ou em banda.

#### 4.2.2 Freixo de Numão e Almendra

Estes dois aglomerados urbanos correspondem aos aglomerados urbanos complementares (nível 2), segundo o PDM, representando os aglomerados sede das respetivas freguesias onde se inserem. Localizam-se na envolvente da cidade de Vila Nova de Foz Côa, cumprindo, por esse motivo, uma função complementar. A sua proximidade à Cidade confere-lhes também uma maior facilidade de acesso a equipamentos e serviços de interesse geral aí localizados.

Freixo de Numão e Almendra enquanto aglomerados complementares afirmam-se no território como centros polarizadores de equilíbrio territorial. Os seus perímetros urbanos delimitam uma superfície de 99,6 hectares, concentrando 5% da população residente no Concelho,

---

<sup>30</sup> ARU-ORU Vila Nova de Foz Côa - Aviso (extrato) n.º 12813/2019, de 9 de agosto

concretamente 334 habitantes, segundo os dados dos Censos de 2021<sup>31</sup>. Detém um total de 959 edifícios a que correspondem 964 alojamentos.

Tabela 13. Qualificação do solo urbano do perímetro urbano de Freixo de Numão e Almendra, de acordo com o PDM

Categoria de Solo	Superfície (ha)	Superfície (%)
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	83,8	84,1
Espaços de Uso Especial - Equipamentos	3,1	3,1
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	1,4	1,4
Espaços de Atividades Económicas	11,3	11,3
<b>Total</b>	<b>99,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

O aglomerado de Freixo de Numão (Figura 58) localiza-se a cerca de 11 km da Cidade de Vila Nova de Foz Côa e registou algumas dinâmicas urbanísticas que justificaram, no modelo de desenvolvimento territorial, a sua definição como aglomerado urbano de equilíbrio territorial, de forma contribuir para os objetivos preconizados na estratégia de desenvolvimento territorial do Município de Vila Nova de Foz Côa.

O aglomerado de Almendra (Figura 58) localiza-se a cerca de 20 km da Cidade de Vila Nova de Foz Côa e também registou dinâmicas urbanísticas que justificaram, a sua a sua definição modelo de desenvolvimento territorial como aglomerado urbano de equilíbrio territorial, de forma a contribuir para os objetivos preconizados na estratégia de desenvolvimento territorial do Município como a manutenção da qualidade de vida dos que residem e visitam o território fomentando a ocupação do território em baixa densidade através da atração de atividades económicas e residentes.

O solo urbano nos dois aglomerado é dominado pelos espaços urbanos de baixa densidade de uso dominante habitacional, sem prejuízo da existência de outras funções urbanas de proximidade, complementares e compatíveis, como o comércio, os serviços, equipamentos coletivos e o turismo.

De forma a fortalecer as funções de equilíbrio ambiental e urbano e de melhoria da qualidade de vida, também são de destacar os espaços verdes de utilização coletiva, existentes tanto e Freixo de Numão como em Almendra, e que constituem áreas de recreio e lazer, de sociabilização ou de salvaguarda.

<sup>31</sup> Os dados apurados dos Censos de 2021 para o território limitado por perímetro urbano, resultam de uma aferição entre o limite do perímetro urbano e as subsecções estatísticas que o integram.

Por sua vez, os espaços de usos especial – equipamentos, integram as áreas ocupadas ou destinadas a instalações dos equipamentos públicos ou de interesse público e estruturantes do território de forma a contribuírem para a consolidação das funções urbanas, além da habitacional.

Verificam-se também a presença de operações de loteamento, enquanto forma privilegiada para a estruturação e edificação urbana, existindo cerca de quinze lotes ainda não executados e por preencher. No interior também se identifica em Freixo de Numão um estabelecimento de alojamento local.



Figura 58. Caracterização do perímetro urbano de Freixo de Numão e Almendra

Fonte: 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

Em suma, estes dois aglomerados apresentam perímetros urbanos estabilizados, com alguma capacidade para albergar novos fogos nas bolsas de terreno livres. Pelas suas características,

as medidas prioritárias passam pela reabilitação urbana do edificado, nomeadamente promovendo a recuperação de fogos devolutos.

#### 4.2.3 Outros aglomerados urbanos

No restante território do Município de Vila Nova de Foz Côa, localizam-se um conjunto de aglomerados urbanos designados de satélites (nível 3) segundo o PDM. Um total de 21 (Figura 59), que cumprem uma função de equilíbrio territorial do sistema urbano, constituindo alguns as restivas sede de freguesia. Os aglomerados de maior dimensão são Sebadelhe, Numão, Muxagata, Cedovim, Chãs, Seixas, Santa Comba e Pocinho, assim como os que tem mais população residente. Os restantes de dimensão mais redizída reduzida e com menos população, são designadamente Arnozelo, Custóias, Mós, Murça, Horta, Vale da Teja, Touça, Sequeiros, Santo Amaro, Orgal, Castelo Melhor, Tomadias e Cortes da Veiga.

São pequenos aglomerados urbanos com as características típicas da ocupação dos territórios de baixa densidade e sustentados na tipologia de habitação unifamiliar. Os seus perímetros são dominados por espaços habitacionais consolidados, ocasionalmente, por pequenos equipamentos e espaços de atividades económicas de proximidade. Também aqui as suas características justificam medidas focadas na reabilitação urbana e do edificado, nomeadamente promovendo a reocupação de fogos vagos de forma a combater o processo de esvaziamento populacional que se tem verificado nestes aglomerados nas últimas décadas.

O perímetro urbano do Pocinho está quase na totalidade integrado em ARU/ORU, denotando estas preocupações com a qualificação e regeneração urbana, numa clara aposta na reabilitação do edificado e das infraestruturas urbanas. O Pocinho também dispõe da UOPG 01-Zona de lazer das Frieiras, a executar mediante projeto de execução da obra, que visa concretizar um espaço de recreio e lazer tirando partido das potencialidades naturais do local.

Atendendo aos perímetros urbanos destes aglomerados satélites (Tabela 14) verifica-se que os espaços urbanos de baixa densidade representam 89,2% no território municipal, correspondendo a espaços de uso predominantemente habitacional de tipologias construtivas unifamiliares de dois pisos, sendo também caracterizados por conjuntos edificados coesos com valor patrimonial relevante e funções residenciais prevaletentes, que ainda detém alguns espaços por colmatar e/ou estruturar. Face à sua importância, aqui se localizam relevantes áreas afetas a equipamentos – enquadradas nos espaços de uso especial (6,6%) e as áreas ligadas à atividade económica e empresarial, enquadradas nos espaços de atividades económicas (3,3%). De forma a fortalecer as funções de equilíbrio ambiental e urbano, também são de destacar os espaços verdes de enquadramento (1,0%) de todo o solo urbano destes aglomerados. Pelas suas características, as medidas prioritárias passam pela reabilitação

urbana do edificado, nomeadamente promovendo a reabilitação e refuncionalização das antigas escolas primárias.

Tabela 14. Qualificação do solo e do perímetro urbano dos outros aglomerados urbanos de acordo com o PDM

Categoria de Solo	Superfície (ha)	Superfície (%)
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	300,8	89,2
Espaços de Uso Especial - Equipamentos	22,2	6,6
Espaços Verdes de Enquadramento	3,3	1,0
Espaços de Atividades Económicas	11,1	3,3
<b>Total</b>	<b>337,4</b>	<b>100,0</b>

Fonte: 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

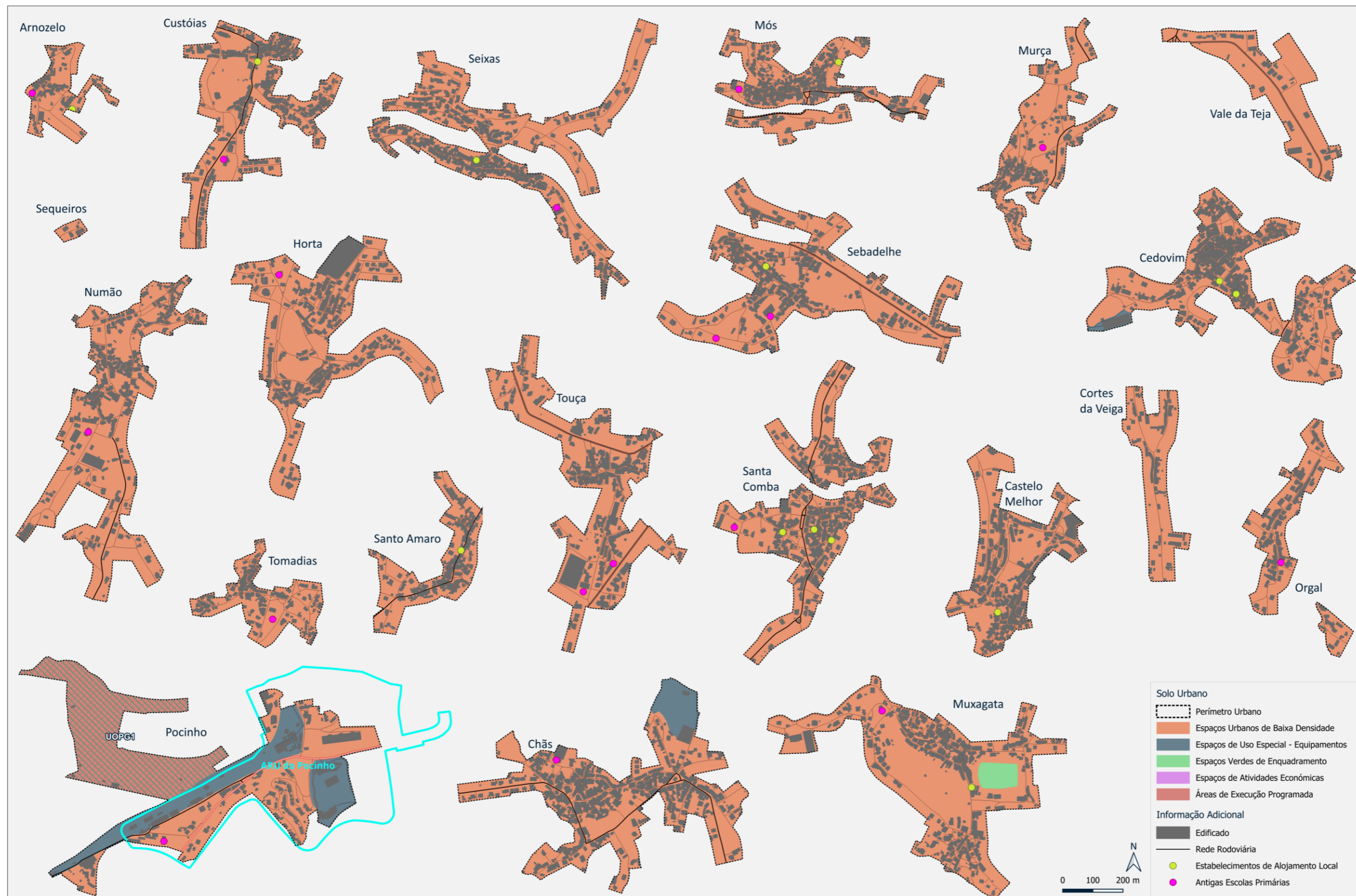


Figura 59. Caracterização dos perímetros urbanos dos outros aglomerados de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

## 5. Carências habitacionais

As dificuldades de acesso a uma habitação condigna assumem uma particular importância no contexto de definição da política local de habitação. Estas situações combinam um quadro de carência financeira e habitacional, que amiúde se associa a outros problemas de ordem social (e.g. dependências, saúde mental e ou física, violência doméstica), pelo que as repostas habitacionais carecem de uma abordagem integrada para a sua plena resolução.

Sendo transversais a vários grupos populacionais, reconhece-se, em linha com o estabelecido no artigo 8º da LBH, que alguns grupos são mais vulneráveis, desprotegidos e/ou enfrentam dificuldades adicionais no acesso à habitação, como os jovens, os idosos, as famílias monoparentais, as pessoas ou famílias que integram pessoas portadoras de deficiência, as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional.

Com efeito, a LBH define a integração de medidas de proteção espacial na política de habitação para jovens, cidadãos com deficiência, idosos e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, e a proteção adicional para pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente em situação de sem abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica.

O Município de Vila Nova de Foz Côa tem vindo a prestar atenção a estas situações, em particular através de medidas e instrumentos destinados a debelar os problemas até agora identificados, com uma atuação que combina as dimensões habitacional e social nas respostas às pessoas e famílias mais vulneráveis e desfavorecidas (e.g. Fundo de Emergência Social na componente habitação, através de apoio no pagamento de renda de casa ou prestação mensal do empréstimo bancário associado à aquisição ou à construção de habitação própria, benefícios fiscais à reabilitação dentro das Áreas de Reabilitação Urbana, elaboração e operacionalização da ELH que culmina na criação da primeira bolsa de oferta pública de habitação do Município, assim como o projeto “Radar Social” que assenta no desenvolvimento de um trabalho de referenciação e de (re)conhecimento dos problemas de pobreza e exclusão social do concelho).

Não obstante, são reconhecidas as dificuldades para fazer face ao problema crescente de carência habitacional na população mais desfavorecida, que carece de uma decisão ao nível do poder central. Efetivamente, o envelhecimento da população, as dificuldades financeiras crescentes de uma parte significativa da população, a expressão significativa das necessidades habitacionais associadas à comunidade migrante, são aspetos que, no contexto territorial e socioeconómico do concelho de Vila Nova de Foz Côa, contribuem para o agravamento deste problema.

Segundo o diagnóstico da ELH, os desafios no âmbito da Habitação no concelho, passam pela dinamização do mercado de arrendamento, pois a inexistência de oferta reflete-se na dificuldade de atração e fixação de população mais jovem no concelho. Consequentemente, a dificuldade em atrair e fixar população poderá intensificar o fenómeno de despovoamento, que já se faz no território há décadas.

A estas problemáticas juntam-se outras situações específicas, como o alojamento urgente e temporário (pessoas em situação de sem abrigo; vítimas de violência doméstica e indivíduos com proteção internacional - refugiados), cujas respostas são enquadradas pelo Plano Nacional de Alojamento e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)<sup>32</sup>. Assim como, as situações específicas já identificadas nos Serviços Sociais do Município, associadas à população migrante, com particular expressão neste território e que vive em condições habitacionais muito precárias, neste caso com a preocupação de se realizar um aprofundamento do conhecimento da realidade socio-habitacional desta comunidade.

Seguidamente apresenta-se uma caracterização das principais carências habitacionais por grupo populacional, bem como os dados sobre o levantamento da população residente no Concelho em condição habitacional indigna e carência financeira (população elegível do Programa 1.º Direito), efetuado no âmbito da elaboração da ELH de Vila Nova de Foz Côa. Atendendo a que as carências habitacionais resultam de um processo dinâmico, analisam-se igualmente os mais recentes contributos das entidades envolvidas na identificação de condições habitacionais indignas.



Figura 60. Grupos populacionais com carências habitacionais específicas em Vila Nova de Foz Côa

<sup>32</sup> Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março

A identificação destes três grupos populacionais com carências habitacionais específicas permite-nos reconhecer as efetivas prioridades da política habitacional do Município de Vila Nova de Foz Côa.

## 5.1. População residente em situação de grave carência habitacional

Este grupo populacional corresponde ao universo de pessoas que vive em condições habitacionais indignas e que não dispõe de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Entende-se por condições habitacionais indignas<sup>33</sup>, as seguintes situações:



- **Situação de precariedade:** engloba as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;
- **Situação de insalubridade e insegurança:** engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- **Situação de sobrelotação:** engloba os casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

---

<sup>33</sup> De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

- **Situação de inadequação:** engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Foz Côa foi aprovada pelo Município em fevereiro de 2022, dando origem à celebração com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P (IHRU, I.P.) o correspondente Acordo de Colaboração, para efeitos da execução e financiamento das soluções identificadas na ELH. Contudo, em 29 de setembro de 2023, o Município de Vila Nova de Foz Côa aprovou e, posteriormente, remeteu ao IHRU, I.P. uma alteração à sua ELH, tendo sido atualizadas as situações de carência habitacional existentes no território e definidas as soluções habitacionais mais adequadas e nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito. Esta alteração da ELH determinou um acréscimo do montante global do financiamento previsto, sendo necessário proceder a um aditamento ao Acordo de Colaboração previamente firmado.

Os dados apurados no âmbito da elaboração da ELH, indicam a existência de 58 famílias em condição habitacional indigna, o que configura, situações de carência habitacional para 121 pessoas (Tabela 15). Posteriormente à elaboração da ELH e segundo o levantamento da CM, já foram identificados mais 46 agregados, o que corresponde a 95 pessoas.

Tabela 15. Condições indignas enquadradas no 1.º Direito no município de Vila Nova de Foz Côa

Regime de ocupação	Situação de Carência habitacional	Solução habitacional	Promotor	Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)
Proprietários	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	Beneficiários diretos	23	50
	Sobrelocação			1	5
	Inadequação			0	0
Total de beneficiários diretos				24	55
Ocupação ilegal	Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	1	3
Cedência habitação				29	49
Arrendamento	Inadequação			1	2
	Sobrelocação			3	12
Totais do Município				34	66
<b>Total global</b>				<b>58</b>	<b>121</b>

Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Foz Côa

No entanto, a partir da análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho de Vila Nova de Foz Côa considera-se que este número poderá ser superior, tendo em conta a

existência das seguintes situações que poderão levar a uma maior dificuldade no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade:

- **Desemprego:** os desempregados constituem um grupo de risco no que se refere ao acesso à habitação ou a condições de habitabilidade, uma vez que à ausência de rendimento se agrega um valor médio de subsídio de desemprego consideravelmente baixo face aos atuais custos com a habitação. De acordo com os últimos dados censitários (2021) o universo de população desempregada correspondia a 160 pessoas, mais recentemente, em setembro de 2024 segundo os dados de desemprego do IEFP, 144 pessoas estavam em situação de desemprego no concelho de Vila Nova de Foz Côa, com um valor médio anual correspondente a 3 025€.
- **Beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI):** o RSI consiste num apoio destinado a proteger aqueles que se encontram em situação de pobreza extrema sendo constituído por uma prestação monetária para assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção. De acordo com o INE, em 2022, 126 pessoas eram beneficiários do RSI no concelho de Vila Nova de Foz Côa. Os beneficiários desta prestação apresentam uma situação vulnerável face ao acesso à habitação e de condições condignas de habitabilidade, pois os rendimentos que auferem são significativamente baixos.
- **População com deficiência e incapacidade:** a população com deficiência e incapacidade também corresponde a um grupo mais vulnerável no que se refere ao acesso à habitação, considerando a existência de incompatibilidades das condições da habitação com as características específicas das pessoas que nela habitam. De acordo com o INE, em 2021, 57,9% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual não eram acessíveis a cadeira de rodas (3 775 alojamentos) e 1 126 pessoas tinham alguma dificuldade em andar ou subir degraus, 426 pessoas apresentam muita dificuldade e 35 pessoas não conseguiam efetuar a ação. Das pessoas que apresentam algum nível de dificuldade em andar ou subir degraus, apenas 7,8% reside num alojamento acessível a cadeira de rodas.
- **População migrante:** a problemática do crescimento da comunidade migrante no Concelho deve-se sobretudo a atividade agrícola e às necessidades de mão-de-obra. Apesar da sazonalidade associada a esta atividade, é espetável o alargamento do tempo de permanência desta comunidade no território. Destacando-se as dificuldades de acessos a habitação digna, as situações de sobrelotação e a existência de contratos de arrendamento informais, que vulnerabilizam as pessoas migrantes. Segundo o levantamento realizado pela CM para a elaboração da CMH, foram

identificados 11 agregados imigrantes em condição indigna, em particular em condições de sobrelotação e que correspondem a um total de 95 pessoas referenciadas.

Face a este contexto, a estratégia para a habitação no concelho de Vila Nova de Foz Côa deverá garantir uma resposta adequada às necessidades mais prementes de habitação, nomeadamente às carências habitacionais sentidas pelas famílias com rendimentos mais baixos.

## 5.2. População residente com rendimentos intermédios e população jovem

A “nova crise de habitação” afeta diretamente a população residente com rendimentos intermédios, num contexto em que o acesso à aquisição de casa própria se converteu numa solução habitacional inacessível para muitos agregados e, de forma particular, para agregados familiares mais jovens.



Tendo por base a análise efetuada ao contexto socioeconómico atual no Concelho de Vila Nova de Foz Côa, verifica-se que, apesar do progressivo (ainda que ligeiro) aumento do poder de compra, este valor fica abaixo dos observados à escala nacional, regional e sub-regional.

Para além disso, destaca-se o aumento dos encargos com a habitação no concelho, em termos de aquisição e de arrendamento, assim como o aumento da taxa de esforço para o crédito à habitação. Esta situação tende a criar, cada vez mais constrangimentos à população com rendimentos intermédios, que não se enquadra na denominada população carenciada, mas que começa a encontrar dificuldades em obter respostas habitacionais adequadas à sua condição. Esta franja da população demonstra assim dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, em particular a população jovem, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam manter o acesso à habitação digna.

De acordo com a informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Foz, tem vindo a acorrer aos serviços de ação social, com alguma regularidade, pessoas que procuram apoio para arrendar casa, em particular a população migrante que nos últimos anos tem escolhido o território para trabalhar e residir.

Por outro lado, para além dos elevados preços de venda e de uma fraca cultura de arrendamento, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, ainda foram identificadas as seguintes dificuldades neste domínio: i) pouca oferta de terrenos com a possibilidade de construção; ii)

excesso de burocracia associada aos processos de construção; iii) pouca oferta de imóveis para arrendamento e/ou venda; iv) valores de renda não compatíveis com a qualidade dos imóveis; v) faltam políticas de apoio à reconstrução/reabilitação para fins habitacionais, como mais ARU; vi) inexistência de habitação social.

### 5.3. População residente idosa

A análise relativa às dinâmicas demográficas espelha uma trajetória de progressivo envelhecimento da população, com 2 343 pessoas com 65 ou mais anos de idade a residir no território, o que se reflete também num número crescente de idosos a viver sozinhos. Segundo os dados os Censos do INE, em 2021 existiam 580 pessoas com mais de 65 anos a viver sozinhas no concelho de Vila Nova de Foz Côa (num total de 1 094 residentes com 65 ou mais anos). Face aos dados censitários analisados desde 1991, o que se verifica é um contínuo aumento do proporcional de pessoas idosas a viverem sozinhas, correspondendo a um aumento de 5,2% nos últimos 30 anos (Figura 61).

