CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (R3)

Elaboração da Carta Municipal de Habitação Porto de Mós

PR-05850 | julho 2025

MUNICÍPIO PORTO DE MÓS
SOMOS TODOS NÓS.

spí

Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal de Porto de Mós
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Elaboração da Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós
Referência do projeto	PR-05850
Designação do entregável	R3. Carta Municipal de Habitação de Poro de Mós
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Joana Pinto, Liliana Godinho e Sara Barroso)
N.º de páginas	149
Data	25 de julho de 2025
Foto de capa	Vista aérea de Porto de Mós Fonte: https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com

Índice

1. Introdução ... 8
2. Enquadramento estratégico ... 14
2.1. Políticas de habitação em Portugal ... 14
2.2. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação ... 23
3. Diagnóstico na ótica da habitação ... 25
3.1. Contexto territorial e urbano ... 25
3.2. Contexto demográfico e socioeconómico ... 32
3.3. Contexto habitacional e urbanístico ... 52
3.4. Carências habitacionais ... 76
3.5. Recursos habitacionais e potencialidades locais ... 81
3.6. Síntese do diagnóstico ... 98
4. Abordagem prospetiva: tendências e desafios ... 102
4.1. Projeções demográficas ... 102
4.2. Sistematização da capacidade de crescimento habitacional face às projeções demográficas ... 110
4.3. Principais desafios da política local de habitação ... 111
5. Articulação com instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais ... 115
5.1. Articulação com os instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais ... 116
5.2. Definição estratégica – Quadro estratégico e operacional ... 124
6. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação ... 143
6.1. Estrutura orgânica municipal ... 143
6.2. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação ... 145
7. Anexos | Apoios à habitação degradada e ao arrendamento jovem ... 148

Índice de figuras

Figura 1. Sessão de trabalho no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação ... 11
Figura 2. Fases da elaboração da CMH ... 12
Figura 3. Enquadramento regional do concelho ... 25
Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades ferroviárias próximas do concelho ... 26
Figura 5. Sistema urbano da Região Centro (esquerda) e modelo territorial da Região Centro (direita) ... 30
Figura 6. Níveis hierárquicos da urbana do concelho de Porto de Mós, 2015 e 2025 ... 31
Figura 7. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) em Porto de Mós, 2011-2021 ... 58
Figura 8. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021 ... 62
Figura 9. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2023 (%) ... 68
Figura 10. Evolução do número de edifícios concluídos em Porto de Mós, de 2011 a 2023 (N.º) ... 69
Figura 11. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2023 (%) ... 69
Figura 12. Fogos concluídos por tipologia em Porto de Mós, em 2023 (N.º) ... 70
Figura 13. Evolução do número de edifícios licenciados em Porto de Mós, de 2011 a 2022 ... 71
Figura 14. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, em Porto de Mós, em 2023 ... 72
Figura 15. Localização do parque habitacional municipal ... 86
Figura 16. Potencialidades locais no domínio da habitação - terreno municipal a urbanizar ... 89
Figura 17. Solos classificados no PDM com especial aptidão para construção de habitação – solo urbano (PDM em vigor) ... 92
Figura 18. Áreas urbanas consolidadas – AUC (proposta apresentada no âmbito da 2.ª revisão do PDM) ... 93
Figura 19. Áreas urbanas consolidadas – AUC (proposta apresentada no âmbito da 2.ª revisão do PDM) e áreas livres (total) ... 94
Figura 20. Total de áreas livres e ilustração das áreas potencialmente disponíveis para o mercado habitacional ... 95
Figura 21. Síntese da projeção da população residente no concelho até ao horizonte temporal de 2040 ... 103
Figura 22. ARU de Porto de Mós e Corredoura ... 119
Figura 23. ARU do Juncal ... 120
Figura 24. ARU de Alqueidão da Serra ... 121
Figura 25. ARU de Porto de Mós e Corredoura ... 122
Figura 26. Eixos estruturantes ... 126
Figura 27. Medidas prioritárias integradas na Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós ... 129
Figura 28. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação ... 129
Figura 29. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH ... 144