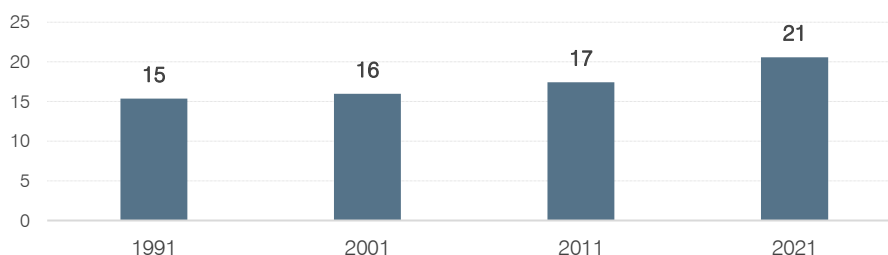


Figura 61. Evolução da percentagem de população residente com mais de 65 anos a viver sozinha

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 1991, 2001, 2011 e 2021

No que respeita aos rendimentos associados a este grupo populacional, os pensionistas poderão constituir um grupo de maior fragilidade, na medida em que poderão sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. No concelho de Vila Nova de Foz Côa em 2023, beneficiavam de pensões de velhice 2 128 indivíduos, com um valor médio anual de 4 193 € (cerca de 349€ por mês).

Segundo a **Carta Social 2023** (Rede de Serviços e Equipamentos Sociais (RSES) que pretende dar a conhecer as respostas sociais, no âmbito da ação social, tuteladas pelo Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social (MTSSS). A caracterização, localização territorial, equipamentos e entidades de suporte são atualizados anualmente), os equipamentos sociais

dirigidos ao apoio a pessoas idosas constituem a principal resposta social existente no concelho de Vila Nova de Foz Côa, com um conjunto alargado de equipamentos que procura responder ao cenário de envelhecimento populacional identificado (Tabela 16).

No concelho de Vila Nova de Foz Côa, estes equipamentos sociais incluem valências como o Centro de Dia (9 respostas), Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (6 respostas) e o Serviço de Apoio Domiciliário (10 respostas).

Tabela 16. Caracterização dos equipamentos sociais dirigidos a pessoas idosas no concelho em 2023

Nome	Proprietária	Capacidade	Utentes	Taxa de Ocupação
<b>CENTRO DE DIA</b>				
Equipamento Social da Santa casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	15	7	47
Equipamento Social do Centro Social e Paroquial de Almendra	Centro Social e Paroquial de Almendra	20	1	5
Centro Social e Paroquial de Freixo de Numão	Centro Social e Paroquial de Freixo de Numão	35	6	17
Centro de dia e lar de idosos do Centro Social Paroquial de Chãs	Centro Social e Paroquial de Chãs	30	8	27
Equipamento Social da Casa da Freguesia de Cedovim	Casa da Freguesia de Cedovim	30	9	30
Equipamento Social da Associação de Bem Fazer de Santa Comba	Associação de Bem Fazer de Santa Comba	4	4	100
Equipamento Social da Irmandade de Nossa Senhora do Viso	Irmandade de Nossa Senhora do Viso	20	9	45
Equipamento Social do Centro de apoio Social e Cultural de Numão	Centro de apoio Social e Cultural de Numão	30	5	17
Centro Social de Castelo Melhor	Centro Social de Castelo Melhor	20	8	40
<b>RESPOSTAS - 9</b>	<b>CAPACIDADE TOTAL - 204</b>	<b>TOTAL DE UTENTES - 57</b>		

Nome	Proprietária	Capacidade	Utentes	Taxa de Ocupação
<b>ESTRUTURA RESIDENCIAL PARA PESSOAS IDOSAS (Lar de Idosos e Residência)</b>				
Equipamento Social da Santa casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	58	58	100
Equipamento Social do Centro Social e Paroquial de Almendra	Centro Social e Paroquial de Almendra	23	23	100
Centro de dia e lar de idosos do Centro Social Paroquial de Chãs	Centro Social e Paroquial de Chãs	32	32	100
Equipamento Social da Casa da Freguesia de Cedovim	Casa da Freguesia de Cedovim	18	18	100
Equipamento Social do Centro Social e Paroquial de Sebadelhe	Centro Social e Paroquial de Sebadelhe	10	10	100
Equipamento Social da Associação de Bem Fazer de Santa Comba	Associação de Bem Fazer de Santa Comba	21	17	81
<b>RESPOSTAS - 6</b>	<b>CAPACIDADE TOTAL - 162</b>	<b>TOTAL DE UTENTES - 158</b>		

Nome	Proprietária	Capacidade	Utentes	Taxa de Ocupação
<b>SERVIÇO DE APOIO DOMICILIÁRIO (Idosos)</b>				
Equipamento Social da Santa casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Foz Côa	33	19	<b>58</b>
Equipamento Social do Centro Social e Paroquial de Almendra	Centro Social e Paroquial de Almendra	30	20	<b>67</b>
Centro Social e Paroquial de Freixo de Numão	Centro Social e Paroquial de Freixo de Numão	35	31	<b>89</b>
Associação Cultural, Recreativa e de Assistência de Seixas (centro de dia)	Associação Cultural, Recreativa e de Assistência de Seixas	20	6	<b>30</b>
Equipamento Social da Casa da Freguesia de Cedovim	Casa da Freguesia de Cedovim	15	10	<b>100</b>
Equipamento Social do Centro Social e Paroquial de Sebadelhe	Centro Social e Paroquial de Sebadelhe	16	10	<b>63</b>
Equipamento Social da Associação de Bem Fazer de Santa Comba	Associação de Bem Fazer de Santa Comba	10	3	<b>30</b>
Equipamento Social da Irmandade de Nossa Senhora do Viso	Irmandade de Nossa Senhora do Viso	14	12	<b>86</b>
Equipamento Social do Centro de apoio Social e Cultural de Numão	Centro de apoio Social e Cultural de Numão	15	12	<b>80</b>
Centro Social de Castelo Melhor	Centro Social de Castelo Melhor	30	17	<b>57</b>
<b>RESPOSTAS - 10</b>	<b>CAPACIDADE TOTAL - 218</b>	<b>TOTAL DE UTENTES - 140</b>		

Fonte: Carta Social 2023, consultada em 12 de novembro de 2024

Deste modo, a estratégia para a habitação no Município não pode descurar esta realidade, identificando a população idosa como um grupo populacional com potenciais carências habitacionais específicas, garantindo o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e de comunidade.

## 6. Recursos habitacionais e potencialidades locais

Presentemente o concelho de Vila Nova de Foz Côa não tem parque habitacional público. Uma primeira abordagem nesta temática está contemplada com a implementação dos investimentos previstos na ELH que irá dotar o Município de Vila Nova de Foz Côa de um parque habitacional público, constituído por 34 fogos.

Neste contexto, importa aferir o que pode configurar a oferta habitacional potencial, através da identificação das potencialidades locais, tal como estabelecido na LBH. Neste sentido, desenvolve-se uma estimativa da oferta habitacional potencial, traduzida em novos fogos, tendo por base o solo urbanizado expectante, as urbanizações (loteamentos) por preencher/colmatar e os imóveis devolutos.

Neste exercício considera-se a informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, constante dos instrumentos de gestão territorial municipais, particularmente o PDM, os loteamentos habitacionais com alvará emitido e levantamento de imóveis/frações devolutos.

### 6.1. Oferta habitacional potencial

Nesta análise procurou-se delinear uma metodologia para a elaboração de um retrato dos espaços habitacionais expectantes, ou seja, as áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres), utilizando como base os polígonos dos espaços habitacionais existentes no PDM.

Com este exercício pretende-se avaliar a sua adequação às necessidades habitacionais atuais e futuras, e identificar eventuais desajustes, que possam ser atenuados através de medidas concretas de articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor ou a serem elaborados.

A metodologia utilizada para a delimitação dos espaços habitacionais expectantes é a seguinte:

- Transposição dos polígonos dos espaços habitacionais consolidados e a colmatar e/ou estruturar dos espaços urbanos de baixa densidade;
- Sobreposição do edificado (ao qual se aplicar um “buffer” de 10 metros) e das vias existentes, subtraindo-os aos espaços habitacionais;
- Sobreposição com ortofotomapa e realização de ajustes, de forma a eliminar espaços sem potencial habitacional, pela sua configuração ou ocupação;

- Eliminação dos polígonos com uma área inferior a 200 m<sup>2</sup>;
- Divisão da área bruta de construção obtida pela dimensão média do fogo, de forma a obter a estimativa da capacidade, em n.º de fogos, dos espaços habitacionais expectantes.

No caso do solo expectante, a análise mais detalhada foca-se na cidade de Vila Nova de Foz Côa (Figura 62 – página seguinte), Centro Urbano Estruturante (nível 1). Naturalmente por se tratar do principal centro urbano do concelho onde se concentra o maior volume de carências habitacionais e onde existe uma maior pressão no acesso à habitação.

Para o efeito, consideram-se as unidades territoriais de maior dimensão, localizadas em solo urbano qualificadas como espaços habitacionais consolidados e a colmatar e/ou estruturar, que se encontram livres de ocupação ou que apresentam uma ocupação edificada muito pontual, algumas delas delimitadas como UOPG, com um programa de desenvolvimento urbano e habitacional específico.

Metodologicamente, à superfície total das áreas identificadas foi aplicado o índice de utilização de 0,8 (considerado no PDM para os espaços habitacionais a colmatar e/ou estruturar), daí resultando a área máxima de construção de cada unidade.

Essa área máxima de construção foi dividida pela área média do fogo<sup>34</sup>, de forma a obter uma estimativa da capacidade, em n.º de fogos, destes espaços habitacionais expectantes (Tabela 17). Deste exercício resulta um número estimado de 3 240 fogos de habitação unifamiliar para a cidade de Vila Nova de Foz Côa.

Tabela 17. Solo expectante na cidade de Vila Nova de Foz Côa – estimativa de fogos

Bolsas total de solo expectante				
Classificação do solo	Qualificação do solo	Superfície	Área máxima de construção	Potencial
		(ha)	(m <sup>2</sup> )	(N.º de fogos)
Solo Urbano	Espaços habitacionais a colmatar e/ou estruturar	39,6	396 867,4	3 240

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

<sup>34</sup> Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, atendendo às características locais da habitação, considerou-se a média da área do T3 e T4, estabelecida na Portaria dos Custos Controlados, isto é, 122,5 m<sup>2</sup>.

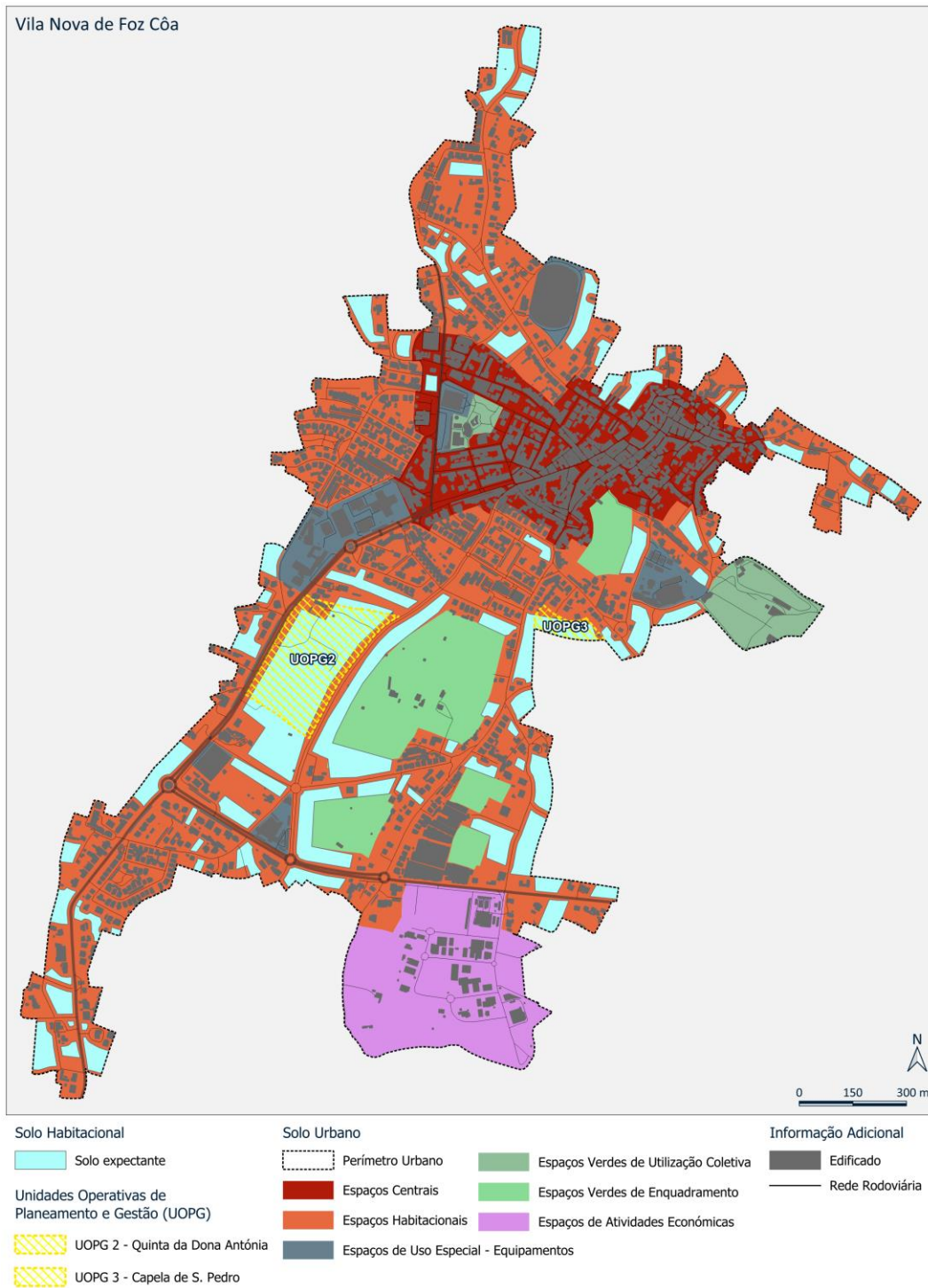


Figura 62. Localização do solo expectante na cidade de Vila Nova de Foz Côa

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

Em alinhamento com as opções estratégicas do PDM de Vila Nova de Foz Côa, também se faz uma aferição do solo habitacional expectante nos Aglomerados Urbanos Complementares (nível 2) (Figura 63 – página seguinte).

Para o efeito consideram-se as unidades territoriais de maior dimensão dos espaços habitacionais a colmar e em respeito com o índice de utilização de 0,6, resulta a área máxima de construção de cada unidade.

Essa área máxima de construção foi dividida pela área média do fogo<sup>35</sup>, de forma a obter uma estimativa da capacidade, em n.º de fogos, destes espaços habitacionais expectantes (Tabela 18). Deste exercício resulta um número estimado de 1 070 fogos de habitação unifamiliar para Freixo de Numão e Almendra.

Tabela 18. Solo expectante em Freixo de Numão e Almendra – estimativa de fogos

Bolsas total de solo expectante				
Classificação do solo	Qualificação do solo	Superfície	Área máxima de construção	Potencial
		(ha)	(m <sup>2</sup> )	(N.º de fogos)
Solo Urbano	Espaços urbanos de baixa densidade a colmatar e/ou estruturar	13,1	131 032,2	1 070

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

<sup>35</sup> Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, atendendo às características locais da habitação, considerou-se a média da área do T3 e T4, estabelecida na Portaria dos Custos Controlados, isto é, 122,5 m<sup>2</sup>.



Figura 63. Localização do solo expectante em Freixo de Numão e Almendra

Fonte: Adaptado da 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

## 6.2. Loteamentos habitacionais por preencher

Segundo a informação fornecida pela CM de Vila Nova De Foz Côa, existe um conjunto de 170 loteamentos com alvará emitido, dos quais se destacam os 47 que se distribuem pela cidade Vila Nova de Foz Côa, Freixo de Numão e Almendra (Figura 64). Estes 47 loteamentos ainda não estão totalmente preenchidos, o que lhes confere características de recursos habitacionais existentes.

Da análise efetuada, verifica-se que dos loteamentos com alvará emitido existentes na cidade de Vila Nova de Foz Côa (Centro Urbano Estruturante) e integrados em perímetro urbano com solo urbano a colmatar, existem 30 lotes por ocupar e segundo a metodologia adotada para a

elaboração da CMH no que ao solo habitacional expectante diz respeito<sup>36</sup>, na cidade de Vila Nova de Foz Côa o solo disponível em loteamento tem capacidade para 92 fogos.

Quanto a aglomerado de Freixo de Numão (Aglomerado Urbano Complementar) estão por preencher 9 loteamentos, com uma capacidade total de 192 fogos, atendendo a que respeitam a áreas disponíveis de maior dimensão, integradas num perímetro urbano menos consolidado e menos compactado (as áreas variam entre a mínima de 791,5 m<sup>2</sup> e a máxima de 7 722,2 m<sup>2</sup>).

No que respeita Almendra (Aglomerado Urbano Complementar) identifica-se um conjunto de 8 loteamentos por preencher, com uma capacidade total para 36 fogos. Em Almendra, estes espaços livres em loteamentos localizam-se nas áreas de expansão urbana, no quadrante sul do perímetro urbano e configuram também áreas de habitações unifamiliares mais recentes e em melhor estado de conservação.

---

<sup>36</sup> Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, atendendo às características locais da habitação, considerou-se a média da área do T3 e T4, estabelecida na Portaria dos Custos Controlados, isto é, 122,5 m<sup>2</sup>.

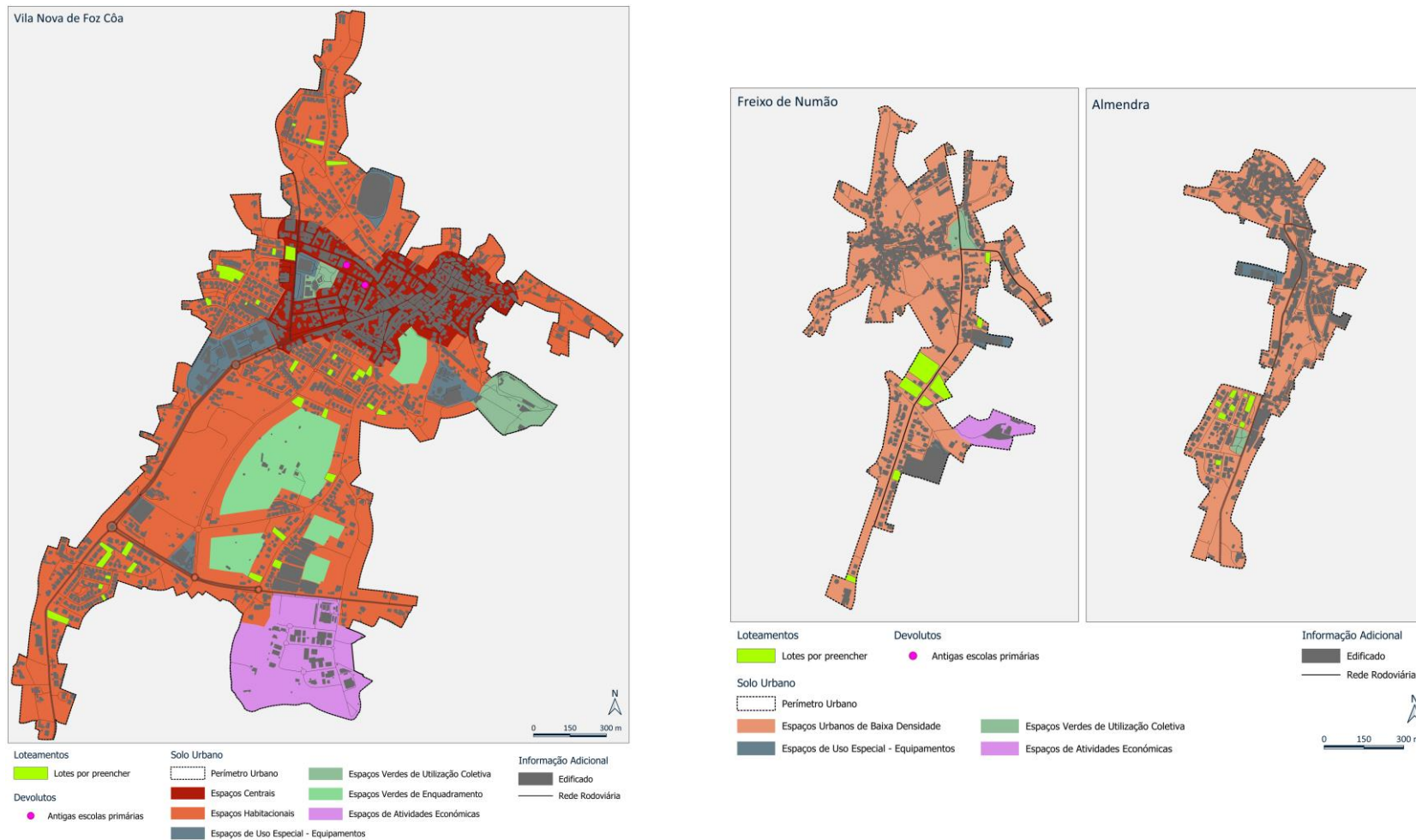


Figura 64. Loteamentos por preencher na cidade de Vila Nova de Foz Côa e em Freixo de Numão e Almendra

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

### 6.3. Imóveis devolutos

Em relação aos imóveis/frações devolutos corresponde ao levantamento realizados pelos serviços da CM de Vila Nova de Foz Côa, sobre as antigas escolas primárias, os imóveis localizados na cidade de Vila Nova de Foz Côa e outros edifícios passíveis nestas condições e que sejam passíveis de alocar como recursos habitacionais públicos existentes.

Este levantamento contabiliza 448 fogos devolutos, por inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade ou inexistência de faturação relativa a consumos.

O levantamento dos fogos devolutos restringiu-se à cidade de Vila Nova de Foz Côa, sendo que para os restantes aglomerados, foram apenas consideradas as antigas escolas primárias, que conferem potenciais imóveis a reabilitar para aumentar a oferta pública de habitação no município de Vila Nova de Foz Côa.

Naturalmente, este é um exercício dinâmico que deverá ser realizado e atualizado permanentemente ao longo do tempo.

Tabela 19. Imóveis devolutos no município de Vila Nova de Foz Côa

Aglomerado Urbano	Número de imóveis devolutos (n.º)	Proporcional (%)
Cidade de Vila Nova de Foz Côa (nível 1)	428	95,5
Outros aglomerados urbanos	20	8,8
<b>Total</b>	<b>448</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CM de Vila Nova de Foz Côa

## 7. Abordagem prospetiva: tendências, desafios e necessidades

### 7.1. Evolução demográfica, do alojamento e das necessidades

A análise das dinâmicas demográficas mostra que, de acordo com os dados dos Censos de 2021 do INE, o concelho de Vila Nova de Foz Côa perdeu na última década 13,8% da população residente, sendo que, dentro desta, a população dos 15 aos 34 anos, diminuiu 24,6%, uma situação que espelha a dificuldade de retenção dos segmentos mais jovens da população em idade ativa. Esta situação veio agravar a trajetória de progressivo envelhecimento da população, sendo que, em 2021, Vila Nova de Foz Côa contava com cerca de 417,6 idosos por cada 100 jovens.

Segundo os dados mais recentes sobre as projeções demográficas para o território, elaboradas e apresentadas na Carta Educativa, no âmbito da 2.ª revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa, onde foi considerada a taxa de crescimento da população residente entre dois momentos censitários, permitiu aplicar métodos matemáticos de projeção demográfica, no sentido de estimar a população para as próximas décadas. Por conseguinte, as projeções demográficas apresentadas na Carta Educativa, foram calculadas através de dois métodos estatísticos distintos (aritmético e geométrico), permitindo averiguar o ritmo de crescimento demográfico e assim projetar esse ritmo para os anos futuros, até 2031.

*“A elaboração das projeções demográficas para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, teve por base o comportamento da variável população residente no período intercensitário 2011-2021, assumindo como pressuposto a manutenção das tendências constatadas em termos de outras variáveis demográficas. Por conseguinte, as hipóteses que sustentam o atual exercício de projeção são:*

- 1. A população jovem irá continuar a decrescer;*
- 2. O carácter envelhecido da população será cada vez mais acentuado;*
- 3. As migrações sofreram alterações;*
- 4. A taxa de fecundidade ficará aquém da possibilidade de renovação de gerações”<sup>37</sup>*

Os resultados apresentados evidenciam que, independentemente do método de crescimento utilizado, a tendência de evolução da população residente no concelho de Vila Nova de Foz

---

<sup>37</sup> Revisão da Carta Educativa do Município de Vila Nova de Foz Côa, 2023

Côa será sempre no sentido de decréscimo, face aos valores registados em 2021. Ainda que os dois métodos apresentem valores de população residente distintos, um cenário mais favorável que indica que em 2031 existirão no município 5 408 residentes, e um menos favorável onde se preveem na mesma data 4 948 residentes, ambos perpetuam o esvaziamento demográfico a que tem vindo a estar votado o território nas últimas décadas e confirmam uma regressão demográfica face aos dados de 2021.

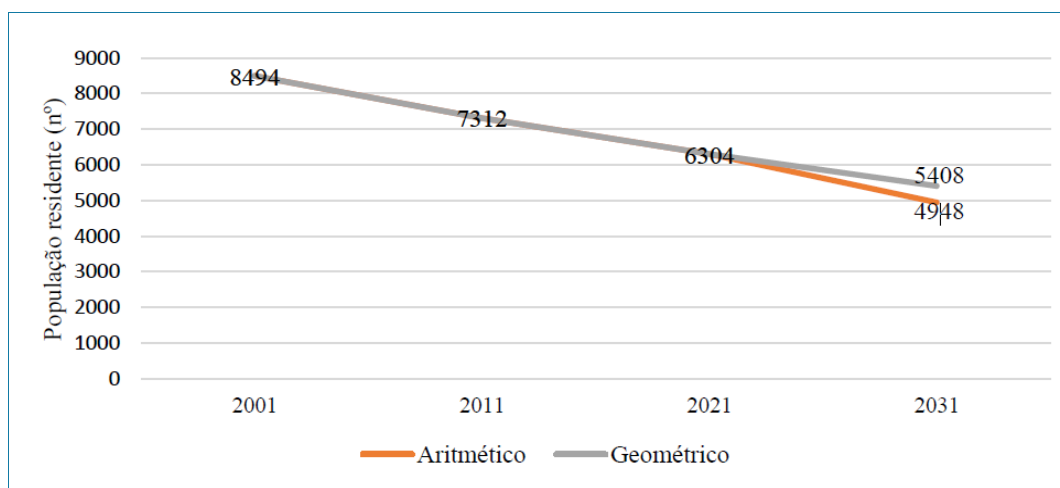


Figura 65. Projeções demográficas para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, no período decenal 2021-2031, segundo os métodos de crescimento aritmético e crescimento geométrico

Fonte: Adaptado da Carta Educativa da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

Em suma, da análise dos dois cenários para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, destaca-se que a redução o efetivo populacional entre 2021 e 2031, estima-se rondar os 1 000 residentes em média na década em análise. Um cenário que poderá sair beneficiado com a vinda de migrantes para o território, particularmente mais jovens e em idade reprodutiva. Para mitigar o despovoamento em Vila Nova de Foz Côa, é fundamental criar condições para que as famílias que chegam, também se fixem no território, e para isso, a oferta habitacional digna e a custos acessíveis pode configurar uma solução valiosa.

## 7.2. Principais desafios da política local de habitação

O diagnóstico desenvolvido revela importantes desafios e de natureza distinta, mas que se interrelacionam, e devem ser considerados no quadro da política local de habitação, de forma a assegurar uma resposta integrada e completa às necessidades habitacionais de toda a população, como também contribuir para a coesão sócio territorial e para a competitividade de Vila Nova de Foz Côa.

As conclusões que se retiram deste diagnóstico são coincidentes com as principais problemáticas identificadas pelos técnicos e pelas entidades que participaram neste processo, designadamente no workshop realizado sobre a CMH de Vila Nova de Foz Côa

Este workshop, presidido pela Exma. Vereadora Ana Filipe, foi realizado no dia 06 de novembro de 2024, no Pequeno Auditório do Centro Cultural de Vila Nova de Foz Côa. A atividade contou com a participação de diferentes membros da equipa municipal com funções em áreas relacionadas com o trabalho em causa e de um conjunto alargado de entidades relevantes, onde se encontravam as Juntas de Freguesia do Concelho, a GNR – Posto Territorial de Vila Nova de Foz Côa, e algumas IPSS como a Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação de Vila Nova de Foz Côa, ou o Centro Social Paroquial de Sebadelhe (Figura 66).



Figura 66. Workshop sobre a CMH de Vila Nova de Foz Côa

As atividades realizadas permitiram tecer considerações sobre as carências e necessidades habitacionais, e propor, de forma preliminar potenciais medidas a adotar pelo município (Tabela 20).

Tabela 20. Principais conclusões do workshop sobre a CMH de Vila Nova de Foz Côa

Carências/Necessidades Habitacionais
Há uma falta generalizada de casas no Município para arrendamento (referido 4 vezes)
Faltam políticas de apoio à reconstrução/reabilitação para fins habitacionais, como mais ARUs
Falta habitação para fixar os mais jovens no concelho e os novos residentes (referido 2 vezes)
Falta habitação disponível para que os imigrantes se instalem no território municipal
Elevados preços para comprar ou arrendar, assim como, dos terrenos para construção de habitação
Espaços urbanos insuficientes para construção
Há falta de casas em condições dignas de habitabilidade/ fracas condições sanitárias e estruturais (referido 2 vezes)
Há falta de terrenos à venda para construção (referido 2 vezes)
Há demasiadas habitações devolutas e degradadas (referido 4 vezes) e dificuldade da sua aquisição devido a questões de heranças
Elevados preços das habitações e dos terrenos para construção
Inexistência de habitação social (referido 2 vezes)
Rendas demasiado elevadas para a qualidade da habitação oferecida (baixa qualidade)
Falta de “cultura de arrendamento” e existência de muitas casas vazias (referido 2 vezes)
Demasiadas questões burocráticas e entraves à construção/ reconstrução nas zonas mais históricas do concelho
Fracas acessibilidades ou mesmo inexistência de infraestruturas viárias (caso de Murça)
Excesso de burocracia nos processos de licenciamento para a construção
Muitos migrantes, tem vindo a solicitar habitação, em especial nas freguesias de Vila Nova de Foz Côa, Horta, Sebadelhe e em Freixo de Numão.
Elevado número de habitações inadequadas às características dos residentes, falta de acessibilidades considerando os aspetos de mobilidade reduzida ou condicionada (referido 2 vezes)
Alguns agregados vivem em áreas sem saneamento básico e em condições habitacionais indignas
Recursos Habitacionais/ Potenciais Medidas
Necessidades de mais benefícios fiscais para a habitação
Apoio às Juntas de Freguesia, para dotarem o território de uma habitação para situações de urgência e/ou catástrofe - Alojamento Urgente e Temporário (referido 2 vezes)
Problemas nos acessos às habitações, necessidade de investimentos
Promover a criação de cooperativas de habitação
Divulgação e aumento dos apoios à melhoria da eficiência energética das habitações
Criação de mais projetos e políticas de melhoria das habitações, para os casos de obras de adaptação e melhoria de acessibilidades para pessoas idosas e/ou com incapacidades motoras
Bolsa de terrenos públicas para cedência e construção de habitação própria
Regime de apoio ao arrendamento
Apoios económicos e incentivos fiscais à reabilitação das casas devolutas para fins habitacionais
Incentivos ao arrendamento jovem
Reabilitar o edificado
Ajustar os valores dos terrenos e das habitações ao rendimento dos agregados
Implementação de uma política educacional para capacitar os inquilinos ao usufruto sem causar danos nas habitações

Requalificação de edifícios públicos não utilizados (escolas, sedes, etc.) para aumentar a oferta de habitação social no concelho
Redução de impostos para quem optar por colocar casas no mercado de arrendamento
Saneamento público e abastecimento de água pública em todas as habitações existentes
Simplificar os procedimentos burocráticos aliados aos projetos urbanísticos
Habitações com arrendamento acessível
Criação de políticas para combater as rendas elevadas da habitação
Construção de mais habitação social – aumentar a oferta pública de habitação (referido 2 vezes)
Obrigações de reparação das casas devolutas
Apoios pontuais para pequenas obras de reabilitação nas habitações das famílias carenciadas
Isenção de IMI e benefícios fiscais para os proprietários que coloquem habitações no mercado de arrendamento (referido 2 vezes)
Isenção do licenciamento para a reconstrução/ reabilitação
Alteração do PDM para a existência de mais terrenos para construção - aumento do solo urbano

Tendo presente estas problemáticas e os desafios que as mesmas colocam, é essencial uma abordagem multidimensional na política local de habitação que assegure a provisão de habitação adequada para todos, quer para os atuais residentes, quer para aqueles que pretendem, agora e num futuro próximo, fixar-se no concelho de Vila Nova de Foz Côa.

A política local de habitação é indissociável de outras dimensões essenciais na vida das pessoas. Para além da importância da vitalidade económica e do acesso a equipamentos e serviços de interesse geral de qualidade, um território que se pretende atrativo deverá prezar a qualidade do habitat, o que releva a importância da reabilitação urbana e a sua relação com a dimensão habitacional.

O diagnóstico desenvolvido nos capítulos antecedentes, assim como a caracterização do sistema urbano e dos espaços habitacionais do concelho de Vila Nova de Foz Côa, evidenciam realidades muito distintas entre as freguesias mais urbanas e as freguesias rurais, que justificam respostas distintas e adaptáveis às diferentes necessidades habitacionais.

O maior volume de necessidades e a maior pressão no acesso à habitação justificam uma maior concentração de respostas habitacionais na Cidade e nos dois aglomerados complementares. Todavia, as freguesias rurais apresentam uma tendência pesada de esvaziamento e de envelhecimento populacional que importa contrariar através de respostas habitacionais, proporcionais e inteligentes, com um forte envolvimento das juntas de freguesia.

O equilíbrio na resposta às necessidades habitacionais na Cidade, nas freguesias mais urbanas e nas freguesias rurais é, neste sentido, um fator essencial para se assegurar a coesão socio territorial no Concelho. A vitalidade habitacional nas freguesias rurais é também um fator relevante na perspetiva do desenvolvimento destes territórios conferido pela modernização e

expansão dos sistemas produtivos agroalimentares e atividades conexas, cuja diversidade permite hoje esbater a sazonalidade que caracteriza o trabalho agrícola, contribuindo para a fixação de população.

Considerando o exposto, identificam-se múltiplos desafios de natureza distinta aos quais a política local de habitação deverá atender por forma a garantir uma resposta completa, eficaz e adequada às necessidades habitacionais de toda a população.

Conforme demonstrado nas projeções demográficas e no diagnóstico demográfico elaborado, além do envelhecimento populacional, afirma-se o decréscimo populacional, embora, como já referido, este cenário possa ser menos expressivo se considerada a capacidade de fixar os trabalhadores não residentes no concelho. Este quadro evidencia também uma preponderância de classes mais jovens que, a curto-médio prazo, se devem autonomizar (dos seus núcleos familiares), necessitando de uma resposta habitacional adequada.

A esta evolução de quantitativos e padrões demográficos acresce a procura sazonal do território por parte de uma população flutuante, também “consumidora” de fogos, particularmente para segunda habitação e em alguns casos relativa ao regresso de emigrantes. Infere-se a necessidade de um stock de habitação para atender ao potencial aumento de população no concelho. Tendo por base as tendências registadas e recursos habitacionais/potencialidades locais apresentados, considera-se que estes últimos poderão ser suficientes para dar resposta às necessidades de habitação (primeira habitação) da próxima década. Conforme exposto, prevê-se que o solo urbano com aptidão para uso habitacional tenha capacidade para a construção de fogos suficientes para a potenciais necessidades que possam advir das situações acima mencionadas.

Porém, para que este cenário de disponibilidade de habitação (ou um semelhante) se materialize é necessária uma atuação pública forte a nível da regulação de mercado por via da disponibilização de habitação e solo para habitação e na orientação e promoção do investimento privado para o setor habitacional (para venda e arrendamento).

Não obstante uma atuação fortemente orientada para resultados, os prazos entre o licenciamento e a conclusão de obras são morosos, como tal, as soluções acima descritos não podem ser encarados como repostas de curto/médio prazo, ou seja, a sua concretização plena poderá levar décadas, não dando assim resposta ao que aponta como procura efetiva por habitação no Município.

Assim, verifica-se uma conjuntura que revela a necessidade de constituição de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, a aprovar pela Assembleia Municipal em paralelo com a aprovação da Carta Municipal de Habitação. Esta Declaração garante prioridade ao município no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação

urbana e integração de comunidades desfavorecidas e permite ainda recorrer aos seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da lei e demais legislação aplicável.

Consubstanciando o exposto, importa sistematizar os principais desafios a considerar na política local de habitação que se centram, essencialmente, na necessidade de regulação de mercado, incentivo à construção e reabilitação e disponibilização de habitação que responda às necessidades e padrões da procura, de forma a acautelar um equilíbrio entre a oferta e a procura.

### Reabilitação do parque edificado habitacional

De acordo com os dados estatísticos analisados, verifica-se um número significativo de imóveis devolutos ou em mau estado de conservação no concelho. Do mesmo modo, também a qualidade desadequada das habitações disponíveis no mercado é apontada como uma das principais dificuldades/constrangimentos por quem procura casa neste território. Todos estes imóveis, tanto os vagos como os que estão no mercado sob estas condições, têm um enorme potencial (e necessidade) de reabilitação.

Assim, reconhece-se a efetiva necessidade de obras de reparação, com diferentes níveis de intervenção que devem variar em função do estado de conservação dos imóveis, com o propósito de os dotar de condições dignas de habitabilidade. É também fundamental acautelar que estes processos garantam (sempre que possível) o cumprimento do regime da acessibilidade<sup>38</sup>, assim como os atuais padrões de desempenho energético e comportamento térmico e acústico.

### Integração e inclusão social | famílias vulneráveis

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

---

<sup>38</sup>Decreto-Lei n.º 163/2006

financeira, o que por vezes se traduz em constrangimentos no acesso a este direito constitucionalmente consagrado. Este fenómeno, multifacetado e complexo, tem raízes em várias causas, incluindo rendimentos baixos, desemprego prolongado, dependência de subsídios sociais, entre outros, refletindo-se em sérios desafios para a política de habitação.

A este nível, uma das principais preocupações reside nos agregados com rendimentos mais limitados, sendo muitas vezes insuficientes para suportar os atuais valores praticados no mercado imobiliário (quer para venda como para arrendamento). Muitos destes agregados são forçados a permanecer em casa da família ou de amigos, criando relações de dependência habitacional. Esta situação limita não apenas a independência, mas também coloca pressão nas estruturas familiares existentes e contribui para potenciar condições de habitabilidade precárias (nomeadamente a sobrelotação).

Posto isto, é vital que a autarquia assuma um papel ativo no que respeita à garantia de acesso à habitação, nomeadamente através da disponibilização de habitação municipal dispersa e integrada na comunidade, assim como outro tipo de soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão de grupos sociais mais frágeis (desafios associados a programas como o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito).

### Promoção de habitação acessível | custos controlados

Os encargos com a habitação, quer na forma de arrendamento ou de aquisição de casa própria, representam uma fatia cada vez mais considerável dos rendimentos disponíveis das famílias, podendo conduzir a situações de carência e dificuldade no acesso (ou manutenção) a uma habitação adequada. Conforme apresentado, ao longo dos últimos anos registou-se um crescimento gradual do valor médio das rendas e do valor mediano das vendas de alojamentos familiares, assim como da taxa de esforço do crédito à aquisição de habitação, refletindo-se em dificuldades acrescidas às famílias uma vez que os rendimentos não cresceram ao mesmo ritmo.

Apesar de, tendencialmente, o grupo populacional mais afetado corresponder à população economicamente mais desfavorecida, geralmente enquadrada num contexto de fragilidade social, existe também uma franja da população (com rendimentos intermédios) que é significativamente penalizada com o aumento dos valores praticados no setor imobiliário, tendo cada vez mais dificuldade em encontrar respostas habitacionais adequadas.

Torna-se assim imperativa a necessidade de reforço da oferta pública e privada de habitação acessível (compatível com o orçamento das famílias) 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.

### Escassez de habitação no mercado

Nos últimos anos, o concelho tem verificado uma evolução negativa no número de novos edifícios concluídos anualmente e no número de construções destinadas ao uso habitacional. Para além disso, a dinâmica urbanística recente demonstra sinais de abrandamento, com o número de edifícios licenciados em queda desde o ano 2019.

Neste domínio importa também salientar o baixo dinamismo de investimento privado que se verifica no setor da construção e que, conseqüentemente, se reflete no agravamento da escassez de habitação no mercado, uma tendência que urge inverter.

Outro fator importante e que contribui para a diminuta oferta de habitação no mercado é a expressiva proporção de residências secundárias que correspondem a quase metade do parque habitacional concelhio.

Deste modo, a população que reside (ou quer residir) em Vila Nova de Foz Côa enfrenta múltiplas dificuldades devido à reduzida oferta de imóveis para arrendamento e/ou venda. Atendendo à procura por habitação por parte da população estrangeira que acorre ao território para trabalhar, segundo os serviços de ação social do Município, acarreta um desafio da mais elevada relevância, sendo premente garantir condições para que a população se mantenha no concelho.

Importa ainda destacar que no que respeita ao mercado de arrendamento (com pouca expressão no concelho), a desproteção legal dos senhorios atua enquanto fator inibidor da dinâmica de arrendamento, particularmente no que concerne ao risco de atraso no pagamento de rendas por parte dos arrendatários, dificuldade e custo associado ao processo de despejo e até situações de danos no locado.

## 8. Estratégia municipal para a habitação

A definição de um quadro estratégico e operacional é essencial para enfrentar as problemáticas e desafios identificados no domínio da habitação, tendo sempre em consideração aspetos como a dinâmica demográfica, as necessidades e as carências habitacionais.

Num território onde a perda populacional e o envelhecimento são realidades prementes, onde as projeções demográficas afirmam essa dinâmica demográfica, apontando para um contínuo decréscimo populacional na próxima década, torna-se imperativo desenvolver uma estratégia que se foque na mitigação dos problemas e que, simultaneamente, contribua para impulsionar a atratividade e competitividade do concelho de Vila Nova de Foz Côa.

Neste sentido, importa criar diretrizes estratégicas e conceber um modelo territorial para promover um território mais justo, sustentável e inclusivo, com o objetivo de garantir que todos os grupos populacionais têm acesso a uma habitação digna e adequada.

Assim, o presente capítulo é relativo ao quadro estratégico que sustenta a Carta Municipal de Habitação e às medidas associadas à sua operacionalização, sendo estruturado nos seguintes subcapítulos:

### Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais:

- Sistematiza os principais objetivos adotados no PDM em vigor e aborda a estratégia regional de incidência Municipal em matéria mobilidade (fundamental para o habitat) e a sua articulação com o propósito da CMH.

### Definição estratégica - Quadro estratégico e operacional:

- Apresenta a visão de futuro, as linhas de orientação estratégica e respetivos objetivos específicos da CMH. Com um caráter operativo, é apresentado um conjunto prioridades de ação e respetivas medidas a implementar durante o período de vigência deste documento de planeamento estratégico. Importa referir que a concretização das medidas está dependente de um contexto favorável e adequado, nomeadamente da disponibilidade dos recursos financeiros necessários e adequados por parte dos promotores e entidades envolvidas.

### Calendarização e cronograma gerais:

- Corresponde à calendarização e cronogramas gerais previstos para a implementação das medidas preconizadas, permitindo aferir o calendário de execução das mesmas e a quantificação das novas habitações, tendo em conta o horizonte temporal de 10 anos da CMH (2024/2025 a 2033/2034).

## 8.1. Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais

### O Plano Diretor Municipal (PDM)

O procedimento da 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa, acautelou os novos enquadramentos legislativos no âmbito do uso do solo, mas também das necessidades e definição de estratégias de satisfação das carências existentes decorrentes de projetos públicos ou privados, em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas. Sendo uma das preocupações a habitação, a definição do modelo territorial visa também responder de forma adequada e exequível às necessidades verificadas, em respeito pelos conteúdos programáticos definidos tanto na ENH como na NGPH.