Índice de tabelas

Tabela 1. Eixos e medidas previstas no PNH ... 17
Tabela 2. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030 ... 19
Tabela 3. Prioridades e medidas previstas no Construir Portugal ... 21
Tabela 4. Principais programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação ... 23
Tabela 5. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares) em 2011 e 2021 ... 27
Tabela 6. População que reside no alojamento a maior parte do ano e que se desloca diariamente para estudar ou trabalhar, por local de estudo ou trabalho, 2011 e 2021 ... 27
Tabela 7. Meio de transporte utilizado pela população residente que vive no alojamento a maior parte do ano no concelho e se desloca diariamente por motivo de trabalho e estudo, 2021 ... 29
Tabela 8. População residente no concelho de Porto de Mós, 2021, 2011 e 2001 ... 32
Tabela 9. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho de Porto de Mós, 2021 e 2011 ... 34
Tabela 10. Evolução das dinâmicas demográficas ... 35
Tabela 11. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Região de Leiria, 2011 a 2021 ... 36

Tabela 12. População residente por naturalidade em 2021 37
Tabela 13. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2022 38
Tabela 14. Agregados domésticos privados no concelho de Porto de Mós, 2021 e 2011 39
Tabela 15. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021 40
Tabela 16. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021 42
Tabela 17. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2021 e 2011 43
Tabela 18. Rede escolar do concelho de Porto de Mós, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2021/2022 44
Tabela 19. Número de alunos por tipologia de estabelecimento de ensino, no concelho de Porto de Mós 44
Tabela 20. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho de Porto de Mós 45
Tabela 21. Indicadores socioeconómicos, 2021 e 2011 47
Tabela 22. Número de empresas, população empregada e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3), no concelho de Porto de Mós 48
Tabela 23. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra 50
Tabela 24. Indicadores de prestações sociais, entre 2014 e 2022 50
Tabela 25. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021 53
Tabela 26. Edifícios por época de construção, 2021 53
Tabela 27. Índice de envelhecimento e idade média dos edifícios 54
Tabela 28. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021 55
Tabela 29. Tipos de alojamentos familiares, 2021 56
Tabela 30. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021 57
Tabela 31. Superfície média útil (m^2) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011 e 2021 57
Tabela 32. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021 58
Tabela 33. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) nas freguesias do concelho, 2021 60
Tabela 34. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021 61
Tabela 35. Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares 62
Tabela 36. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021 63
Tabela 37. Alojamentos familiares clássicos e existência de sistema de aquecimento e de ar condicionado concelho, 2021 65
Tabela 38. Indicadores de pobreza energética por macro temática, 2021 e 2011 66
Tabela 39. Número de contratos de compra e venda de prédios, 2011-2019 67
Tabela 40. Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2020 68
Tabela 41. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2023 (N.º) 69
Tabela 42. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2023 (N.º) 70
Tabela 43. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2023 71
Tabela 44. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2023 (N.º) 71
Tabela 45. Quantificação do número de operações urbanísticas, por freguesia, entre 2015 e 2024 72
Tabela 46. Operações urbanísticas segundo a classificação dos processos, entre 2015 e 2024 73
Tabela 47. Operações urbanísticas segundo o tipo de ação, entre 2015 e 2024 73
Tabela 48. Recursos habitacionais disponíveis no mercado privado de Porto de Mós 83
Tabela 49. Caracterização do parque habitacional municipal 84
Tabela 50. Terrenos municipais com aptidão para construção de habitação 87
Tabela 51. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos 96
Tabela 52. População residente por faixa etária (N.º) | Cenário de atração tendencial 104
Tabela 53. População residente por freguesia (N.º) | Cenário de atração tendencial 104
Tabela 54. População residente por faixa etária (N.º) | Cenário de atração elevada 105
Tabela 55. População residente por freguesia (N.º) | Cenário de atração elevada 106
Tabela 56. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos dois cenários de projeção demográfica (%) 107

Tabela 57. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada 109
Tabela 58. Solo urbano com aptidão para construção de habitação: ordenamento em vigor e proposta de ordenamento 117
Tabela 59. Principais articulações entre medidas 141
Tabela 60. Cronograma temporal das medidas 142
Tabela 61. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação 146
Tabela 62. Indicadores de monitorização 147