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.

É importante referir que, o processo foi pautado por uma atitude participativa por parte dos intervenientes no processo de planeamento e da comunidade, permitindo o estabelecimento de um compromisso entre as diversas visões sobre as realidades e problemas do concelho. Assim, a 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa assenta nos seguintes termos de referência:

- Adaptação do PDM à legislação vigente (...), designadamente à Lei de Bases de 2014 e ao RJIGT, e demais legislação complementar, tal como o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante;
- Adaptação do PDM às dinâmicas resultantes da adequação aos novos critérios de solo urbano e rústico, assim como aos ciclos de planeamento associados à elaboração das Grandes Opções do Plano e Orçamento, designadamente em resultado da necessidade de inscrição das ações dos planos em orçamento municipal, decorrente da aplicação da Lei de Bases de 2014;
- Ajustamento à conjuntura económica atual e às dinâmicas urbanas daí resultantes, decorrentes da evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram algumas das opções do PDM agora em vigor;

- Primazia de ações no espaço rústico, de valorização ambiental, paisagística e de biodiversidade, de reabilitação e regeneração;
- Primazia de ações nas relações urbano-rurais nos sistemas territoriais a consolidar, visando a melhoria dos níveis de eficiência e eficácia na gestão das políticas públicas, garantindo o seu ordenamento e infraestruturização numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características;
- Integração do tema da adaptação às alterações climáticas no processo e conteúdo da política de ordenamento do território e das cidades, considerando o sistema de gestão territorial, a gestão dos recursos hídricos, a defesa da floresta contra incêndios e os recursos naturais e tecnológicos;
- Promoção de uma mobilidade diversificada, por alternativas sustentáveis ao transporte individual;
- Otimização de rede viária existente;
- Redefinição da RAN, REN e outros servidões e restrições de utilidade pública;
- Identificação das necessidades e definição de estratégias de satisfação das carências existentes decorrentes de projetos públicos ou privados, em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas;
- Elaboração do mapa de ruído;
- Articulação com os planos de hierarquia superior posteriores à entrada em vigor do atual PDM;
- Transposição dos PP da Zona História e da Lameira;
- Estabelecimento de critérios regulamentares e ações que agilizem a captação e materialização de novos investimentos;
- Definição de novas áreas empresariais/industriais;
- Definição de áreas prioritárias para o desenvolvimento de atividades turísticas, diversificando a oferta sustentada nos recursos culturais, patrimoniais, naturais e paisagísticos do território;
- Promoção da participação ativa dos cidadãos pelo desenvolvimento de ações de diálogo com a sociedade civil, numa maior participação continuada no processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

Neste processo, dada a problemática sociodemográfica do Município de Vila Nova de Foz Côa, 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, sendo a habitação uma das prioridades da agenda da Administração Central, a dimensão da habitação foi devidamente integrada, com a proposta de ordenamento a reforçar os perímetros urbanos, de modo a aumentar a oferta de solo disponível para construção de habitação como resposta às necessidades registadas no concelho.

Como já foi referido, o mercado de arrendamento é pouco expressivo no Município de Vila Nova de Foz Côa, o que não se ajusta às atuais necessidades emergentes neste território, em particular no que respeita à crescente procura do território por parte da população migrante. 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.

De uma forma geral, num futuro próximo procura-se que o concelho de Vila Nova de Foz Côa seja um território resiliente, sustentável e coeso, territorial e socialmente. Para isso, a visão estratégica preconizada na 2.<sup>a</sup> Revisão do PDM assenta nas seguintes condições:

- Manutenção da qualidade de vida dos que residem e visitam o território, fomentando uma ocupação do território em baixa densidade;
- Atração de atividades económicas e residentes, assegurando as condições fiscais, logísticas e infraestruturais, bem como a valorização das infraestruturas náuticas e ferroviárias existentes, além da exploração de recursos endógenos, entre os quais a indústria extrativa e vinícola;
- Adoção de uma política de mobilidade mais conectada e partilhada;
- Fortalecimento da resiliência ambiental, mitigando as alterações climáticas e valorizando o património natural e cultural associado ao Alto Douro Vinhateiro e ao Vale do Côa;
- Adoção de uma postura colaborativa e de governança territorial com os diversos agentes.

A habitação como uma prioridade na política local, é considerada de forma transversal na definição dos objetivos de desenvolvimento para o território, estando implícita no modelo de desenvolvimento definido, através do cumprimento dos seguintes objetivos estratégicos alocados aos três eixos orientadores:

**EIXO 1** - Preservação e valorização do património, dos recursos endógenos e dos ecossistemas:

- Salvaguarda, proteção e valorização do património mundial do Vale do Côa;
- Reforço da vocação turística do Vale do Douro e do Vale do Côa;
- Valorização da paisagem cultural do Douro Vinhateiro;

**EIXO 2** - Contenção e qualificação urbana e otimização de redes de infraestruturas e equipamentos de suporte à qualidade de vida:

- Reforço da rede urbana e da identidade dos núcleos populacionais;
- Consolidação da rede de equipamentos e espaços públicos de proximidade;
- Reforço da acessibilidade e mobilidade;

**EIXO 3** - Promoção de uma economia de base territorial dinâmica e competitiva:

- Promoção de áreas empresariais com localização estratégica;
- Salvaguarda da exploração dos recursos geológicos;
- Fomento das atividades económicas ligadas à agricultura e pecuária;
- Garantia da gestão sustentável e integrada dos recursos naturais.

Como componente integrante dos eixos estruturantes, particularmente no que concerne à proposta de ordenamento, face ao PDM anterior, esta 2.<sup>a</sup> Revisão preconiza um significativo aumento das áreas de solo disponível para construção de habitação, com uma variação de áreas integradas em perímetro urbano, na ordem dos 17%.

Salienta-se, contudo, que de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), o Município de Vila Nova de Foz Côa apresenta uma área total de 39 815 ha, dos quais, apenas 2% configuram solo urbano. Assim, os perímetros urbanos com maior representatividade encontram-se nas freguesias de Vila Nova de Foz Côa, Freixo de Numão e Almendra, diminuindo a sua expressão nas restantes freguesias. Por seu lado, o solo rústico compreende 98% da área total do concelho, o que reflete a forte vocação agrícola, florestal e natural (Figura 67).

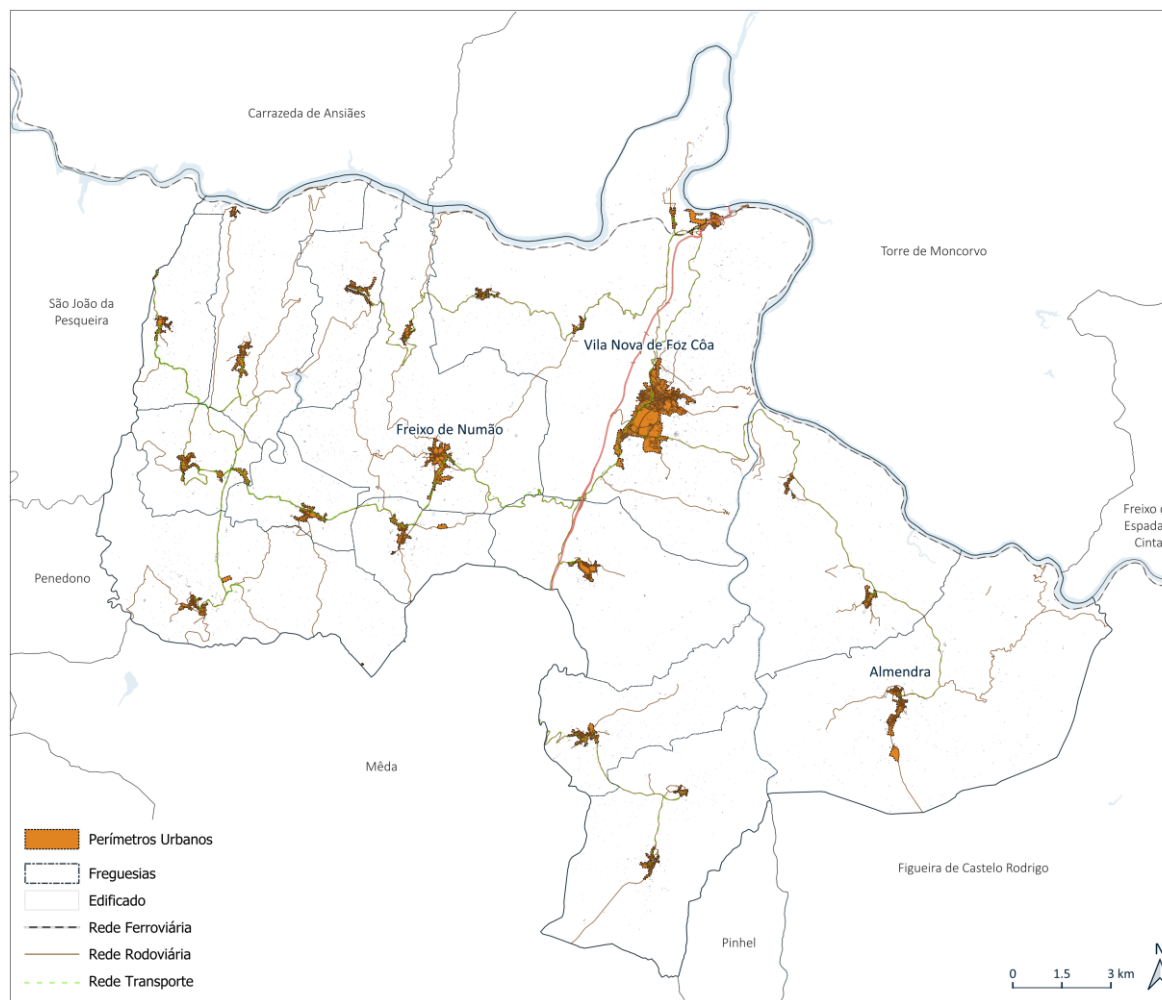


Figura 67. Distribuição dos perímetros urbanos por freguesia

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

Não obstante a revisão do PDM ter-se constituído como uma oportunidade para a revisão dos perímetros urbanos, alargando as áreas passíveis de alocar à construção de habitação, importa salientar que o solo rústico é predominante no concelho. Podendo verificar-se (Tabela 21) que a classificação do solo no atual PDM, aloca 598,2 ha (1,5%) do território a solo urbano, onde, sem a necessidade de qualquer procedimento regulado pelo RJIGT, é permitida a construção de habitação<sup>39</sup>.

Tabela 21. Qualificação do Solo Urbano e Rústico de acordo com o PDM

SOLO URBANO		
Categoria de Solo	Área (ha)	Proporcional (%)
Espaços Centrais	35,5	0,1
Espaços Habitacionais	178,1	0,4
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	384,6	1,0
Espaços de Uso Especial - Equipamentos	37,7	0,1
Espaços Verdes de Enquadramento	23,2	0,1
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	8,0	0,0
Espaços de Atividades Económicas	48,1	0,1
Espaços Centrais	35,5	0,1
<b>Total de Solo Urbano</b>	<b>715,2</b>	<b>2,0</b>
SOLO RÚSTICO		
Categoria de Solo	Área (ha)	Proporcional (%)
Espaços Agrícolas	19216,8	48,3
Espaços Florestais de Produção	535,3	1,3
Espaços Florestais de Conservação	7274,4	18,3
Espaços Florestais de Usos múltiplo	7495,5	18,8
Espaços Naturais e Paisagísticos	3735,5	9,4
Espaços Culturais	525,0	1,3
Espaços de Equipamentos ou Infraestruturas Não Lineares	33,7	0,1
Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	219,5	0,6
Espaços de Infraestruturas Rodoviárias	64,1	0,2
<b>Total de Solo Rústico</b>	<b>39 099,8</b>	<b>98,2</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>39 815,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

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.

<sup>39</sup> Corresponde às categorias de Solo Urbano: Espaços Centrais; Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade

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 2ª Revisão do PDM, inclui a constituição de oito UOPG que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou necessidade de articulação funcional ou ainda quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor:

- a) UOPG 01-Zona de lazer das Frieiras;
- b) UOPG 02-Quinta da Dona Antónia;
- c) UOPG 03-Capela de S. Pedro;
- d) UOPG 04-Ampliação da área empresarial da cidade;
- e) UOPG 05-Área empresarial de Freixo de Numão;
- f) UOPG 06-Área empresarial de Touça;
- g) UOPG 07-Área empresarial de Cedovim;
- h) UOPG 08-Área empresarial de Almendra.

Conclui-se que a recente revisão do PDM de Vila Nova De Foz Côa 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 colmatção 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.

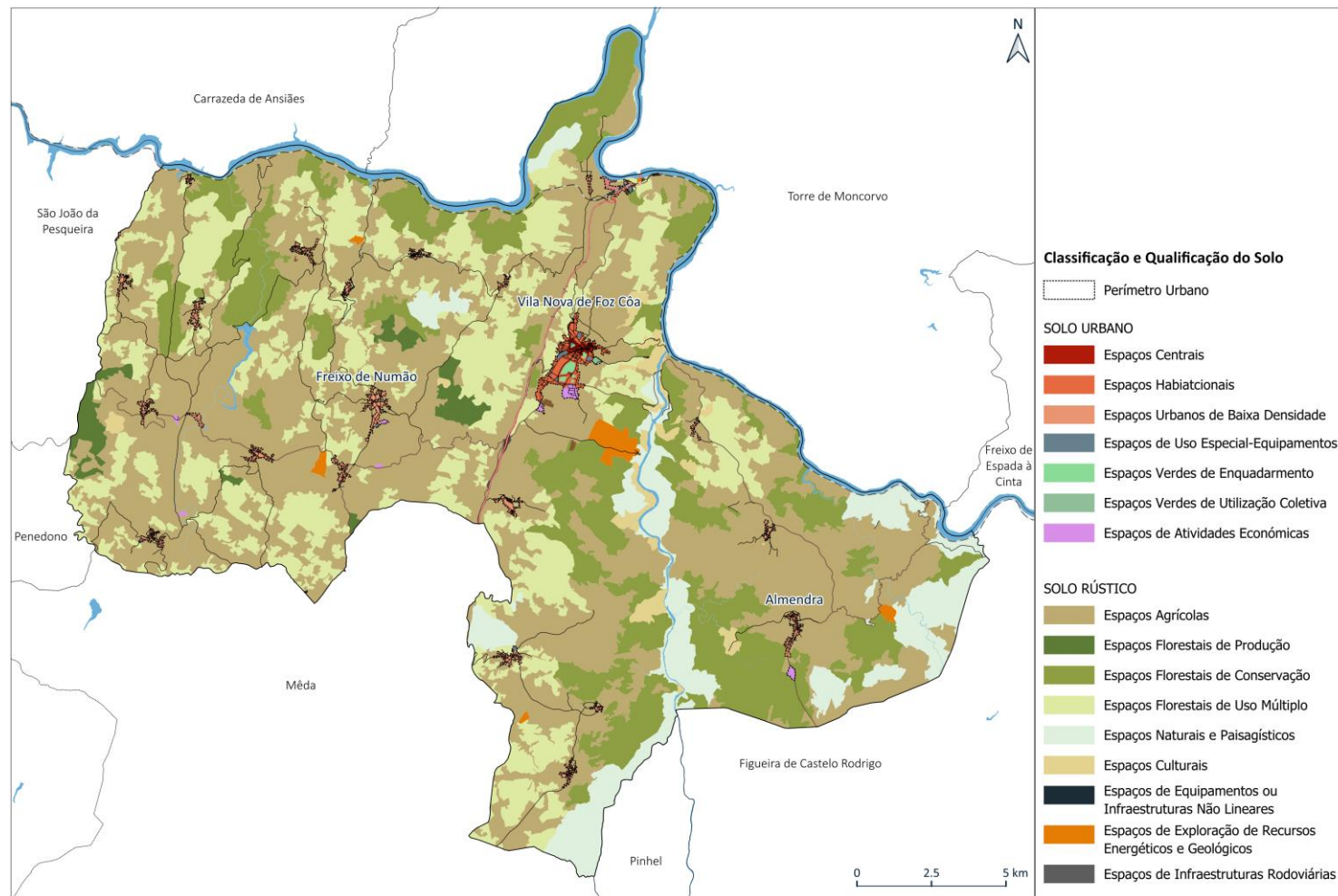


Figura 68. Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Adaptado da 2.ª Revisão do PDM Vila Nova de Foz Côa

## Da habitação ao habitat: mobilidade urbana

O ordenamento do território, à escala municipal, é o reflexo da estratégia de desenvolvimento, materializada em instrumentos, políticas e ações de promoção da competitividade, coesão social e territorial e atratividade do concelho de Vila Nova de Foz Côa, no respeito pelos recursos e valores naturais e culturais e na salvaguarda de pessoas e bens. Assim, constituem objetivos da política municipal de ordenamento do território, de entre outros, a sustentabilidade, a participação, a eficiência e a racionalização de recursos de forma a responder aos desafios atuais e futuros.

A Lei de Bases da Habitação (LBH) destaca a importância do direito à habitação e ao habitat. Assim, a garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.

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.”<sup>40</sup>*

O direito à mobilidade, particularmente no que respeita à mobilidade sustentável, é uma componente fundamental desta equação, baseando-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, de forma a acederem aos serviços e equipamentos públicos

---

<sup>40</sup> artigo 14º da LBH

e ao seu local de trabalho/estudo. Assim, a promoção de uma política de mobilidade universal e inclusiva, torna-se essencial.

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. Apostar numa articulação eficaz entre mobilidade urbana/rede de transportes e as áreas residenciais é fundamental para 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 paradigma da 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 reduzidos, aliados a uma maior eficiência energética. Neste domínio o município de Vila Nova de Foz Côa é abrangido pelo Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Comunidade Intermunicipal do Douro que define doze objetivos estratégicos para o território (Tabela 22).

Tabela 22. Objetivos Estratégicos do PAMUS para o Douro

OE – OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	
OE.1	Promover a utilização de modos de deslocação saudáveis e sustentáveis.
OE.2	Equilibrar a utilização do transporte individual motorizado.
OE.3	Melhorar a atratividade do transporte coletivo e aumentar os índices de utilização.
OE.4	Formalizar e/ou criar equipamento de interfaces de passageiros.
OE.5	Equilibrar a afetação do espaço público a diversos modos de transporte o que pressupõe a criação de percursos pedonais mais eficazes.
OE.6	Melhorar a acessibilidade multimodal a equipamentos públicos.
OE.7	Dotar o espaço público de acessibilidade.
OE.8	Completar a rede fundamental viária.
OE.9	Promover o transporte coletivo como elemento de coesão social.
OE.10	Otimização do funcionamento das cadeias logísticas de apoio à distribuição urbana e rural.
OE.11	Estabelecer um conjunto de indicadores da mobilidade intraurbana e interurbana.
OE.12	Promover a participação pública através da sensibilização, informação e envolvimento das entidades locais, municipais e intermunicipais.

Fonte: Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro, 2016

O Município de Vila Nova de Foz Côa trabalhou em estreita colaboração com a CIM no desenvolvimento do PAMUS e no qual foram consideradas as melhores práticas nacionais e

europeias em matérias de mobilidade urbana multimodal sustentável e descarbonizada. Neste contexto, foram planeadas um conjunto de ações na dimensão da mobilidade e transportes, destacando-se as de âmbito territorial municipal:

- **Beneficiação de percursos pedonais em Vila Nova de Foz Côa** – melhorar a mobilidade pedonal na área urbana da cidade através de uma política de continuidade, que váis para além da intervenção na zona histórica. Onde se aposta no incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas;
- **Beneficiação de percursos pedonais na Touça** – melhorar a mobilidade pedonal na área urbana ao longo da estrada nacional EN222, através de uma intervenção que visa a criação de passeios nas laterais da via urbana para demarcar o local de circulação automóvel da circulação de peões, para segurança de ambos. Tendo como objetivo principal criar medidas de segurança na travessia do aglomerado urbano desta freguesia, em especial garantir a segurança dos peões;
- **Beneficiação de percursos pedonais no Pocinho** – melhorar a mobilidade pedonal na área urbana do Pocinho, através de uma intervenção entre o interface da estação de caminho-de-ferro/estação de camionagem do Pocinho e o ponto de emprego da Quinta Daniel e Quinta do Valle do Nídeo. Com a criação desta via pedonal, que acontecerá ao longo da estrada nacional/itinerário principal EN102/IP2 e da estrada municipal de acesso ao cais fluvial do Pocinho, poder-se-á servir com segurança os peões que se deslocam entre o interface do Pocinho e o aglomerado urbano do Pocinho, o Centro de Alto Rendimento de Remo e Canoagem, o comércio local, a central hidroelétrica da EDP e as quintas produtoras de vinho com adegas próprias;
- **Interfaces de Vila Nova de Foz Côa** – melhorar as condições de mobilidade aos passageiros dos transportes públicos, cujo objetivo passa por incrementar a melhoria da rede de interfaces (incluindo intervenções em estacionamento quando associado às estações ferroviárias ou interfaces de transportes públicos como terminais de autocarros e na periferia de centros urbanos), a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território (envolvendo distintas categorias, como as sugeridas no Pacote da Mobilidade, por exemplo, pontos de chegada e correspondência (PCC) ou pequenas e médias interfaces (ECC)), tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território;
- **Beneficiação do interface de Vila Nova de Foz Côa** – melhorar as condições de mobilidade, comodidade e conforto aos passageiros dos transportes públicos no interface onde existe a

Estação Central de Camionagem e para onde os transportes públicos regulares de, e para a cidade de Vila Nova de Foz Côa são feitos. Este interface está construído há aproximadamente vinte anos e necessita obras de beneficiação de forma a dotá-lo com as condições de mobilidade, comodidade e conforto que hoje se exigem. Assim, pretende-se intervir em três vertentes: edifício da gare de passageiros, cais e zona envolvente. Através de da implementação de soluções de melhoria das condições de acessibilidade, de informação, e de circulação, privilegiando os modos suaves na zona envolvente.

Complementarmente, salienta-se o papel fundamental do PDM 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.

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”.

Existe assim, 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, por um lado, refletem o compromisso em criar um ambiente urbano mais sustentável e acessível para todos os cidadãos e por outro, permitem alcançar resultados de longo prazo.

## 8.2. Visão e objetivos estratégicos

A abordagem à problemática da habitação deve considerar as pessoas e as suas diferentes necessidades (procura/escolhas), o território que serve de suporte às vivências e dinâmicas socioeconómicas, e as habitações (oferta/respostas) destinadas a satisfazer as necessidades habitacionais dos diferentes grupos sociais. Deve também privilegiar as parcerias entre os atores que lidam localmente com a questão habitacional, na construção de soluções integradas. Esta abordagem forma um triângulo virtuoso que procura dar resposta às dimensões de acesso à habitação, da qualidade do habitat e da reabilitação e revitalização urbana (Figura 69).



Figura 69. Modelo conceitual de abordagem da habitação

A habitação constitui uma das prioridades de atuação do Município de Vila Nova de Foz Côa, que aprovou a sua Estratégia Local de Habitação (ELH) em 2022 e procedeu a uma primeira alteração para atualização das situações de carência habitacional em 2023. Não obstante o carácter operativo da ELH, a sua elaboração clarificou a estratégia de atuação do Município no domínio da habitação, assente num conjunto de linhas prioritárias de intervenção. A saber: (i) Reabilitação da habitação pelos proprietários; (ii) Aquisição e reabilitação do edificado devoluto para promoção de rendas reduzidas, de modo a responder às necessidades de realojamento e à procura, privilegiando os edifícios inseridos nas Áreas de Reabilitação Urbana; (iii) Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos, e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível para promover o acesso à habitação a várias famílias do concelho e, (iv) Reabilitação dos equipamentos coletivos e espaços públicos nas áreas estruturantes promovendo a sua consolidação núcleos urbanos.

A CMH de Vila Nova de Foz Côa, enquanto instrumento da política municipal de habitação, concretamente o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto na LBH, considera os objetivos estabelecidos na ELH e noutros domínios de intervenção municipal relacionados com a habitação, para além de promover a necessária articulação com o PDM.

Os resultados do diagnóstico, que revelam os principais desafios que se colocam à política municipal de habitação, permitem consolidar uma Visão estratégica em matéria de habitação para o concelho de Vila Nova de Foz Côa. Esta Visão traduz uma ambição a longo prazo para o concelho nos domínios da habitação e do habitat, que deve guiar a CMH, assim como outros instrumentos de política municipal relacionados com a temática da habitação.

Consciente das várias problemáticas, Vila Nova de Foz Côa é um território que procura responder aos desafios da coesão social na resolução das situações habitacionais críticas de pessoas e famílias que vivem em condições habitacionais indignas, como também procura criar soluções habitacionais para a fixação de população, nomeadamente os jovens, de forma a responder aos desafios demográficos e de desenvolvimento do território. A estas necessidades associa-se uma preocupação de promover a reabilitação e a revitalização urbana, de forma a proporcionar um habitat mais atrativo e socialmente mais coeso.

Assim, a CMH de Vila Nova de Foz Côa considera a seguinte Visão estratégica:

Vila Nova de Foz Côa | Um território melhor preparado para superar as situações críticas de indignidade habitacional e as dificuldades de acesso à habitação, com uma oferta habitacional mais qualificada, diversificada e acessível, num habitat mais atrativo e socialmente coeso.

A visão é sustentada nas necessidades e desafios reais identificados e na inadiável necessidade de consolidação de modelos habitacionais e urbanísticos que contribuam para o desenvolvimento equilibrado da estrutura urbana, através da gestão eficiente dos recursos de forma a dar resposta às necessidades da população, colmatar as carências habitacionais existentes e contribuir para criar um contexto favorável à retenção e atração da população.

Para materializar esta visão é fundamental uma abordagem holística que considere as especificidades locais, a otimização dos recursos existentes e do uso do solo, a valorização do património edificado e a integração de soluções inovadoras de habitação. Através de uma coordenação eficaz entre os diferentes atores e uma gestão participativa e transparente espera-se

criar um ecossistema habitacional resiliente e flexível, capaz de responder às necessidades presentes e futuras da população e do território, fortalecendo a base socioeconómica do concelho.

Assim, para o efeito são definidos três Linhas de Orientação Estratégica (LOE), de ampla abrangência, que fundamentam a política municipal de habitação a prosseguir e enquadram as prioridades de ação e medidas da CMH de Vila Nova de Foz Côa (Figura 70).

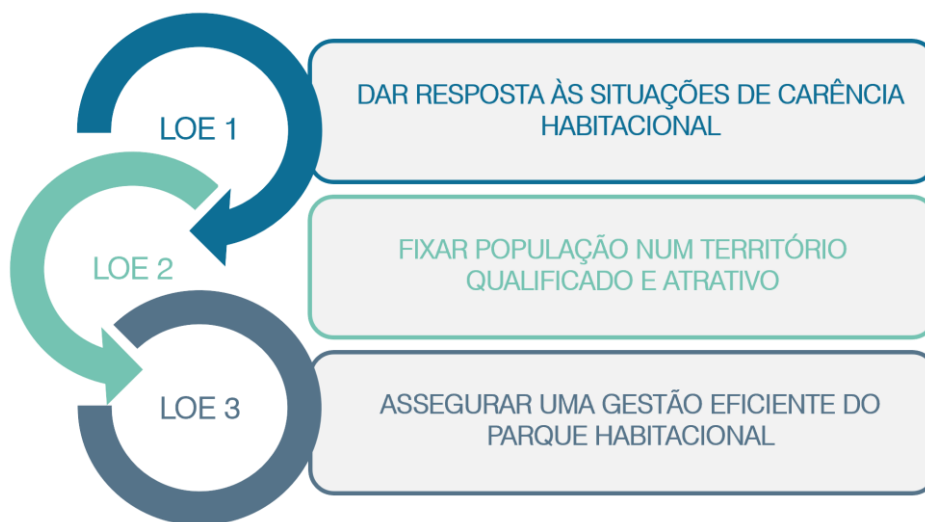


Figura 70. Linhas de Orientação Estratégica da CMH de Vila Nova de Foz Côa

### LOE 1. DAR RESPOSTA ÀS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Esta primeira linha de orientação estratégica, visa assegurar a coesão socioterritorial no concelho de Vila Nova de Foz Côa através da concretização de uma resposta efetiva às situações de carência habitacional atuais e futuras. Tendo como ponto de partida o diagnóstico da ELH, procura solucionar as condições habitacionais indignas que tem vindo a ser identificadas, de forma a garantir uma resposta habitacional integrada para a população desfavorecida em condição habitacional indigna e à população vulnerável.

A LOE 1 assenta nos seguintes Objetivos Específicos (OE):

- **OE1.1.** Promover a melhoria das condições das habitações, públicas e privadas, habitadas por famílias em situação habitacional indigna (insalubridade, insegurança e inadequação);
- **OE1.2.** Responder às necessidades prioritárias de acesso a uma habitação digna pela população mais desfavorecida e em situação de vulnerabilidade;
- **OE1.3.** Criar soluções específicas e inovadoras dirigidas à população idosa, sobretudo aos idosos que vivem sozinhos e aos agregados que integram pessoas com deficiência;

- **OE1.4.** Promover soluções de habitação digna e adequada à população trabalhadora imigrante para uma integração bem sucedida;
- **OE1.5.** Criar habitação pública qualificada capaz de providenciar atempadamente soluções de alojamento de emergência.

## LOE 2. FIXAR POPULAÇÃO NUM TERRITÓRIO QUALIFICADO E ATRATIVO

Esta segunda linha de orientação estratégica procura constituir uma resposta ao desafio demográfico que o Município enfrenta, garantindo condições para a fixação de população no território através do aumento e da diversificação da oferta de habitacional e de um habitat de qualidade e inclusivo.

A LOE 2 assenta nos seguintes Objetivos Específicos (OE):

- **OE2.1.** Aumentar a oferta de habitação acessível e a custos controlados, quer a municipal quer a promovida por outras entidades (cooperativas e privadas), com recurso à cooperação e parcerias, de forma a fixar população;
- **OE2.2.** Dar prioridade à reabilitação e reocupação das habitações vazias e devolutas no reforço da oferta de habitação municipal;
- **OE2.3.** Assegurar soluções habitacionais adaptadas a grupos populacionais específicos, como a população jovem e os profissionais qualificados deslocados;
- **OE2.4.** Garantir um habitat de qualidade, que assegure o acesso próximo aos serviços fundamentais de interesse geral, as vivências sociais e um espaço público de qualidade;
- **OE2.5.** Promover um parque habitacional sustentável, por via da descarbonização, da eficiência energética e ambiental e da economia circular.

## LOE 3. ASSEGURAR UMA GESTÃO EFICIENTE DO PARQUE HABITACIONAL

Esta terceira linha de orientação estratégica visa assegurar uma gestão eficiente e sustentável da habitação, por via de um maior conhecimento das problemáticas habitacionais, de uma gestão eficiente do parque habitacional e da resposta aos desafios que se podem colocar no futuro.

A LOE 3 assenta nos seguintes Objetivos Específicos (OE):

- **OE3.1.** Assegurar uma gestão eficaz e eficiente do parque habitacional municipal, com recurso a novas ferramentas tecnológicas e digitais;

- **OE3.2.** Adequar os instrumentos de regulação e de financiamento tendo presente as novas dimensões da oferta municipal de habitação;
- **OE3.3.** Garantir um conhecimento permanente e atualizado das necessidades e dinâmicas habitacionais no Concelho, que informe a política municipal de habitação e a tomada de decisão;
- **OE3.4.** Assegurar a articulação com os atores locais no domínio da habitação e um modelo de cogovernança da política municipal de habitação;
- **OE3.5.** Apoiar os cidadãos no acesso à habitação, encaminhando-os para as soluções habitacionais mais adequadas ao seu perfil e apoiando-os no processo de apresentação de candidaturas.

### 8.3. Prioridades de ação e medidas

O referencial estratégico da política municipal de habitação, antes enunciado, materializa-se na CMH de Vila Nova de Foz Côa e no seu programa de intervenção, que tem um horizonte de execução até 2035. Neste programa, assume-se a necessidade de qualificação do parque habitacional existente e do habitat, como também a necessidade de ampliação da oferta pública de habitação, de custos controlados ou para arrendamento acessível. O objetivo é atingir, em 2035, a meta de 5% de habitação pública e acessível no universo do parque habitacional do Concelho, tal como preconizado na NGPH.

O programa de intervenção da CMH de Vila Nova de Foz Côa assenta em 5 prioridades de ação, acompanhadas por um conjunto de 21 medidas (Figura 71 e Tabela 23).

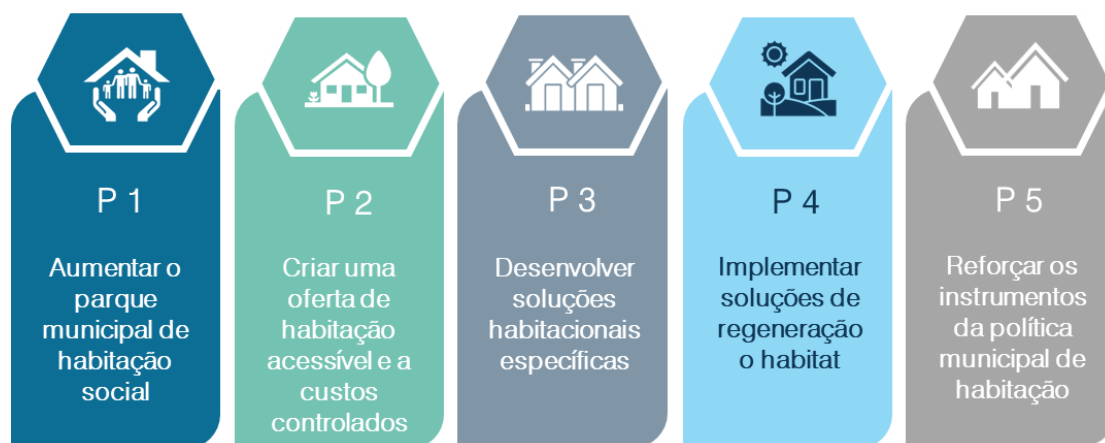


Figura 71. Prioridades de ação da CMH de Vila Nova de Foz Côa

Tabela 23. Medidas da CMH de Vila Nova de Foz Côa

PRIORIDADES DE AÇÃO	MEDIDAS
<b>P1</b> Aumentar o parque municipal de habitação social	M1.1. Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada
	M1.2. Erradicação dos núcleos habitacionais críticos
	M1.3. Construção de habitações para renda apoiada
<b>P2</b> Criar uma oferta de habitação acessível e a custos controlados	M2.1. Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível
	M2.2. Construção de habitações para renda acessível
	M2.3. Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados
	M2.4. Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível
<b>P3</b> Desenvolver soluções habitacionais específicas	M3.1. Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência
	M3.2. Habitação colaborativa para idosos com autonomia
	M3.3. Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário
	M3.4. Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas
	M3.5. Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente
<b>P4</b> Implementar soluções de regeneração o habitat	M4.1. Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação
	M4.2. Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva
	M4.3. Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU
	M4.4. Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios
<b>P5</b> Reforçar os instrumentos da política municipal de habitação	M5.1. Plataforma de gestão da habitação municipal
	M5.2. Instrumentos de regulação e financiamento
	M5.3. Observatório Local da Habitação
	M5.4. Conselho Local de Habitação
	M5.5. Programa habitação adequada e sustentável

Seguidamente apresentam-se as prioridades de ação e as medidas, em forma de ficha, com a informação relevante para a sua operacionalização a curto, médio e longo prazo. Desta informação constam os investimentos estimados, que estarão sujeitos às flutuações de mercado no decorrer do período de vigência da CMH.

P1

**AUMENTAR O PARQUE MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL**

A presente prioridade de ação foca-se no parque municipal de habitação social, nos bairros e conjuntos de habitação de génese municipal, segundo uma abordagem que considera as dimensões da habitação e do habitat.

Preconiza-se a continuidade do processo de reabilitação e melhoria das condições das habitações municipais existentes ocupadas por população desfavorecida e em situação de vulnerabilidade, bem como o reforço da oferta habitacional dirigida a essa população (aquisição e reabilitação e construção de habitações), tendo presente as carências habitacionais identificadas na ELH e a atualização desse diagnóstico com a verificação do aumento dessas necessidades. O reforço da oferta tem presente uma perspetiva de curto-prazo, de forma a corresponder aos compromissos de execução das soluções até ao final do primeiro semestre de 2026 (financiamento 1.º Direito/PRR), a que se junta uma perspetiva de longo prazo (até 2035), destinada a satisfazer o exetável incremento das necessidades da população mais carenciada no apoio ao acesso à habitação.

Preconiza, também, a erradicação dos núcleos habitacionais críticos identificados, com especial relevo para o Bairro da Forfola localizado na cidade de Vila Nova de Foz Côa, bem como as situações críticas nas freguesias rurais, associadas a famílias a viveres em condições precárias.

Para além da intervenção na habitação, contempla-se a reabilitação do espaço público degradado localizado nas áreas e conjuntos de habitação de génese municipal, de forma a assegurar um habitat de qualidade que fomente as vivências nestes espaços residenciais.

**Medidas:**

**M1.1** Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada

**M1.2** Erradicação dos núcleos habitacionais críticos

**M1.3** Construção de habitações para renda apoiada

## M1.1 Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada

### Descrição:

Ampliação do parque municipal de habitação com renda apoiada, por via da aquisição de imóveis privados e subsequente reabilitação de obras de reabilitação (se necessárias), de forma a permitir o acesso a uma habitação digna por parte das pessoas e famílias que se encontram em condição habitacional indigna e em carência económica, que não têm condições para aceder a uma habitação por meios próprios.

Contempla uma resposta de curto-prazo, de forma a responder às necessidades identificadas na ELH, e uma resposta de longo-prazo, destinada a satisfazer as necessidades crescentes de apoio à população desfavorecida e vulnerável. A aquisição deve incidir em áreas com interesse estratégico para o Município (e.g. ARU), por compra em oferta pública ou uso do direito de preferência.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção e gestão da habitação pública – operação de habitação e reabilitação</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População desfavorecida e vulnerável em carência habitacional</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>40 habitações municipais</b></p> <p>20 habitações na cidade de Vila Nova de Foz Côa 20 habitações nas freguesias rurais</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, 1.º Direito e PRR</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>3.5 M€ (34 habitações até 2026; valor arredondado das candidaturas submetidas ao IHRU, I.P.) 0.78 M€ (+6 habitações até 2035; com base num preço unitário de 130.000€/fogo)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> 34 habitações</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 6 habitações</p>

## M1.2 Erradicação dos núcleos habitacionais críticos

### Descrição:

Operações de reconversão urbanística destinadas a erradicar os núcleos críticos de habitação precária identificados no Concelho, ocupados por pessoas e famílias em condição habitacional indigna.

Consiste na demolição dos edifícios degradados, realização de obras de urbanização e construção de novas habitações, acompanhado por um programa de realojamento dos atuais residentes e das famílias identificadas no concelho em condição de sem abrigo.


 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção e gestão da habitação pública – operação de regeneração de núcleos de habitação precária</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Cidade de Vila Nova de Foz Côa (Bairro da Forfola)</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População desfavorecida e vulnerável em carência habitacional</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>10 habitações municipais</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p><b>Entidades públicas – IHRU, I.P.</b></p> <p>Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito</p> <p>Articulação com o PDM, cartas de equipamentos e sistema de mobilidade</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, 1.º Direito e Fundo de Emergência para a Habitação</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>1.5 M€ (com base num preço unitário de 150.000€/fogo; não inclui custos de aquisição de terrenos e de urbanização)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 5 habitações</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 5 habitações</p>

### M1.3 Construção de habitações para renda apoiada

#### Descrição:

Ampliação do parque municipal de habitação social, por via da construção de habitações em regime de Habitações a Custos Controlados (HCC) para renda apoiada, de forma a permitir o acesso a uma habitação digna por parte das pessoas e famílias que se encontram em condição habitacional indigna e em carência económica, e que não têm condições para aceder a uma habitação por meios próprios.

Contempla uma resposta de médio prazo, de forma a responder às necessidades identificadas após a elaboração da ELH e uma resposta de longo prazo, destinada a satisfazer as necessidades crescentes de apoio à população desfavorecida e vulnerável no acesso à habitação, em particular as famílias mais jovens, de forma a fixa-las no território.

 <b>Tipologia de medida</b>	 <b>Incidência territorial</b>	
Promoção e gestão da habitação pública – operação de habitação	Cidade de Vila Nova de Foz Côa, Freixo de Numão e Almendra (bolsas de solo expectante)	
 <b>População alvo</b>  População desfavorecida e vulnerável em carência habitacional	 <b>Metas</b>  <b>10 habitações municipais</b> 5 habitações na cidade de Vila Nova de Foz Côa 3 habitações em Freixo de Numão 2 habitações em Almendra	
<b>Entidades responsáveis</b>  <b>Município</b> Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados	<b>Instrumento de execução</b> Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito Articulação com o PDM, cartas de equipamentos e sistema de mobilidade  <b>Fontes de financiamento</b> Orçamento municipal e 1.º Direito	
<b>Investimento estimado</b>  1.5 M€ (10 habitações até 2035, com base num preço unitário de 150.000€/fogo, não inclui custos de aquisição de terrenos e de urbanização)		
<b>Prazos</b>		
 <p>Curto prazo [até 2026]</p>	 <p>Médio prazo [até 2030] 5 habitações</p>	 <p>Longo prazo [até 2035] 5 habitações</p>

P2

## CRIAR UMA OFERTA DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL E A CUSTOS CONTROLADOS

A presente prioridade de ação foca-se na criação de uma oferta de habitação acessível e a custos controlados que permita responder ao desafio demográfico e à inerente necessidade de fixar população no Concelho, nomeadamente população jovem e pessoas e famílias de rendimentos intermédios.

Preconiza-se a criação de uma bolsa de habitações para renda acessível, por via da aquisição e reabilitação e da construção de novas habitações. A aquisição e reabilitação de habitações tem um pressuposto de contribuir para a reabilitação e revitalização urbana das áreas mais centrais da cidade de Vila Nova de Foz Côa e dos aglomerados sede das freguesias rurais, onde se verifica uma maior presença de edificado degradado e devoluto.

As novas construções localizam-se em áreas estratégicas onde ocorrem bolsas de solo expectante, cuja programação da ocupação deve viabilizar esta nova oferta. A solução de nova construção implica a cooperação com o setor social e cooperativo e com os privados, numa perspetiva de médio e longo prazo, no sentido de estes contribuírem neste esforço. O Município também surge como promotor de nova construção para este fim, respondendo, nomeadamente, ao compromisso de curto prazo estabelecido na ELH e contratualizado com o IHRU, I.P. Por último, verifica-se a necessidade de rever o sistema de incentivos para a promoção de habitação a custos controlados e acessível, do ponto de vista urbanístico e fiscal, tendo presente o aumento e diversificação da oferta, bem como a adequação aos novos programas e medidas estabelecidos a nível nacional.

**Medidas:**

**M2.1** Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível

**M2.2** Construção de habitações para renda acessível

**M2.3** Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados

**M2.4** Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível

## M2.1 Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível

### Descrição:

Reforço da oferta municipal de habitação acessível, por via da aquisição de imóveis privados e subsequente realização de obras de reabilitação, destinada à população jovem e pessoas e famílias de rendimentos intermédios com dificuldades para aceder a uma habitação por via do mercado.

Contempla uma resposta de curto-prazo, de forma a responder às necessidades identificadas na ELH, e uma resposta de longo-prazo, destinada a robustecer este tipo de oferta e criar melhores condições para a fixação de população no Concelho.

Constitui uma medida de combate ao declínio demográfico verificado e de repovoamento das áreas urbanas centrais degradadas. A aquisição deve privilegiar áreas com interesse estratégico para o Município (e.g. ARU), por compra em oferta pública ou uso do direito de preferência.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção e gestão da habitação pública – operação de habitação e reabilitação</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Localizações dispersas nas áreas centrais da cidade de Vila Nova de Foz Côa e dos aglomerados de Freixo de Numão e Almendra</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População jovem e de rendimentos intermédios</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>15 habitações municipais</b></p> <p>5 habitações na cidade de Vila Nova de Foz Côa 5 habitações em Freixo de Numão 5 habitações em Almendra</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, 1.º Direito e PRR</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>2.25 M€ (15 habitações, com base num preço unitário total de 150.000€/fogo)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 5 habitações</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 10 habitações</p>

**M2.2** Construção de habitações para renda acessível

**Descrição:**

Reforço da oferta municipal de habitação acessível, por via da construção de novas habitações destinadas à população jovem e pessoas e famílias de rendimentos intermédios com dificuldades para aceder a uma habitação por via do mercado.