Lista de siglas e acrónimos

A	Autoestrada
AIMA	Agência para a Integração, Migrações e Asilo
AL	Alojamento Local
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BAS	Balcão do Arrendatário e do Senhorio
BIM	*Building Information Modeling*
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CAE	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas
CEAL	Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local
CEB	Ciclo de Ensino Básico
CIMI	Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMH	Carta Municipal de Habitação
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGEG	Direção-Geral de Energia e Geologia
DGPJ	Direção-Geral da Política de Justiça
DL	Decreto-Lei
ELH	Estratégia Local de Habitação
EN	Estrada Nacional
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
FNRE	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
HCC	Habitação a Custos Controlados
IAS	Indexante dos Apoios Sociais
IC	Itinerário Complementar
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IS	Imposto de Selo
LBH	Lei de Bases da Habitação
MTSSS	Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PAA	Programa de Apoio ao Arrendamento
PDM	Plano Diretor Municipal
PEPNSAC	Programa Especial do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNH	Programa Nacional de Habitação
PROT	Programa Regional de Ordenamento do Território
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RSI	Rendimento Social de Inserção
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
SMOT	Sistema de Monitorização e Ordenamento do Território
SNS	Sistema Nacional de Saúde
USF	Unidade de Saúde Familiar
ZPU	Zona de Pressão Urbanística

1. Introdução

O **acesso à habitação** é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, sendo um direito constitucionalmente consagrado em Portugal[1]. Cabe ao Estado Português assegurar este direito fundamental, contudo, apesar do seu reconhecimento legal, subsistem grandes constrangimentos no acesso universal a uma habitação condigna.

Sendo certo que muitas das necessidades de habitação foram supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social que contribuíram para a erradicação de situações habitacionais indignas, verifica-se, porém, que atualmente uma parte significativa da população portuguesa, não exclusivamente pertencente aos grupos mais vulneráveis, continua a enfrentar **dificuldades para acompanhar o progressivo aumento dos custos do mercado imobiliário e conseguir aceder a uma habitação adequada**. Paradoxalmente, estas dificuldades no acesso à habitação contrastam com o aumento do número de alojamentos e com um elevado número de fogos devolutos. Por seu turno, de modo geral, o crescimento do turismo e a desregulação do mercado da habitação provocada pelo aumento exponencial do alojamento local, colocaram a descoberto as fragilidades do setor da habitação e a necessidade de atuação para responder às necessidades da população.

A **Carta Municipal de Habitação (CMH)** é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (LBH) que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das Freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional,** para a totalidade ou parte do Município, que concede ao Município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos Planos Diretores Municipais (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 LBH e demais legislação aplicável.

A decisão tomada pela Câmara Municipal de Porto de Mós de elaborar a CMH reforça a prossecução do objetivo de **aprofundar as políticas municipais em matéria de habitação**, na sequência da elaboração e aprovação da sua Estratégia Local de Habitação (ELH) em 2022, conforme estabelecido no DL n.º 37/2018, de 4 de junho e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

[1] Artigo 65.º Habitação e Urbanismo da Constituição da República Portuguesa.

Face a este enquadramento, o presente trabalho visou a elaboração da Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós, o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto na LBH, que se deve articular, no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Para o efeito, foi considerado o disposto na LBH no que respeita aos conteúdos e requisitos específicos que a CMH deve acautelar. Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 22.º da LBH, **a CMH inclui**:

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

Por seu turno, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 22.º da LBH, **a CMH define**:

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

Assim, tendo presente as três dimensões da CMH (diagnóstico, planeamento e ordenamento prospetivo e definição da estratégia/medidas), são **objetivos gerais** do trabalho:

1) **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;

2) **Promover um planeamento e ordenamento prospetivo** para resposta às necessidades habitacionais identificadas[2], articulado com os instrumentos de planeamento territorial e as estratégias em domínios de intervenção conexos com a habitação;