Contempla uma resposta de longo-prazo, destinada a robustecer este tipo de oferta e criar melhores condições para a atração e fixação de população no Concelho.

Constitui uma medida de combate ao declínio demográfico verificado por via da fixação de população.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção e gestão da habitação pública – operação de habitação</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Freixo de Numão e Almendra (solo urbano não edificado – bolsas solo expectante)</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População jovem e de rendimentos intermédios</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>5 habitações municipais</b></p> <p>3 habitações em Freixo de Numão 2 habitações em Almendra</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito</p> <p>Articulação com o PDM, cartas de equipamentos e sistema de mobilidade</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, 1.º Direito e PRR</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>0.75 M€ (5 habitações até 2035, com base num preço unitário de 150.000€/fogo, não inclui custos de aquisição de terrenos e de urbanização)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p>Curto prazo [até 2026]</p>	 <p>Médio prazo [até 2030]</p>	 <p>Longo prazo [até 2035] 5 habitações</p>

**M2.3** Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados

**Descrição:**

Reforço da oferta municipal de habitação acessível, por via da cedência de terrenos ou edifícios, em direito de superfície a longo prazo, a entidades sem fins lucrativos do setor social e cooperativo ou a operadores privados, para promoção de habitação acessível e a custos controlados, destinada à população jovem e pessoas e famílias de rendimentos intermédios.

A bolsa municipal potencial de terrenos e imóveis, que sustenta esta operação, decorre do regime de cedências obrigatórias para habitação pública, acessível e a custos controlados (em terreno ou em espécie) a assegurar no quadro das operações urbanísticas a realizar para a execução das bolsas de solo expectante identificadas.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção indireta de habitação – planeamento urbano e operação de cedência de terrenos ou edifícios para habitação acessível e a custos controlados</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Localizações dispersas nas áreas centrais da cidade de Vila Nova de Foz Côa e dos aglomerados sede das freguesias rurais</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População jovem e de rendimentos intermédios</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>20 habitações</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b> Entidades públicas</p> <p><b>Setor social e cooperativo</b></p> <p><b>Privados</b></p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Regulamento municipal para cedência de terrenos/edifícios para promoção de habitação acessível e a custos controlados</p> <p>Articulação com o PDM, cartas de equipamentos e sistema de mobilidade</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Linhas de financiamento específicas e garantias de crédito a nível nacional</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 10 habitações</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 10 habitações</p>

**M2.4 Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível**

**Descrição:**

Em complemento das medidas de promoção de habitação acessível, propõe-se a majoração da edificabilidade prevista no PDM para os espaços habitacionais a colmatar e a estruturar localizados na cidade de Vila Nova de Foz Côa, para as operações de loteamento e operações urbanísticas consideradas em regulamento como sendo de impacte relevante e que se destinem pelo menos 10% dos fogos a criar a habitação acessível.

Este incentivo pode ser acompanhado de uma eventual redução das taxas urbanísticas, a prever em regulamento municipal. Por outro lado, considera-se na criação do Regulamento de Benefícios Fiscais do Município, ter em consideração o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e as novas medidas do programa Construir Portugal. Estes incentivos na aquisição de casa própria e permanente destinam-se a fixar jovens (até aos 35 anos de idade) e envolvem a isenção ou desconto do IMT, considerando os valores máximos estabelecidos, bem como a isenção de IMI por um período de 3 anos, eventualmente prorrogável.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção e gestão da habitação pública – incentivo urbanístico</p> <p>Tributária e política fiscal – concessão de benefícios fiscais nos impostos sobre o património e descontos nas taxas municipais</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População jovem</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>Criação do sistema de incentivos</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>PDM</p> <p>Regulamento de Benefícios Fiscais (RBF)</p> <p>Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE)</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal (receita tributária não coletada)</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Criar e atualizar instrumentos</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>

## P3

## DESENVOLVER SOLUÇÕES HABITACIONAIS ESPECÍFICAS

A presente prioridade de ação visa satisfazer as necessidades habitacionais de grupos populacionais específicos, como a população idosa, a população em situação de extrema vulnerabilidade, os imigrantes e os profissionais deslocados (e.g. professores, forças de segurança, trabalhadores agrícolas, industriais e setor do turismo).

No que respeita à população idosa, tendo presente o número crescente de idosos a viverem sozinhos, preconiza-se uma medida que visa o reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência, no sentido de combater o isolamento dos idosos e promover o apoio à população idosa e em situação de vulnerabilidade e dependência que não apresenta condições para viver isoladamente e em segurança.

Preconiza-se, também, uma oferta municipal de habitação colaborativa dirigida a idosos com autonomia, completar à oferta promovida pelo setor social, que se deve constituir como um projeto modelo.

Também se preconiza uma medida que visa responder às necessidades dos profissionais deslocados de entidades públicas, com dificuldades de aceder a uma habitação por via de mercado, que cumprem funções essenciais, como os professores, médicos e agentes de segurança pública. Também preconiza soluções adequadas ao acolhimento dos migrantes que acorrem ao Município como força de trabalho que se pretende fixar no território.

Também se pretende através desta prioridade dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais.

**Medidas:**

**M3.1** Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência

**M3.2** Habitação colaborativa para idosos com autonomia

**M3.3** Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário

**M3.4** Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas

**M3.5** Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente

**M3.1** Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência

**Descrição:**

A população idosa assume um peso relevante na população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa e as respostas sociais atualmente existentes no concelho, promovidas por instituições que integram a Rede Social, enfrentam adequadamente, em termos quantitativos, as necessidades atuais dos utentes. Todavia, tendo em conta a tendência crescente nas dinâmicas de envelhecimento, bem como o levantamento das situações de vulnerabilidade no âmbito da elaboração do Diagnóstico Social, encontram-se no limite da sua capacidade numérica.

Assim, de forma a promover o apoio à população idosa e em situação de vulnerabilidade e dependência que não apresenta condições para viver isoladamente e em segurança, a presente solução começará com a elaboração da Carta Social, enquanto instrumento de diagnóstico e de planeamento estratégico e ordenamento prospetivo da rede de serviços e equipamentos sociais.

A concretização desta solução passará pelo aumento de capacidade das estruturas residenciais, como resposta desenvolvida em equipamentos sociais, destinada a alojamento e respostas às necessidades da população vulnerável.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção indireta de habitação e oferta de alojamento em condições específicas -</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População vulnerável ou dependente (idosos, pessoas com deficiência ou incapacidade)</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>20 novas vagas</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p><b>Entidades públicas</b></p> <p><b>Setor social e cooperativo</b></p> <p>Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>PDM</p> <p>Carta Social de Vila Nova de Foz Côa (CS)</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Portugal 2030</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 10 novas vagas</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 10 novas vagas</p>

### M3.2 Habitação colaborativa para idosos com autonomia

#### Descrição:

Criação de uma oferta municipal de habitação colaborativa inovadora destinada ao (re)alojamento de pessoas idosas, isoladas ou casais, que possuam autonomia, através da construção de uma unidade residencial (tipo ERPI) com apartamentos autónomos (T1), dotada de espaços de utilização comum e de serviços básicos essenciais.

Esta medida pode envolver os parceiros do setor social e cooperativo na definição de um projeto piloto conjunto. As condições de acesso a esta oferta habitacional devem prever a possibilidade de permuta pela utilização e gestão, pelo Município, das habitações próprias destas pessoas, potenciando a utilização dos recursos habitacionais existentes e a reocupação de fogos que poderiam ficar vagos. Pode também proporcionar uma melhor gestão do parque municipal habitacional ocupado por pessoas idosas que optem por esta solução.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção indireta de habitação e oferta de alojamento em condições específicas Incentivo à mobilidade residencial no parque habitacional municipal</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Cidade de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Pessoas idosas com autonomia</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>1 unidade residencial (10 apartamentos)</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b> Entidades públicas</p> <p><b>Setor social e cooperativo</b> Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Programa piloto municipal</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Portugal 2030</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>1.5 M€ (considerando um custo de 150.000 euros por apartamento)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 1 Unidade Residencial</p>

### M3.3 Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário

#### Descrição:

Reforço e diversificação da resposta municipal para atender a situações de realojamento urgente de pessoas que carecem de soluções de emergência ou de transição, sobretudo as destinadas a pessoas em situação de sem abrigo e imigrantes em condição grave de indignidade habitacional, que necessitam de soluções transitórias de alojamento.

A resposta a criar deve ser diversificada e disseminada pelo Concelho, podendo incluir:

- (i) constituição de uma bolsa de fogos, através da aquisição e reabilitação de fogos (e.g. modelo *housing first*);
- (ii) criação de apartamentos partilhados (solução adequada à população imigrante);
- (iii) criação de um Centro de Alojamento de Emergência Social (CAES).

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Oferta de alojamento municipal em condições específicas</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Pessoas em situação de sem abrigo, imigrantes em carência habitacional, outras pessoas com necessidade</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>50 Pessoas</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b> Entidades públicas</p> <p><b>Setor social e cooperativo</b> Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito Plano Municipal para a Integração de Migrantes Carta Social de Vila Nova de Foz Côa</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal; 1.º Direito; Porta de Entrada; Fundo de Emergência para a Habitação; Portugal 2030</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> 10 pessoas</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 20 pessoas</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 20 pessoas</p>

### M3.4 Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas

#### Descrição:

Celebração de contratos protocolados entre o Município de Vila Nova de Foz Côa e entidades públicas para a disponibilização de alojamento municipal temporário para profissionais deslocados para o exercício de funções públicas relevantes, nomeadamente nas áreas da saúde, educação e segurança pública.

A medida pode assentar na disponibilização de edifícios de propriedade pública, municipal ou pertencente às entidades públicas, a reabilitar e refuncionalizar para residências para os profissionais deslocados, com rendimentos intermédios. Em alternativa, pode ser considerada a cedência de terrenos municipais para construção de residências pelas entidades públicas competentes

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Oferta de alojamento municipal em condições específicas</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Cidade de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Profissionais deslocados para o exercício de funções públicas, com rendimentos intermédios</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>Celebração de contratos protocolados - 20 quartos em residências</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b> <b>Entidades públicas</b></p> <p>Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Protocolos entre o Município e entidades públicas Regulamento municipal de acesso à habitação para profissionais deslocados</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento/património municipal e orçamento/património das entidades públicas envolvidas</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>0.50 M€ (considerando um custo de 25.000 euros por quarto através de reabilitação/ refuncionalização; não contempla aquisição de edifícios)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 10 quartos</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 10 quartos</p>

**M3.5 Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente**

**Descrição:**

As dificuldades motoras associadas ao envelhecimento e a falta de autonomia dos indivíduos colocam em causa a necessidade de adequação dos compartimentos dos fogos como as cozinhas e as casas de banho, assim como dos acessos aos pisos superiores. Nesta perspetiva esta solução procura garantir a segurança ao nível da deslocação dentro da habitação, prevenir eventuais quedas e aumentar a autonomia da população idosa e com deficiência ou incapacidade, que apresenta normalmente alguma relutância em sair das suas habitações e integrar unidades residenciais onde seriam acompanhadas de perto.

Neste sentido, será prestado auxílio ao nível da identificação das necessidades para corrigir situações de inadequação, no contacto com os fornecedores de serviços e materiais de obra, na agilização das obras, uma vez que a maioria da população apresenta um nível de escolaridade reduzido e necessitará de apoio para as questões técnicas e administrativas associadas às obras de adequação, assim como apoio financeiro parcial para a realização das intervenções.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Apoio técnico e financeiro</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População vulnerável e dependente</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>30 habitações</b></p> <p>10 habitações na cidade de Vila Nova de Foz Côa 20 habitações nas freguesias rurais</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p><b>Entidades públicas</b></p> <p>Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de habitação – 1.º Direito</p> <p>Regulamento municipal de apoio adequação de habitações privadas de residentes vulneráveis de baixos recursos</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, 1.º Direito e PRR</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>25.000 € (5 habitações até 2026; com valor máximo de financiamento por habitação 5.000€)) 125.000 € (+25 habitações até 2035; com valor máximo de financiamento por habitação 5.000€)</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> 5 habitações</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 10 habitações</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 15 habitações</p>

P4

## IMPLEMENTAR SOLUÇÕES DE REGENERAÇÃO O HABITAT

A LBH apresenta um novo conceito de habitat urbano, que integra o direito à habitação, rompendo com a visão tradicional do mero direito a um “teto”. Este conceito alarga o direito à habitação para incluir a área envolvente, considerando o contexto territorial e social em que a mesma se insere. São abrangidos, nomeadamente, o espaço circundante, as infraestruturas e os equipamentos coletivos, bem como o acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.

O Município de Vila Nova de Foz Côa enfrenta desafios relacionados com a adaptação às alterações climáticas e a resolução de problemas no setor da habitação, como o défice de habitação acessível e o envelhecimento do parque habitacional. Nesse sentido, esta prioridade propõe intervenções que promovam a reabilitação e requalificação de espaços habitacionais, melhorando a qualidade de vida das pessoas.

O conceito da Nova Bauhaus Europeia combina sustentabilidade, inclusão e estética, promovendo a criação de espaços e soluções que respeitem o ambiente e melhorem a qualidade de vida, constituindo uma orientação importante para a regeneração do habitat urbano. Neste contexto, propõem-se soluções baseadas numa abordagem integrada de planeamento, em que os Instrumentos de Gestão Territorial, que estabelecem as opções de desenvolvimento territorial e de organização do território, e a Reabilitação Urbana, através do desenvolvimento de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU), assumem um papel essencial para enfrentar simultaneamente os desafios do setor habitacional e alcançar os objetivos da sustentabilidade.

**Medidas:**

**M4.1** Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação

**M4.2** Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva

**M4.3** Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU

**M4.4** Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios

**M4.1** Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação

**Descrição:**

Operações de reabilitação do espaço público degradado e desqualificado nas áreas de promoção pública, destinadas a conferir melhores condições para a fruição destes espaços por parte da população residente e para uma imagem urbana mais qualificada.

Com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade, através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética.

Estas operações podem ser acompanhadas da reabilitação ou instalação de equipamentos e serviços de proximidade de apoio à população local.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Regeneração do habitat – operação pública de reabilitação urbana</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Localizações dispersas no concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População residente</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p>Reabilitação integral dos espaços públicos degradados</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Estratégia Local de Habitação</p> <p>Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana e Projetos específicos</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Fundos europeus</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p>Curto prazo [até 2026]</p>	 <p>Médio prazo [até 2030]</p>	 <p>Longo prazo [até 2035]</p>

**M4.2** Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva

**Descrição:**

Operações promotoras da reabilitação e regeneração urbanas promovendo a qualificação do espaço público e do ambiente urbano, melhorando a acessibilidade e mobilidade, favorecendo a circulação pedonal e ciclável e aumentando as condições de conforto e segurança, de forma a valorizar o contexto territorial e social exterior à habitação, bem como a defesa e valorização do território e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.

Contempla uma resposta articulada com o PDM no âmbito da programação de equipamentos de forma a promover a existência de um habitat que assegure a integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Regeneração do habitat</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População residente</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p>5 operações de valorização do espaço público</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>PDM Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável Programa Estratégico de Reabilitação Urbana</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Fundos europeus</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p>Curto prazo [até 2026]</p>	 <p>Médio prazo [até 2030]</p>	 <p>Longo prazo [até 2035] 5 operações</p>

**M4.3** Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU

**Descrição:**

Promoção da requalificação das áreas urbanas de Vila Nova de Foz Côa através da delimitação de ARU/ORU, enquanto mecanismos de intervenção no território que permitem dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Desta forma, será possível aos habitantes acederem aos benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana e, por conseguinte, será dado um importante estímulo à regeneração do edificado destes locais.

Contempla uma resposta de curto prazo, através da alteração das ARU exigentes e da delimitação de novas ARU nos restantes aglomerados urbanos, para que neste contexto, o Município atue como animador territorial, dinamizando as iniciativas de promoção junto da população, e facilitando a revitalização das áreas urbanas degradadas.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Regeneração do habitat – ARU/ORU</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Aglomerados urbanos do concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População residente</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>23 ARU/ORU</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b> <b>Entidades públicas</b></p> <p>Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>ARU/ORU Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> 23 ARU/ORU</p>	 <p>Médio prazo [até 2030]</p>	 <p>Longo prazo [até 2035]</p>

**M4.4** Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios

**Descrição:**

Enquadrada com as orientações estratégicas atuais de melhoria da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental, esta mediada tem como objetivo promover a reabilitação energética de edifícios e equipamentos públicos, de forma a promover a eficiência energética e dos recursos e reforçar o autoconsumo de energias renováveis. As intervenções a adotar são assentes em medidas de promoção da reabilitação, da eficiência energética, da descarbonização, da eficiência hídrica e da economia circular em edifícios.

Como os edifícios têm impacto no ambiente e no habitat, é uma prerrogativa a adoção de intervenções que reduzam as necessidades energéticas. Assim pretende-se adotar intervenções de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em mau estado de conservação, de forma a melhorar o seu desempenho energético.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Regeneração do habitat</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População residente</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>5 edifícios</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo</p> <p><b>Privados</b></p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Plano Municipal de Ação Climática</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas, Fundos europeus</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b></p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b> 3 edifícios</p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b> 2 edifícios</p>

P5

## REFORÇAR OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A presente prioridade de ação foca-se na necessidade de intervir sobre instrumentos essenciais para a eficácia da política municipal de habitação, nomeadamente ao nível da gestão da oferta municipal de habitação, da atualização dos instrumentos regulatórios e de financiamento, da resposta aos desafios da sustentabilidade do parque habitacional no Concelho, bem como no fomento do conhecimento contínuo e aprofundado das dinâmicas e carências habitacionais e da cooperação entre os vários atores presentes no território.

A criação de uma plataforma digital para a gestão da oferta municipal afigura-se como uma medida essencial que permitirá assegurar uma gestão eficaz da oferta existente e dos pedidos de apoio por via da sua digitalização, num quadro de maior complexidade resultante do aumento e diversificação dessa oferta e de um número crescente de pedidos de apoio. O reforço e diversificação da oferta habitacional municipal também justifica a revisão e a criação de novos instrumentos de regulação, concretamente os regulamentos municipais e o sistema de incentivos, nomeadamente para os adequar aos novos programas e medidas de âmbito nacional. Também justifica uma abordagem sobre os instrumentos de financiamento, nomeadamente a criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), que permita financiar as novas soluções habitacionais.

De forma a se assegurar um conhecimento permanente e atualizado das dinâmicas e carências habitacionais, como também a monitorização da execução das medidas da CMH, preconiza-se a criação de um Observatório Local da Habitação, que será igualmente responsável pela elaboração anual do Relatório Municipal de Habitação, exigido na LBH. Por último, preconiza-se a criação do Conselho Local de Habitação, o órgão consultivo previsto na LBH destinado a apoiar a Câmara Municipal nas tomadas de decisão relacionadas com a política municipal de habitação.

**Medidas:**

M5.1 Plataforma de gestão da habitação municipal

M5.2 Instrumentos de regulação e financiamento

M5.3 Observatório Local da Habitação

M5.4 Conselho Local de Habitação

M5.5 Programa habitação adequada e sustentável

**M5.1** Plataforma de gestão da habitação municipal

**Descrição:**

Criação de uma plataforma tecnológica digital que permita uma gestão eficiente das habitações e alojamentos municipais (e.g. localização georreferenciada dos ativos habitacionais, identificação e caracterização dos inquilinos, gestão dos contratos e rendas), bem como o registo do interesse dos munícipes no acesso aos programas de habitação municipais, e a submissão e gestão das candidaturas e a comunicação com os serviços. É uma medida que se inscreve na estratégia de digitalização da administração pública.

A mais valia gerada por esta Plataforma pode servir de suporte a uma estratégia mais eficaz de incentivo à mobilidade residencial no parque habitacional municipal, nomeadamente para uma melhor adequação das habitações às pessoas e famílias que beneficiam de apoio (e.g. adequação tipológica).

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Otimização da gestão municipal da habitação; Incentivo à mobilidade residencial no parque habitacional municipal</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Residentes em habitação municipal e candidatos a apoio</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>Criar a plataforma digital</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Contrato de aquisição da plataforma</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Plataforma Digital</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>

**M5.2 Instrumentos de regulação e financiamento**



**Descrição:**

Revisão e criação do quadro regulatório e de financiamento para adaptação aos instrumentos nacionais e resposta à diversificação da oferta habitacional municipal. A nível regulamentar, inclui: (i) a revisão do Regulamento do Regime de Atribuição de Habitação Social e de Gestão das Habitações Municipais; (ii) a criação do Regulamento de Arrendamento de Habitação Acessível a Agregados Familiares Jovens; (iii) a criação do Regulamento de Benefícios Fiscais do Município de Vila Nova de Foz Côa; (iv) a criação do Regulamento de apoio à reabilitação de habitações privadas de residentes de baixos recursos; (v) a criação do Regulamento municipal para cedência de terrenos/edifícios para promoção de habitação acessível e a custos controlados; e, (vi) a criação do Regulamento municipal de acesso à habitação para profissionais deslocados.

Este quadro regulamentar pode ser unificado num único Regulamento – Regulamento Municipal de Acesso à Habitação de Vila Nova de Foz Côa. Relativamente aos instrumentos de financiamento, considera-se a criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), previsto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU - Lei n.º 31/2014, 30 de maio), de forma a reunir as receitas decorrentes de parte das mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial (a definir no PDM), parte das quais poderão destinar-se à política municipal de habitação.