3) **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**:

a) **Enquadramento no quadro de referência estratégico nacional e comunitário**, traduzido no conjunto de políticas, estratégias e programas no domínio da habitação, do desenvolvimento urbano e da coesão socio territorial;
b) **Diagnóstico das carências de habitação existentes no concelho**, incluindo os agregados familiares em situação de grave carência habitacional, os agregados com rendimentos intermédios, mas com dificuldades a aceder a habitação pela via do mercado, bem como as áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária, como, por exemplo, núcleos de ocupação precária e de génese ilegal, núcleos degradados, comunidades desfavorecidas, zonas afetadas por fenómenos de gentrificação;
c) **Identificação detalhada dos recursos habitacionais existentes e potenciais**, nomeadamente o solo urbano expectante para urbanização e edificação, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados, assim como identificação das necessidades de reabilitação urbana e do edificado para responder às carências habitacionais;
d) **Caracterização do contexto social e habitacional no concelho**, neste último caso com identificação das principais dinâmicas da oferta e da procura, dos fatores de eventual bloqueio e falhas do mercado habitacional e das potencialidades locais;
e) **Planeamento e ordenamento territorial prospetivo**, com a territorialização das necessidades habitacionais (incluindo as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades), ilustradas num modelo territorial acompanhado das orientações a verter nos instrumentos de planeamento territorial, especialmente no PDM;
f) **Definição estratégica**, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar no prazo da sua vigência, incluindo as medidas a adotar para inverter, por exemplo, situações de perda populacional e processos de gentrificação, e para responder às necessidades habitacionais presentes e futuras;
g) **Identificação dos agentes**, públicos, privados ou da economia social, responsáveis e envolvidos na concretização das medidas propostas;
h) **Definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da CMH;
i) **Desenvolvimento de um processo participativo**, que envolva as entidades e os parceiros locais e aberto aos cidadãos em geral.

[2] Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas.

A CMH corresponde a um **"instrumento chapéu" da política de habitação municipal**, de base territorial e, por isso, com estreita articulação com o PDM, assim como com as estratégias e os programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[3] e com a ELH. Constitui-se como documento relevante para o **reforço da coesão territorial e para o desenvolvimento socioeconómico concelhio**, pensado a 10 anos, com o envolvimento de diversos atores locais[4].

Figura 1. Sessão de trabalho no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação

Com esse propósito, a **metodologia** adotada (Figura 2) tem por base (i) o conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais que sustentam o diagnóstico e (ii) a definição da estratégia habitacional que reflete o futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar, assim como (iii) o plano de implementação das medidas propostas. Contempla igualmente o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação que permitirá identificar e corrigir problemas, assim como assimilar as boas práticas. Do mesmo modo, sublinha-se que tem, necessariamente, em consideração os conteúdos da LBH.

[3] Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro.

[4] Realizada sessão de trabalho no dia 26 de maio de 2025 - amplamente publicitada nos meios de comunicação social e no terreno

O trabalho foi desenvolvido em estreita e permanente articulação entre a Câmara Municipal de Porto de Mós e os atores locais, organizando-se em **três fases** distintas com tarefas específicas, mas interdependentes (Figura 2), que culminaram na formalização da presente CMH e na Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

Figura 2. Fases da elaboração da CMH

O presente documento é assim o resultado final do trabalho desenvolvido ao longo das três fases, apresentando, para além do capítulo introdutório, a seguinte informação:

- **Enquadramento estratégico**: analisa o quadro da política nacional em matéria de habitação, com particular enfoque no enquadramento da Carta Municipal de Habitação na Lei de Bases da Habitação. Apresenta ainda os programas e instrumentos estratégicos nacionais de apoio à habitação;
- **Diagnóstico na ótica da habitação:** corresponde ao enquadramento territorial e urbano, assim como à análise das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho, em função dos dados disponíveis. Apresenta uma sistematização de todas as carências habitacionais identificadas e respetivos grupos-alvo, bem como o levantamento dos recursos habitacionais (municipais e privados) atualmente existentes e as oportunidades de investimento concelhio que se consideram potencialidades locais para o alargamento dos recursos, no sentido de mitigar as carências habitacionais

previamente identificadas. Integra ainda uma breve síntese global dos dados mais relevantes relativos ao diagnóstico efetuado;

- **Abordagem prospetiva: tendências e desafios**: desenvolve um diagnóstico prospetivo, tendo por base as perspetivas de evolução demográfica, assim como as projeções habitacionais para o concelho de Porto de Mós, a par dos principais desafios a serem considerados em matéria de habitação;
- **Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação:** corresponde à definição da estratégia da CMH. Considera os objetivos preconizados no PDM e a sua articulação com o propósito da CMH, e aborda a estratégia em matéria de mobilidade urbana, fundamental para o habitat. Tendo presente as especificidades locais, define a visão de futuro, os eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos que regem este instrumento. Elenca também uma série de medidas prioritárias (com caráter operativo) a considerar durante o período de vigência da CMH e os respetivos cronogramas temporais;
- **Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação:** apresenta o modelo de governança, propondo a organização de uma estrutura orgânica municipal e um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CHM, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.