 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Regulação</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Residentes em habitação municipal e candidatos a apoio</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>Criar instrumentos de regulação e de financiamento</b></p>
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p>Entidades públicas Setor social e cooperativo Privados</p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Articulação com o PDM</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal</p>
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>	
<p><b>Prazos</b></p>	
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Instrumentos criados</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>
 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>	

<b>M5.3</b>		<b>Observatório Local da Habitação</b>	
<p><b>Descrição:</b></p> <p>Constituição de um Observatório Local da Habitação, que assegure um conhecimento atualizado e integrado das dinâmicas e necessidades habitacionais no Concelho, com base num sistema de indicadores de monitorização que permita suportar a política municipal de habitação e a tomada de decisão neste domínio.</p> <p>Deve assegurar a elaboração de relatórios periódicos de monitorização dos instrumentos de política municipal de habitação, incluindo o Relatório Municipal da Habitação, a elaboração de estudos e análises específicas de suporte à política municipal de habitação, bem como a produção e divulgação de informação nos domínios da habitação.</p> <p>Deve constituir uma plataforma de interação com as entidades públicas, do setor social e cooperativo e privados presentes no território, com atuação ou interesse neste domínio de intervenção e integrar as redes nacionais e internacionais de investigação e ação no domínio da habitação.</p>			
 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Promoção Base de suporte à política municipal de habitação</p>		 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População local</p>		 <p><b>Metas</b></p> <p>Implementar o Observatório Local da Habitação</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p>Município</p> <p>Entidades públicas</p> <p>Setor social e cooperativo</p> <p>Privados</p>		<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Não aplicável</p>	
		<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>			
<p><b>Prazos</b></p>			
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Observatório Local da Habitação</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>	

<b>M5.4 Conselho Local de Habitação</b>		
<p><b>Descrição:</b></p> <p>Constituição do Conselho Local de Habitação, previsto no artigo 24.º da LBH, é um órgão consultivo presidido pela Câmara Municipal destinado a apoiar na tomada de decisão relacionada com a conceção e acompanhamento da implementação dos instrumentos e medidas da política municipal de habitação.</p> <p>O Conselho Local de Habitação promove a articulação coordenada entre o Município e os diferentes atores com intervenção ou interesse neste domínio e da comunidade em geral. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação estão dependentes de aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, devendo integrar as entidades representativas a nível local dos interesses neste domínio.</p>		
 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Cogovernança</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>População local</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p>Implementar o Conselho Local da Habitação</p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p>Município</p> <p>Entidades públicas</p> <p>Setor social e cooperativo</p> <p>Privados</p>		<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Não aplicável</p>
		<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal</p>
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Conselho Local da Habitação</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>

<b>M5.5 Programa habitação adequada e sustentável</b>		
<p><b>Descrição:</b></p> <p>Programa municipal destinado a apoiar as pessoas e famílias de baixos recursos que residam permanentemente nas habitações de que são proprietários, através de apoio pecuniário de montante limitado para obras de conservação e de reabilitação que assegurem a melhoria das condições funcionais, de segurança e de salubridade, de conforto térmico e de desempenho energético e ambiental.</p> <p>Pretende-se, assim, a melhoria dos padrões de habitabilidade, através de intervenções que procurem aumentar a eficiência e o conforto das habitações, com o apoio a obras de reabilitação em habitações de agregados carenciados que não dispõem de meios próprios para o fazer (p.e. substituição de janelas e portas, isolamento de coberturas, paredes ou pavimentos, instalação de sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias, instalação de equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo, dispositivos de uso de água mais eficientes).</p> <p>É um apoio complementar a programas similares de âmbito nacional, como os promovidos pelo Fundo Ambiental.</p>		
 <p><b>Tipologia de medida</b></p> <p>Apoio financeiro</p>	 <p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho de Vila Nova de Foz Côa</p>	
 <p><b>População alvo</b></p> <p>Pessoas e famílias de baixos recursos, residentes nas suas habitações</p>	 <p><b>Metas</b></p> <p><b>Criar e implementar o Programa</b></p>	
<p><b>Entidades responsáveis</b></p> <p><b>Município</b></p> <p><b>Entidades públicas</b></p> <p>Setor social e cooperativo</p> <p><b>Privados</b></p>	<p><b>Instrumento de execução</b></p> <p>Regulamento municipal de apoio à reabilitação de habitações privadas de residentes de baixos recursos</p> <p>Plano Municipal de Ação Climática</p> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento municipal, Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, Acessibilidade 360º</p>	
<p><b>Investimento estimado</b></p> <p>Não determinado</p>		
<p><b>Prazos</b></p>		
 <p><b>Curto prazo [até 2026]</b> Criar programa</p>	 <p><b>Médio prazo [até 2030]</b></p>	 <p><b>Longo prazo [até 2035]</b></p>

## 8.4. Calendarização e cronogramas gerais

A CMH de Vila Nova de Foz Côa é um instrumento da política municipal de habitação, e representa uma abordagem ampla e diversificada para enfrentar os desafios habitacionais no Concelho, constituindo um compromisso cujo sucesso estará dependente de um forte envolvimento institucional, da mobilização dos recursos necessários e de uma cooperação sólida entre todos os atores locais com um papel relevante ao nível da política local de habitação.

O objetivo primordial é garantir que o acesso à habitação, enquanto direito consagrado na Constituição da República Portuguesa, é efetivamente concretizado para todos. Assim, para uma boa execução da política municipal de habitação, a CMH deve integrar-se nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes a destinar ao uso habitacional, e garantir a gestão do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.<sup>41</sup> Essa integração deve resultar de um processo de articulação com o PDM e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.<sup>42</sup>

A CMH tem um **horizonte temporal de 10 anos** e, como tal, um período de vigência entre 2025-2035 para a implementação das 21 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 forte interdependência.

Algumas medidas configuram uma resposta mais imediata de curto prazo, nomeadamente as que se relacionam com os compromissos contratualizados com o IHRU, I.P. (1.º Direito/PRR), que terão de estar concluídas até ao final do primeiro semestre de 2026, bem como as que correspondem a elementos de suporte essenciais para uma adequada e eficaz implementação da política municipal de habitação.

Outras medidas integram metas médio e longo prazo, com o intuito de robustecer o quadro da oferta habitacional que corporizam, sabendo-se a necessidade de se assegurar uma mobilização faseada dos recursos para a sua concretização.

Seguidamente apresentam-se os elementos que refletem a calendarização da execução da CMH, designadamente:

---

<sup>41</sup> n.º 1 do artigo 21.º da LBH

<sup>42</sup> n.º 1 do artigo 22.º da LBH

- Cronograma de execução por medida, que permite aferir do calendário de execução de cada medida e a interligação na execução das mesmas (Tabela 24).
- Cronograma com quantificação das novas habitações, que reflete o número de novas habitações por medida de promoção municipal, direta e indireta, que permitirão atingir, em 2035, a meta de 5% de habitação pública e acessível no universo do parque habitacional do Concelho (Tabela 25).

Tabela 24. Cronograma de execução das medidas da CMH

PRIORIDADES E MEDIDAS		ANOS DE IMPLEMENTAÇÃO											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
P1	M1.1. Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada		🎯										🎯
	M1.2. Erradicação dos núcleos habitacionais críticos						🎯						🎯
	M1.3. Construção de habitações para renda apoiada						🎯						🎯
P2	M2.1. Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível						🎯						🎯
	M2.2. Construção de habitações para renda acessível												🎯
	M2.3. Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados						🎯						🎯
	M2.4. Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível		🎯										
P3	M3.1. Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência						🎯						🎯
	M3.2. Habitação colaborativa para idosos com autonomia												🎯
	M3.3. Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário		🎯				🎯						🎯
	M3.4. Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas						🎯						🎯
	M3.5. Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente		🎯				🎯						🎯
P4	M4.1. Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação												🎯
	M4.2. Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva												🎯
	M4.3. Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU		🎯										
	M4.4. Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios						🎯						🎯
P5	M5.1. Plataforma de gestão da habitação municipal		🎯										
	M5.2. Instrumentos de regulação e financiamento		🎯										
	M5.3. Observatório Local da Habitação		🎯										
	M5.4. Conselho Local de Habitação		🎯										
	M5.5. Programa habitação adequada e sustentável		🎯										

Tabela 25. Cronograma com quantificação das novas habitações

## CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA NOVA DE FOZ CÔA

Relatório 03. Carta Municipal de habitação de Vila Nova de Foz Côa

PRIORIDADES E MEDIDAS		META	ANOS DE IMPLEMENTAÇÃO												
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
P1	M1.1 Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada	40		34											6
	M1.2 Erradicação dos núcleos habitacionais críticos	10						5							5
	M1.3 Construção de habitações para renda apoiada	10						5							5
P2	M2.1 Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível	15						5							10
	M2.2 Construção de habitações para renda acessível	5													5
	M2.3 Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados	20						10							10
	M2.4 Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível	-													
P3	M3.1 Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência	-													
	M3.2 Habitação colaborativa para idosos com autonomia	-													
	M3.3 Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário	-													
	M3.4 Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas	-													
	M3.5 Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente	-													
P4	M4.1 Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação	-													
	M4.2 Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva	-													
	M4.3 Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU	-													
	M4.4 Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios	-													
P5	M5.1 Plataforma de gestão da habitação municipal	-													
	M5.2 Instrumentos de regulação e financiamento	-													
	M5.3 Observatório Local da Habitação	-													
	M5.4 Conselho Local de Habitação	-													
	M5.5 Programa habitação adequada e sustentável	-													
Total de novas habitações		100													

## 9. Implementação e acompanhamento da CMH

### 9.1. Modelo de implementação

A importância crescente da política municipal de habitação, motivada pelas dificuldades de acesso à habitação por parte de uma franja significativa da população, pelo alargamento do leque de potenciais beneficiários, pela diversificação das soluções e pela necessidade de uma estreita articulação com outras políticas municipais relacionadas com a habitação, como a reabilitação urbana, a ação social e a provisão de infraestruturas, equipamentos e serviços de interesse geral, torna mais exigente a conceção e implementação das políticas públicas e pressupõe uma atuação ativa, próxima e de longo prazo, em matéria de habitação.

A habitação é, nesta medida, um tema de maior importância para as pessoas e para o território, sendo a CMH um dos instrumentos de política de maior relevância a nível local. Por conseguinte, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus objetivos e metas são efetivamente atingidos. Enquanto instrumento dinâmico, a CMH tem de se adaptar à evolução das necessidades e aos contextos, sendo por isso indispensável a monitorização e avaliação periódica da sua implementação, de forma a permitir agir perante eventuais constrangimentos ou desvios aos objetivos e metas traçados.

O modelo de implementação visa assegurar os necessários níveis de responsabilidade na gestão e coordenação da operacionalização da CMH de Vila Nova de Foz Côa e na utilização eficiente dos recursos disponíveis e potenciais. Enquanto instrumento da política municipal, a implementação da CMH terá o Município como principal promotor e agente mobilizador, sem dispensar a cooperação ativa com os vários atores presentes no território com intervenção no domínio da habitação, incluindo as entidades públicas, o setor social e cooperativo e os privados. Esta cooperação é vital para o cumprimento dos objetivos e metas estabelecidos.

O modelo de implementação proposta para a CMH de Vila Nova de Foz Côa assenta em três níveis de responsabilidade (Figura 72):

- Nível de coordenação, assegurado pelo Executivo Municipal, com o apoio consultivo do Conselho Local de Habitação;
- Nível de operacionalização, assegurado pela equipa técnica municipal multidisciplinar com responsabilidade na execução das medidas, em articulação com os diferentes parceiros estratégicos e a comunidade em geral; e,
- Nível de monitorização e avaliação, assegurado pelo Observatório Local da Habitação, em articulação com os restantes níveis de responsabilidade.

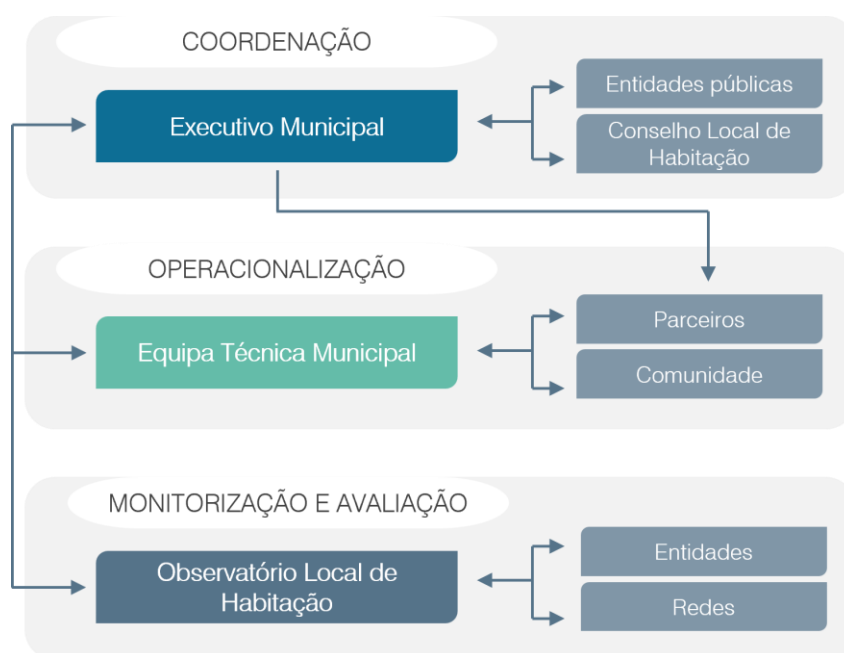


Figura 72. Modelo de implementação da CMH de Vila Nova de Foz Côa

O nível de coordenação cabe ao Executivo municipal, com as seguintes responsabilidades:

- Coordenação geral e supervisão da implementação das medidas;
- Articulação com o Conselho Local de Habitação;
- Articulação com as entidades públicas e cofinanciadoras;
- Mobilização e articulação estratégica com as entidades parceiras na execução;
- Avaliação geral de resultados de implementação e das necessidades de alteração/revisão dos instrumentos e medidas em matéria da política municipal de habitação.

O Executivo municipal será apoiado no processo de coordenação pelo Conselho Local de Habitação, previsto no artigo 24.º da LBH, presidido pela Câmara Municipal. Trata-se de um órgão consultivo que visa apoiar o Executivo Municipal na tomada de decisão relacionada com a conceção e acompanhamento da implementação dos instrumentos e medidas da política municipal de habitação, assegurando a articulação coordenada dos diferentes atores com intervenção ou interesse neste domínio e da comunidade em geral.

Ao Conselho Local de Habitação compete ainda a análise e parecer sobre o Relatório Municipal da Habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação estão dependentes de aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, devendo integrar as entidades representativas a nível local dos interesses neste domínio, como

por exemplo: (i) representantes da Assembleia Municipal e das juntas de freguesia; (ii) representantes de entidades públicas com intervenção na habitação; (iii) representantes de organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana; (iv) representantes de entidades do setor social; e, (v) representantes de associações ou cooperativas de habitação e de organizações de moradores.

O nível de operacionalização é assegurado pela Equipa técnica municipal, composto pelos técnicos representantes dos serviços municipais com responsabilidade na implementação das medidas da CMH, que deverá também assegurar a articulação necessária com as entidades parceiras e com a comunidade em geral. Destacam-se as seguintes responsabilidades:

- Planeamento e implementação das medidas;
- Elaboração das candidaturas a financiamento para implementação das medidas;
- Articulação técnica e operacional com as entidades parceiras e promotoras;
- Organização e dinamização de reuniões de operacionalização e acompanhamento;
- Informação, orientação e acompanhamento de pessoas e/ou agregados com necessidades de apoio no acesso à habitação;
- Divulgação à comunidade e parceiros de benefícios, incentivos e programas de apoio no acesso à habitação.

O nível de monitorização e avaliação é assegurado pelo Observatório Municipal da Habitação, destinado a assegurar um conhecimento atualizado e integrado das necessidades e dinâmicas habitacionais no Concelho, com base num sistema de indicadores de monitorização que permita suportar a política municipal de habitação e a tomada de decisões neste domínio. Este órgão deverá assegurar a necessária articulação com os restantes níveis, com o seguinte quadro de responsabilidades:

- Elaboração de relatórios de monitorização dos instrumentos da política municipal de habitação, incluindo o Relatório Municipal da Habitação;
- Elaboração de estudos e análises específicas de suporte à política municipal de habitação;
- Produção e divulgação de informação no domínio da habitação;
- Articulação com entidades para partilha de informação e experiências;
- Integração nas redes nacionais e internacionais de investigação e ação no domínio da habitação.

## 9.2. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

A implementação da CMH está dependente de um acompanhamento sistemático e de um processo de monitorização e avaliação da execução das medidas propostas, de forma a aferir dos resultados, assim como dos eventuais desvios críticos face ao planeado, permitindo a introdução de ajustamentos em tempo útil. Tratando-se de um processo dinâmico e partilhado, é fundamental identificar os principais mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação a observar, sem prejuízo de outras atividades regulares (Tabela 26).

Tabela 26. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

Mecanismo	Descrição, Periodicidade e Participantes
Reuniões de coordenação internas	<p><b>Descrição:</b></p> <p>Reuniões entre o Executivo municipal, os representantes da Equipa técnica municipal responsável pela operacionalização e o Conselho Local de Habitação.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planear e garantir a execução das medidas;</li> <li>▪ Avaliar os resultados alcançados e a execução da CMH;</li> <li>▪ Analisar pontos críticos identificados e validar propostas de melhoria e/ou de adequação/revisão da CMH.</li> </ul> <p><b>Periodicidade:</b></p> <p>Semestral</p> <p><b>Participantes:</b></p> <p>Executivo municipal + Equipa técnica municipal + Conselho Local de Habitação</p>
Reuniões de operacionalização	<p><b>Descrição:</b></p> <p>Reuniões da Equipa técnica municipal e com as entidades parceiras.</p> <p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coordenar atuações dos vários serviços municipais com responsabilidade na execução das medidas da CMH;</li> <li>▪ Aferir do estado de implementação das medidas;</li> <li>▪ Identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou adequação/revisão da CMH;</li> <li>▪ Articulação com as entidades parceiras.</li> </ul> <p>As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.</p> <p><b>Periodicidade:</b></p> <p>Trimestral</p> <p><b>Participantes:</b></p> <p>Equipa técnica municipal + entidades parceiras</p>

<p>Sessões de divulgação</p>	<p><b>Descrição:</b></p> <p>Estas sessões, direcionadas à comunidade geral, devem garantir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A divulgação das medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação;</li> <li>▪ A mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível.</li> </ul> <p>A periodicidade das sessões será a considerada necessária no quadro da implementação da CMH.</p> <p><b>Periodicidade:</b></p> <p>n.a.</p> <p><b>Participantes:</b></p> <p>Equipa técnica municipal + comunidade em geral</p>
<p>Relatório municipal de habitação</p>	<p><b>Descrição:</b></p> <p>O relatório deve contemplar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A atualização da identificação de carências habitacionais;</li> <li>▪ A atualização dos recursos e potencialidades locais com aptidão para uso habitacional;</li> <li>▪ A elaboração de um balanço das medidas executadas e a executar;</li> <li>▪ A avaliação da eficácia das medidas executadas;</li> <li>▪ A identificação das dificuldades de aplicação prática da CMH e proposta de ajustamentos;</li> <li>▪ Propostas de alterações pertinentes à política municipal de habitação;</li> <li>▪ A adequação do cronograma previsto para as medidas elencadas (se necessário).</li> </ul> <p><b>Periodicidade:</b></p> <p>Anual</p> <p><b>Participantes:</b></p> <p>Observatório local da habitação + Equipa técnica municipal</p>

O Relatório Municipal da Habitação está previsto no artigo 23.º da LBH, que estipula que a Câmara Municipal o deve elaborar anualmente e que este deve refletir o balanço do nível de execução da política municipal de habitação, assim como a sua eventual revisão, devendo ser submetido à apreciação do Conselho Local de Habitação e da Assembleia Municipal.

Para além dos mecanismos descritos, para uma correta implementação da CMH é necessário estabelecer um sistema de indicadores para a monitorização e avaliação, a assegurar pelo Observatório Local da Habitação, em articulação com a Equipa técnica municipal e demais entidades participantes (Tabela 27).

Tabela 27. Indicadores de monitorização

Indicadores de monitorização		Meta				Entidade responsável
		Global	Curto prazo (2026)	Médio prazo (2030)	Longo prazo (2035)	
M1.1	Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda apoiada	40	35	-	5	Município
M1.2	Erradicação dos núcleos habitacionais críticos	10	-	5	5	Município
M1.3	Construção de habitações para renda apoiada	10	-	5	5	Município
M2.1	Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação com renda acessível	15	-	5	10	Município
M2.2	Construção de habitações para renda acessível	5	-	-	5	Município
M2.3	Parcerias para a promoção de habitação acessível a custos controlados	20	-	10	10	Município c/Setor social e cooperativo e c/Privados
M2.4	Sistema de incentivos para a promoção de habitação acessível	Criar	Criar	-	-	Município
M3.1	Reforço das unidades residenciais assistidas para indivíduos e agregados em situação de vulnerabilidade e dependência	20	-	10	10	Município c/Entidades públicas e c/Setor social e cooperativo
M3.2	Habitação colaborativa para idosos com autonomia	10	-	-	10	Município c/Setor social e cooperativo
M3.3	Reforço da bolsa local de alojamento urgente e temporário	50	10	20	20	Município c/Setor social e cooperativo
M3.4	Alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas	20	-	10	10	Município c/Entidades públicas
M3.5	Adequação habitacional às necessidades da população vulnerável e dependente	30	5	10	15	Município c/Entidades públicas
M4.1	Qualificação do espaço público nas áreas de promoção pública de habitação	Todos	-	-	Todos	Município
M4.2	Valorização do habitat urbano para uma melhor qualidade dos espaços e equipamentos de utilização coletiva	5	-	-	5	Município
M4.3	Reabilitação urbana em todo território através da criação de ARU/ORU	23	23	-	-	Município
M4.4	Adoção de intervenções que promovam a melhoria do desempenho energético dos edifícios	5	-	3	2	Município c/Privados
M5.1	Plataforma de gestão da habitação municipal	Criar	Criar	-	-	Município
M5.2	Instrumentos de regulação e financiamento	Criar	Criar	-	-	Município
M5.3	Observatório Local da Habitação	Criar	Criar	-	-	Município
M5.4	Conselho Local de Habitação	Criar	Criar	-	-	Município
M5.5	Programa habitação adequada e sustentável	Criar	Criar	-	-	Município c/Entidades públicas e c/Privados

## Anexo I. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

### 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; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto]*

#### 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 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.

*[DL n.º 68/2019, de 22 de maio]*

#### Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

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.

## Instrumentos de captação de oferta

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.

## Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

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.

## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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.

*[DL 150/2017, de 6 de dezembro]*

## Programa Porta 65 Jovem

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.