NOTA PRÉVIA: Em termos metodológicos, a caracterização das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho foi realizada em função dos dados disponíveis. Do ponto de vista estatístico, pese embora a existência de indicadores atualizados com a nova versão das NUTS (NUTS 2024), a maioria dos indicadores disponíveis no INE e apresentados no documento correspondem ainda às NUTS 2013.

2. Enquadramento estratégico

2.1. Políticas de habitação em Portugal

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

Não obstante ser da responsabilidade do Estado a garantia deste **direito fundamental**, persistem constrangimentos significativos à sua efetiva concretização, sendo amplamente reconhecidas as dificuldades sentidas por uma parte substancial da população portuguesa no acesso universal a uma habitação adequada e condigna. Ainda assim, e como já referido, é inegável que ao longo das últimas décadas tem sido desenvolvido um esforço consistente para colmatar as fragilidades existentes nesta matéria, nomeadamente através da implementação de programas de realojamento e de promoção habitacional que contribuíram de forma relevante para a erradicação de situações habitacionais profundamente indignas e precárias.

Contudo, há atualmente uma parte expressiva da população portuguesa - não circunscrita exclusivamente aos estratos económico-sociais mais desfavorecidos - que enfrenta crescentes dificuldades em acompanhar a escalada dos preços no setor imobiliário, estando, por conseguinte, impedida de aceder autonomamente a uma habitação condigna.

Perante este cenário, torna-se imperativo expandir e qualificar o parque habitacional existente, tanto público como privado, com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida da população e criar condições favoráveis à fixação de residentes em territórios afetados por fenómenos de despovoamento, como é o caso do concelho de Porto de Mós. Neste âmbito, ao nível das **políticas de habitação em Portugal**, destacam-se as seguintes:

Nova Geração de Políticas da Habitação (NGPH)

A **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**[5], 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.

[5] RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

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:

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

Salienta-se que no quadro de soluções da NGPH foi criado o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação[6], 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.

Lei de Bases da Habitação (LBH)

Reconhecendo a importância da temática da habitação como prioridade nacional, a 3 de setembro de 2019, foi publicada a Lei n.º 83/2019, **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, resultado de um forte debate na agenda política nacional e que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A LBH assume os princípios da igualdade e da universalidade em que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e família, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, nas condições de habitação, e na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes.

[6] Criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

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)** que foi publicado através da Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro. O PNH 2022-2026 visa estabelecer os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e aplica-se ao território nacional, sem prejuízo das competências próprias das regiões autónomas e dos municípios, substituindo a Estratégia Nacional de Habitação (ENH)[7].

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, bem como 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.

[7] Aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho

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, conforme apresentado na Tabela 1.

Tabela 1. Eixos e medidas previstas no PNH

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)[8]
- **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
- **Medida12** - 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

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

- **Medida 16** - Da habitação ao habitat
- **Medida17** - 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

Eixo 6 | Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais

- **Medida 20** - Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
- **Medida 21** - Inovação e sustentabilidade - Projeto-piloto de habitação pública
- **Medida 22** - Codificação das normas técnicas de construção
- **Medida 23** - Simplex do Licenciamento Urbanístico

Fonte: Programa Nacional de Habitação 2022-2026

[8] Apesar do PAS constar da lista de medidas do PNH, recentemente foi anunciada a sua descontinuidade.

Não obstante a LHB 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.

O papel dos municípios é 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.

Objetivando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias: (1) Medidas de promoção e gestão da habitação pública; (2) Medidas tributárias e política fiscal; (3) Medidas de apoio financeiro e subsidiação; (4) Medidas legislativas e de regulação. Nesse sentido, a LBH sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências (Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro) e consagra no seu artigo 22.º a elaboração da **Carta Municipal de Habitação (CMH),** que no caso de Porto de Mós corresponde ao presente documento.

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

Deste modo, a CMH deve refletir as efetivas necessidades de habitação (atuais e futuras) do concelho de Porto de Mós, articulando-se com outros IGT e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional e a política de solos e ordenamento do território é reforçada a (i) importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a (ii) intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a (iii) 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.

É fundamental a articulação 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 urbano 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.

Assim, a CMH 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.

Estratégia Portugal 2030

Importa ainda referir a Estratégia Portugal 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro de 2020, que corresponde ao referencial para os vários instrumentos de política, nomeadamente o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030). Esta é estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030:

Tabela 2. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030

Agenda 1 As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade	1.1 | Sustentabilidade demográfica
	1.2 |Promoção da inclusão e luta contra a exclusão
	1.3 | Resiliência do sistema de saúde
	1.4 |Garantia de habitação condigna e acessível
	1.5 | Combate às desigualdades e à discriminação
Agenda 2 Digitalização, inovação, e qualificações como motores do desenvolvimento	2.1 | Promoção da sociedade do conhecimento
	2.2 | Inovação empresarial
	2.3 | Qualificação dos recursos humanos
	2.4 | Qualificação das instituições
Agenda 3 Transição climática e sustentabilidade dos recursos	3.1 | Descarbonizar a sociedade e promover a transição energética
	3.2 | Tornar a economia circular
	3.3 | Reduzir os riscos e valorizar os ativos ambientais
	3.4 | Agricultura e florestas sustentáveis
	3.5 | Economia do mar sustentável
Agenda 4 Um país competitivo externamente e coeso internamente	4.1 | Competitividade das redes urbanas
	4.2 | Competitividade e coesão na baixa densidade
	4.3 | Projeção da faixa atlântica
	4.4 | Inserção territorial mercado ibérico

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, nomeadamente através da promoção de uma nova oferta de habitação pública (social e a custos acessíveis) e da reabilitação do parque de habitação existente.

Neste sentido, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre, constituem os grupos 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 descurando 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 (BNAUT)**[9] para dar resposta às situações de necessidade de alojamento de emergência, tendo por base a reabilitação ou construção das unidades residenciais, dirigida a situações de risco e/ou emergência social, designadamente para:

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

Mais Habitação

Em 2023 foi apresentado um conjunto de medidas que visa dar uma resposta às várias dimensões do problema de habitação, vulgo **"Mais Habitação"**, aprovado em Conselho de Ministros no dia 30 de março, e publicado através Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. A generalidade das medidas preconizadas visa apoiar as famílias no acesso à

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

habitação, garantir segurança no mercado de arrendamento, regular o mercado e assegurar uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível.

Entre as várias medidas, destacam-se:

- Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- Mobilização de património (parque habitacional) disponível, público e privado;
- Estímulos a novos projetos privados de arrendamento acessível (nomeadamente através da criação de uma linha de financiamento, ou da adoção de incentivos fiscais);
- Apoios a uma nova geração de cooperativas de habitação acessível (nomeadamente 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 do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento) e da garantia de pagamento de rendas pelo Estado nos casos de incumprimento por parte do arrendatário;
- Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos e mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990.

Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação

Mais recentemente, em 2024, foi aprovado o plano **Construir Portugal** que, conforme referido no **Decreto-Lei n.º 117/2024**, de 30 de dezembro, visa, entre outras metas, a promoção da construção de habitação pública e acessível, a custos controlados, bem como a criação de soluções de venda a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias. A Estratégia do Contruir Portugal foca-se em seis prioridades que incluem um total de 30 medidas:

Tabela 3. Prioridades e medidas previstas no Construir Portugal

1 | INCENTIVAR A OFERTA COM A 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 semiautomático de aproveitamento de imóveis públicos devolutos ou subutilizados 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: (i) habitação a custos controlados, (ii) arrendamento acessível, (iii) alojamento temporário (reforço BNAUT), (iv) 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.

2 | PROMOVER A HABITAÇÃO PÚBLICA

10. Desbloqueio de 25 000 casas do PRR com adoção de termo de responsabilidade das Câmaras;
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 através da Construção Pública EPE, na realização dos fogos do Programa de Arrendamento Acessível.

3 | DEVOLVER A CONFIANÇA: ARRENDAMENTO

13. Revogação do arrendamento forçado (respeito pela propriedade privada);
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 – nomear grupo de trabalho (devolver flexibilidade e confiança ao mercado de arrendamento);
16. Criação do contrato de investimento para *built to rent* e *available-to-let*.