*[Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro]*

## Objetivo 3 | Tornar a reabilitação na 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 Desfavorecidas

Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

### 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

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.

[Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]

#### 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.

*[RCM n.º 57/2018, de 8 de maio]*

## Anexo II. Medidas recentes da política nacional de habitação

### Programa Mais Habitação

#### 1. Promoção de habitação acessível

##### Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível.

Criação de uma nova linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, no montante global máximo de 250M€, para projetos públicos ou privados de arrendamento acessível (construção, reabilitação, aquisição do imóvel, e posterior arrendamento), que contribuía para a sua sustentabilidade financeira. É ainda admitido o arrendamento a entidades públicas para posterior subarrendamento a pessoas elegíveis para programas na área da habitação acessível. Os fogos promovidos por esta linha de financiamento ficam afetos ao arrendamento acessível durante pelo menos 25 anos, podendo ser fixado prazo maior no contrato de arrendamento, findo o qual os municípios têm direito de preferência na sua aquisição. Para além da criação da linha de financiamento, encontra-se previsto a afetação de património imobiliário público, identificado pelo Governo, para arrendamento acessível, mediante a cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim. Podem ser beneficiários as apoio cooperativas de habitação e construção, sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário e Misericórdias, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), e os municípios e as juntas de freguesia.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 2]*

##### Apoio ao Alojamento estudantil

As disposições relativas ao apoio à promoção de habitação acessível para arrendamento acessível, são aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil. A aplicação deste regime pressupõe a aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento estudantil, definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e habitação.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 4]*

##### Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

Prevê a cedência de imóveis públicos, em direito de superfície nunca inferior a 75 anos, para a criação de projetos-piloto com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum, protocolados entre o IHRU, I.P. e entidades do setor cooperativo e, sempre que possível, com a participação dos municípios e das juntas de freguesia. Os municípios podem enquadrar os projetos-piloto nas respetivas Estratégias Locais de Habitação. No caso de os projetos-piloto incidirem sobre a reabilitação do parque habitacional existente, a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível é assegurada através de financiamento público, a fundo perdido, no valor de 25% do custo total da construção. As entidades do setor cooperativo devem criar um registo de cooperadores, com especial enfoque nos jovens, e dinamizar a constituição de novas cooperativas. No prazo de seis meses após a entrada em vigor da lei, devem ser desenvolvidos e acelerados modelos cooperativos a realizar em propriedade pública.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 12]*

##### Benefícios fiscais – incentivos ao arrendamento acessível e alojamento estudantil

Estabelecimento de incentivos ao arrendamento acessível e alojamento estudantil:

- Os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliária que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis, beneficiam de isenção no IRS e IRC e a aplicação de uma taxa de 10% às mais valias resultantes da venda de participações nestes fundos;

- Isenção de IRS, pelo período de duração dos contratos, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.
- Taxa de 6% de IVA para empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas a arrendamento acessível (em pelo menos 70%);
- Isenção por 3 anos de IMI após aquisição ou reabilitação se afeto a PAA, podendo aplicar-se por mais 5 anos;
- Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se após reabilitação ou construção for afeta a PAA;
- Isenção de IMI, desde que estejam enquadrados no PAA;
- Isenção de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados enquadrados no PAA.

[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]

## 2. Dar confiança ao mercado de arrendamento

### Redução dos impostos sobre o arrendamento

Definição de um novo enquadramento fiscal ao arrendamento:

- Redução da taxa de IRS com base na duração do contrato:
  - Até 5 anos: 25%
  - Entre 5 e 10 anos: 15%
  - Entre 10 e 20 anos: 10%
  - Superior a 20 anos: 5%
- Isenções de IRS e IRC para contratos anteriores a 1990 e contratos que advenham da conversão de anteriores AL;
- Seguros de renda dedutíveis ao rendimento bruto da categoria F.

[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]

### Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), agregando o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) e o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), com vista a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento.

[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 15-A]

### Garantia de pagamento pelo Estado ao senhorio das rendas não cobradas durante o processo

O Estado passa a assumir o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição ao despejo. O Estado, através do IHRU, I.P., substitui-se ao inquilino no pagamento de rendas desde que o senhorio já tenha dado entrada do pedido no Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS). O Estado poderá cobrar a dívida pelos meios legais ou, em situações de carência de meios do arrendatário, procede respetivo encaminhamento junto das entidades competentes na matéria, com os termos do procedimento ainda a definir em portaria.

[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 15-LA]

### Proteção dos contratos anteriores a 1990

Os contratos de arrendamento habitacional celebrados em data anterior a 1990, abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, não transitam para o NRAU. Na sequência desta medida, garante-se a justa compensação do senhorio, através da definição de medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024.

[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 35]

### 3. Apoios em Vígor

#### Apoio à renda

Apoio extraordinário e temporário, ao pagamento da renda de contrato de arrendamento ou subarrendamento de primeira habitação. Corresponde à diferença entre o valor da renda e o valor que seria pago se a taxa de esforço fosse de 35% do valor médio mensal dos rendimentos, num valor máximo de 200€ mensais. Destina-se a famílias com rendimentos até ao limite máximo do 6.º escalão do IRS, com contratos celebrados e registados junto da AT até 15 de março de 2023. Atribuído automaticamente pela Segurança Social, sem necessidade de pedido, com efeitos retroativos a janeiro de 2023 e vigora até 31 de dezembro de 2028.

*[Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 6 a 12]*

#### Apoio ao crédito à habitação

Bonificação temporária do encargo com juros dos créditos à habitação própria e permanente, em contratos celebrados até 15 de março de 2023, a taxa de juro variável com montante de dívida inicialmente contratada igual ou inferior a 250.000€ e prestações regularizadas. Corresponde a uma percentagem (75% ou 50%, consoante o escalão de rendimentos) da diferença entre o valor atual do indexante e o valor do indexante no início do empréstimo acrescido de 3 pontos percentuais, tendo como mínimo 3 pontos percentuais. No caso de uma taxa de esforço igual ou superior a 50%, a bonificação incide na diferença entre o valor atual do indexante e o limiar de 3 pontos percentuais. O limite do apoio são 720,65€ anuais. São elegíveis famílias com uma taxa de esforço igual ou superior a 35%, com património financeiro inferior a 29.786,7€ e com rendimento até ao sexto escalão do IRS (38.632€ de rendimento coletável anual). O pedido é realizado pelo beneficiário junto da instituição financeira. A bonificação de juros vigora até 31 de dezembro de 2023.

*[Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 13 a 22]*

#### Disponibilização de taxas fixas pelos Bancos

Obrigações das instituições de crédito permitirem aos consumidores a escolha entre as modalidades de taxa de juro variável, fixa ou mista.

*[Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 22]*

### 4. Novos Apoios

#### Porta 65 Jovem

Alteração às regras do programa de apoio anteriormente designado “Porta 65 - Arrendamento por Jovens”, de modo a possibilitar a apresentação de candidaturas ao Porta 65 Jovem em contínuo, ao longo do ano, e a dispensa de obrigatoriedade, para atribuição do apoio, da coincidência entre a habitação permanente e a morada fiscal.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 17]*

#### Porta 65 +

Criação do Porta 65 + para situações de quebra de rendimentos. Trata-se de um apoio permanente, nos mesmos termos do Porta 65-Jovem, mas atribuído independentemente da idade. É aplicado a situações de maior vulnerabilidade (designadamente, quebra de rendimentos superior a 20% ou famílias monoparentais). O apoio funcionará na plataforma do Porta 65, também em regime contínuo.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 17]*

#### Arrendar para Subarrendar

Criação de um regime jurídico do arrendamento pelo Estado, através IHRU, I.P. de imóveis prontos a habitar e disponíveis no mercado, tendo em vista o seu posterior subarrendamento, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado para a sua habitação permanente, sendo prioritárias as situações de quebra de rendimento, as famílias monoparentais e os jovens. Os contratos entre o IHRU, I.P. e o proprietário terão uma duração mínima de 3 anos, sendo a

renda mensal a pagar pelo Estado ao dono do imóvel acordada entre ambos, até um valor máximo 30% superior aos limites gerais do preço de renda, por tipologia e concelho de localização do imóvel, aplicáveis ao PAA. A renda a cobrar pelo IHRU, I.P. ao inquilino corresponde a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado. Os municípios e as juntas de freguesia podem aplicar o presente regime jurídico.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 5 a 12]*

#### Registo do contrato de arrendamento pelo arrendatário

Possibilidade de o arrendatário registar na AT o seu contrato de arrendamento, subarrendamento, promessas e respetivas alterações ou cessação, caso o senhorio não o faça, garantindo ao inquilino o cumprimento de um critério de elegibilidade para as várias fontes de financiamento inerentes ao PAA.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 30]*

### 5. Combater a especulação

#### Fim dos Vistos Gold

Deixam de ser admitidos novos pedidos de autorização de residência para a atividade de investimento que se destinem, direta ou indiretamente, ao investimento imobiliário. Mantém-se a admissibilidade de autorizações de residência para investimentos não imobiliários.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 42 a 44]*

#### Garantia de renda justa em novos contratos de arrendamento

Estabilização das rendas nos novos contratos em função das rendas livremente definidas pelos senhorios nos contratos celebrados nos últimos cinco anos. Nos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, a renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2% face à renda anterior, salvo nas rendas em que se pratiquem valores enquadrados dentro dos limites do PAA. A este valor podem acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores, se os mesmos ainda não tiverem sido aplicados. Nos imóveis com obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestados pelos municípios, o aumento pode ser de 15% adicionais. Este regime vigorará por sete anos.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 34]*

#### Isenção de IMT na compra para revenda passa de três para um ano

Redução de 3 para 1 ano no período de isenção de IMT nas aquisições de imóveis para revenda, como forma de dar uso de forma mais célere aos imóveis.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 14]*

#### Agravamento da taxa de IMI para prédios devolutos, prédios em ruínas e terrenos para construção situados em zonas de pressão urbanística

A taxa de IMI prevista para prédios urbanos (entre 0,3% e 0,45%) é agravada dez vezes para prédios devolutos, prédios em ruínas e terrenos para construção situados em zona de pressão urbanística. A cada ano subsequente aplicar-se-á um agravamento de 20% sobre o agravamento referido supra, até ao limite máximo de vinte vezes o valor da taxa base (i.e., entre 0,3% e 0,45%). O limite máximo pode ser aumentado até 100% por deliberação da assembleia municipal.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 31]*

### 6. Mobilizar património disponível

#### Simplificação do procedimento de integração de imóveis do Estado na Bolsa de Imóveis para habitação

Dispensa da apresentação de diversos estudos preliminares no momento da integração dos imóveis na bolsa de imóveis do Estado para habitação, quando estes sejam já de uso habitacional ou apenas seja transferida a sua gestão para o IHRU, I.P.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 2]*

### Parque Escolar

Reestruturação da Parque Escolar, que passa a denominar-se Construção Pública, conferindo-lhe uma vocação mais ampla e abrangente, nomeadamente em matéria de habitação, através do desenvolvimento e implementação de projetos de requalificação e promoção de habitação pública.

*[Aprovado pelo DL n.º 42/2023, de 5 de junho]*

### Linha de financiamento para obras coercivas

Criação de uma linha de financiamento, no valor de 150M€, para apoiar os municípios na realização de obras coercivas, ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). A linha de financiamento prevista no número anterior é promovida pelo Banco Português de Fomento, S. A., no prazo máximo de 45 dias após a entrada em vigor da Proposta de Lei, sendo que os respetivos termos e condições são regulamentados por portaria própria.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 23]*

### Arrendamento forçado de habitações devolutas

Possibilidade de as Câmaras Municipais procederem a arrendamentos forçados de frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, previamente classificadas como devolutas há mais de dois anos, e como tal e objeto de IMI agravado, e quando localizadas fora dos territórios do interior. Findo o prazo de dois anos deve o município proceder a nova comunicação ao proprietário para a respetiva utilização para, consoante os casos:

- Proceder às obras de conservação e, quando não o faça, o município poder recorrer ao instrumento que já existe na lei para as obras coercivas;
- Concretizar o dever de uso do imóvel no prazo de 90 dias, sendo que, quando não o fizer, o município pode propor o seu arrendamento ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado.

Caso o Município não pretenda proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, deve remeter a informação sobre o imóvel ao IHRU, I. P., para que este possa notificar o proprietário, propondo o respetivo arrendamento, ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro art.º 24]*

### Arrendamento de longo prazo com obrigação de reabilitar

Disponibilização, pelo IHRU, I.P., de fogos habitacionais, em arrendamento de longo prazo, de fogos habitacionais que careçam de obras de conservação e/ou reabilitação, ficando estas a cargo do arrendatário. O prazo do arrendamento nunca pode ser inferior a 10 anos.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 2]*

### Possibilidade oficiosa dos municípios comunicarem a alteração de classificação de prédios rústicos para terrenos para construção

Nos prédios rústicos com capacidade construtiva que, estando em perímetro urbano e aos quais não seja dado uso, devem ser objeto de transição para a classificação como terrenos para construção. O município comunica à AT a capacidade construtiva destes prédios rústicos, e, para efeitos fiscais, a AT deve passar a cobrar IMI urbano.

*[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]*

### Alojamento Local

Suspensão de emissão de novas licenças de Alojamento Local (AL) nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, até que o respetivo município aprove a CMH e sempre que os municípios procedam à declaração de carência habitacional (enquanto a mesma se mantiver).

As licenças atuais serão reapreciadas, por parte dos municípios, em 2030, e as novas licenças passam a ter validade de 5 anos, sendo pessoal e intransmissíveis (exceto nos casos de sucessão). Nos casos de transição do imóvel afeto ao AL para mercado de arrendamento habitacional (para

estabelecimentos de AL registado até 31/12/2022 e para contratos de arrendamento celebrados até 31/12/2024 e registados no Portal das Finanças) há isenção auferidos até 31/12/2029 em sede de IRS e IRC.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 17 a 22]*

#### Aquisição e utilização de imóveis por entidades públicas

Incentivar a aquisição de imóveis por entidades públicas para arrendamento acessível, devendo o valor da aquisição ser compatível com o resultante do procedimento de avaliação. Inclui-se nesta iniciativa a possibilidade de aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações, construídos ou a construir.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 13]*

#### Isenção de IRS sobre mais-valias na venda de imóveis ao Estado

Isenção de tributação, em sede de IRS, às mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado, Autarquias Locais e Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais de imóveis para habitação, com as seguintes exceções: as mais-valias realizadas por residentes em domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e os ganhos decorrentes do exercício do direito de preferência.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 29]*

### 7. Pacote Fiscal

#### Descida de impostos

Isenção de impostos de imóveis em PAA (IRS; IMI; AIMI; IMT; Imposto de Selo; IVA Empreitadas), e descidas de impostos no regime geral

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]*

#### Isenção de mais-valias na venda para amortização de crédito

Isenção de IRS para as mais-valias geradas na venda (ocorrida desde 1 de janeiro de 2022) de terrenos para construção ou imóveis habitacionais que não sejam habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar, caso o valor da venda se destine a amortizar o crédito da habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes.

*[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 29]*

### 8. Simplex urbanístico

#### Licenciamento mais célere e eficaz

Imprimir maior celeridade nos licenciamentos, através de:

- Isenção de licenciamento, entre outras, das obras que aumentam o número de pisos (sem aumentar a cêrcea ou fachada) ou as obras de construção em área com operação de loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução com desenho urbano.
- Passa a existir um único momento de notificação ao requerente e o Pedido de Informação Prévia passa a ter duração de 2 anos e desonera, regra geral, o requerente de controlo prévio.

O não cumprimento dos prazos legais pela Administração Pública implica o deferimento tácito.

*[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]*

#### Mobilização de solos para habitação

Conversão de solos e edifícios afetos a comércio e serviços em solos e edifícios para uso habitacional (salvo oposição fundamentada do município por motivo de ruído, estacionamento, sistema de mobilidade ou garantia de espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer); reclassificação de solo rústico para solo urbano nas zonas contíguas a este; possibilidade de cedência de terrenos para habitação e de reserva de solos para habitação; manutenção da classificação como solo urbano de

solos urbanizáveis ou com urbanização programada, exclusivamente públicos e com uso predominante habitacional ou venda sem licença de utilização (ainda que obrigatoriamente informado o adquirente do efeito).

*[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]*

#### Fim da obrigatoriedade de licença de utilização e de alvará/licença de construção

Criar uma plataforma única de licenciamento, que garanta a desmaterialização de procedimentos e obrigatoriedade do BIM (*Building Information Model*) de forma faseada, para projetos de maior dimensão.

#### Clareza dos regulamentos municipais e sua compatibilização com a legislação

Elenco taxativo das matérias a incluir nos regulamentos municipais (exemplo dos aspetos morfológicos e estéticos dos projetos), identificação de aspetos que os regulamentos municipais não podem conter (regras de natureza procedimental, envio de documentos não previstos expressamente na lei), publicitação dos regulamentos no DR e elenco legal taxativo dos elementos instrutórios.

*[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]*

#### Simplificação das exigências técnicas e procedimentais

Revogação de todas as normas procedimentais redundantes e à eliminação de exigências excessivas, nomeadamente no que respeita à possibilidade de cozinhas abertas ou às exigências das casas de banho (exemplo dos bidés e das banheiras) ou às regras de ventilação ou iluminação que já estão previstas em outra regulamentação específica.

*[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]*

## 9. Acelerar o PRR

### Desburocratizar o programa 1.º Direito

Desburocratizar e simplificar o acesso ao programa 1.º Direito, tendo em vista acelerar a execução dos investimentos previstos nas ELH e o acesso aos fundos do PRR, bem como agilizar as relações entre o IHRU, I.P. e os municípios. O conjunto de alterações que permitem:

- Clarificar conceitos jurídicos e descomplicar a sua aplicação no terreno;
- Alargar a possibilidade de financiamento a soluções de alojamento temporário dignas, no âmbito de obras financiadas ao abrigo do programa;
- Adiantamento de 25% do financiamento aos municípios.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 15]*

### Regularização no âmbito de programas de apoio à habitação social

Possibilitar o património municipal ao acesso ao regime em vigor para o património imobiliário público, quanto aos processos de regularização cadastral, por forma a possibilitar, eliminando obstáculos na apresentação das candidaturas a financiamento para reabilitação ou promoção de respostas habitacionais, permitindo o acesso mais rápido a fundos, desde logo, no PRR.

*[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 4]*

## Construir Portugal: Nova Estratégia Para A Habitação

### Incentivar a Oferta - Disponibilização de imóveis e redução de custos

1. Disponibilização de Imóveis Públicos para Habitação (*build to rent*) com renda/preço acessível (Parceria Público-Privada)
2. Regime legal semi-automático de aproveitamento de imóveis públicos devolutos ou sub-utilizados por apresentação casuística de projeto de Habitação (Município ou Município com Parceiro Privado)
3. Alteração da Lei dos Solos para permitir o uso de solos rústicos para soluções sustentáveis de Habitação (Habitação a Custos Controlados; Arrendamento acessível; Alojamento temporário (reforço BNAUT); Oferta para casas de função (professores, forças de segurança, trabalhadores agrícolas, industriais e setor do turismo))
4. Criação de Bónus Construtivo - aumento dos índices e limites de densidade urbanística (Habitação a custos controlados, arrendamento acessível, alojamento temporário (BNAUT))
5. Novas Centralidades Urbanas na envolvente das zonas de pressão urbanística, com planos urbanísticos sustentáveis (coordenação com o desenvolvimento da oferta de transportes)
6. Garantia do Estado a crédito para construção de cooperativas com entrega de terreno público
7. Linhas de crédito para promoção do *build to rent*
8. Pacto com Agentes do Sector para aumento da capacidade construtiva - estabilidade da capacidade produtiva, industrialização do processo, atração e qualificação de mão-de-obra residente
9. Redução de IVA para a taxa mínima de 6% para as obras de reabilitação e construção de Habitação, com limites em função dos preços

### Promover Habitação Pública

10. Desbloqueio de 25.000 casas do PRR com adoção de termo de responsabilidade das Câmaras Municipais, de modo a acelerar os processos
11. Reforço de financiamento para viabilizar o desenvolvimento de milhares de outros fogos candidatos, mas não financiados no PRR
12. Robustecer a capacidade de promoção do IHRU, I.P. através da Construção Pública EPE, na realização dos fogos do Programa de Arrendamento Acessível

### Devolver a confiança - Arrendamento

13. Revogação do arrendamento forçado
14. Revogação da medida do Mais Habitação de garantia e substituição do Estado como arrendatário
15. Correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano nos últimos 8 anos
16. Criação do contrato de investimento para *built to rent* e *available-to-let*

### Devolver a confiança - Simplificação

17. Possibilitar constituir um ou mais contratos de seguro através de um prestador que não seja o da preferência do mutuante
18. Regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística – revisão do Simplex Urbanístico
19. Aprovar o Código da Construção

20. Implementação da utilização metodologia BIM e aproximação de plataformas municipais de licenciamento de interface com os agentes económicos

21. Adequar o conceito de custos controlados e renda acessível para refletir o segmento de habitação acessível em cada local/momento. Gerando maior previsibilidade e perenidade ao mercado

22. Alojamento Local, revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), da caducidade da licença e transmissibilidade, e da alteração ao coeficiente de vetustez

23. Criação do Portal do IHRU, I.P. para acompanhamento dos processos de candidaturas

#### Fomentar a Habitação jovem - Compra da 1ª casa

24. Garantia Pública aos jovens para viabilizar o financiamento bancário

25. Isenção IMT e IS jovem: isenção dos jovens até aos 35 anos nos imóveis até ao 4º escalão (até 316 mil euros)

#### Fomentar a Habitação jovem - Arrendamento

26. Reformulação do Porta 65: para colocar a realidade económica do jovem em primeiro lugar, acabando com exclusões em função de limites de rendas

#### Fomentar a Habitação jovem – Alojamento para Estudantes

27. Programa de Emergência para o Alojamento Estudantil

28. Implementação do Plano Nacional Alojamento 2025-26: oferta de mais 18.000 camas

#### Assegurar a acessibilidade na Habitação

29. Agilização dos programas de subsídio de renda, eliminando as restrições, designadamente nas caducidades

30. Criação de regulamento de transição entre as rendas apoiadas e renda acessível, por forma a garantir a não existência de descontinuidades nos apoios



  
FOZ CÔA  
VILA NOVA

**sp***i*