4| 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 (Saudável Concorrência de Mercado);
18. Regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística (Revisão do Simplex Urbanístico);
19. Aprovar o Código da Construção (Transparência e Segurança);
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 CEAL (Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local), da caducidade da licença e transmissibilidade, e da alteração ao coeficiente de vetustez (Confiar na descentralização da regulação para os municípios)
23. Criação do Portal do IHRU para acompanhamento dos processos de candidaturas (Reforço da Transparência).

5 | FOMENTAR A HABITAÇÃO JOVEM

24. Garantia pública aos jovens para viabilizar o financiamento bancário (os jovens, na sua maioria, não dispõem de capitais próprios que lhes permitam aceder ao crédito);
25. Isenção IMT e IS jovem: isenção dos jovens até aos 35 anos nos imóveis até ao 4.º escalão (até 316 000€) (Apoiar a construção dos projetos de vida).
26. Reformulação do Porta 65: para colocar a realidade económica do jovem em primeiro lugar, acabando com exclusões em função de limites de rendas;
27. Programa de Emergência para o Alojamento Estudantil;
28. Implementação do Plano Nacional Alojamento 2025-2026: oferta de mais 18 000 camas.

6 | 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.

Fonte: Construir Portugal (2024)

2.2. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

A habitação e a reabilitação urbana assumem-se como dimensões indissociáveis e representam, a nível nacional, áreas estratégicas fundamentais para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade dos centros urbanos, bem como para a promoção da coesão social e territorial. Neste contexto, encontram-se atualmente disponíveis diversos programas e instrumentos que visam apoiar o acesso a uma habitação condigna, procurando dar resposta a algumas das necessidades habitacionais mais prementes, nomeadamente:

Tabela 4. Principais programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

Programa de Apoio ao Arrendamento
O Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo pretende "contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades". [mais informação]
Arrendamento apoiado
O regime do arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários. [mais informação]
Apoio extraordinário à renda
O apoio extraordinário à renda, criado pelo Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, destina-se a famílias com contratos de arrendamento ou subarrendamento para primeira habitação celebrados até 15.03.2023, que tenham um rendimento anual igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão do IRS e cuja taxa de esforço para pagamento do encargo com a renda seja igual ou superior a 35%. [mais informação]
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. [mais informação]
Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, Regulamento n.º 423/2020, de 23 de abril, permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível. [mais informação]

Porta de Entrada

O Porta de Entrada, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

[mais informação]

Programa Porta 65 Jovem

Programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, criado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, é destinado ao apoio ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

[mais informação]

Programa Porta 65 +

A alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, permitiu uma nova modalidade de apoio ao arrendamento: Porta 65 +. Este Programa é destinado ao apoio ao arrendamento, independentemente da idade dos candidatos, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

[mais informação]

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

A Lei n.º 31/2012, 12 de novembro de 2012, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.

[mais informação]

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

O FNRE, Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A criação do FNRE foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

[mais informação]

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O IFRRU pretende facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

[mais informação]

Fonte: Portal da Habitação, 2025

3. Diagnóstico na ótica da habitação

3.1. Contexto territorial e urbano

Localizado na Região Centro (NUTS[10] II), o concelho de Porto de Mós integra a NUTS III Região de Leiria juntamente com os concelhos de Alvaiázere, Ansião, Batalha, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Leiria, Marinha Grande, Pedrógão Grande e Pombal.

Em termos administrativos confina a norte com os concelhos de Batalha e Leiria, a sul, com os concelhos de Rio Maior e Santarém, a sudeste com o concelho de Alcanena e a oeste com o concelho de Alcobaça. O concelho possui uma área de 261,83 km^2, distribuída por dez freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Alqueidão da Serra, Calvaria de Cima, Juncal, Mira de Aire, Pedreiras, Porto de Mós – São João Batista e São Pedro, São Bento, Serro Ventoso, União das Freguesias (UF) de Alvados e Alcaria e UF de Arrimal e Mendiga (Figura 3).

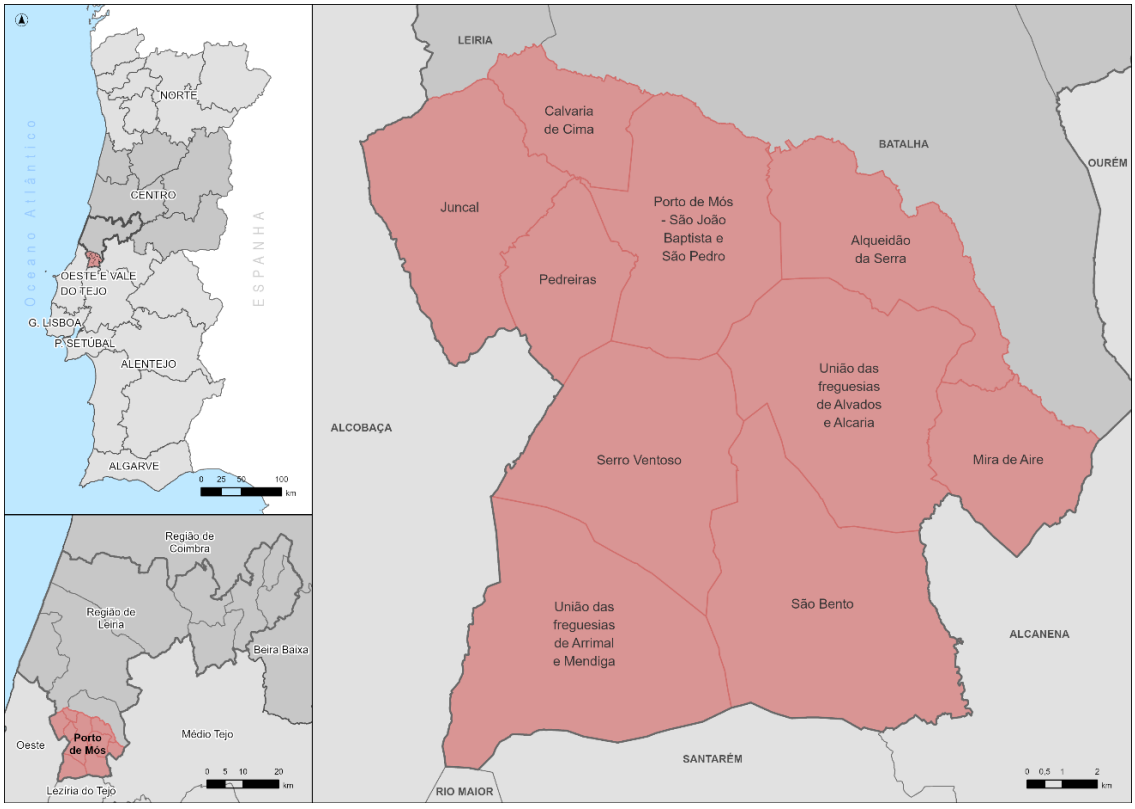


Figura 3. Enquadramento regional do concelho

No que respeita à **rede de mobilidade/acessibilidades** (Figura 4), os principais eixos rodoviários que servem a Região de Leiria (A1 e A8) não servem diretamente o concelho de Porto de Mós. No entanto, o concelho é atravessado pelo IC2-EN1 e servido a norte, na freguesia de Calvaria de Cima, pela A19-IC2, existindo ainda outras importantes vias de acesso que permitem a ligação rápida aos eixos de distribuição supramencionados, e aos

[10] Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

concelhos mais próximos, nomeadamente o IC9, a EN8 e a EN243. Através deste conjunto satisfatório de acessibilidades rodoviárias, e considerando os percursos mais rápidos em condições de trânsito ótimas, Porto de Mós encontra-se a menos de duas horas dos principais centros urbanos do país: a 1h37 de Lisboa (134 km) e 1h58 do Porto (205 km). Numa lógica de proximidade, está a 19 minutos de Leiria (22,5 km), o centro urbano sub-regional mais próximo e de maior dimensão e onde se concentram serviços intermunicipais e ainda a cerca de 1 hora de Coimbra (93,8 km) e de Santarém (70,4 km). No que se refere à ferrovia, o concelho não é servido por este sistema de transporte, contudo, encontra-se a aproximadamente 35 minutos (39,2 km) de distância da estação de Caxarias (concelho de Ourém) - Linha do Norte e a 45 minutos (42 km) de distância da estação do Entroncamento (concelho do Entroncamento) - Linha do Norte, onde existem os serviços de comboio intercidades, regional e inter-regional, e está a apenas 24 minutos da estação de Pataias (19 km) - Linha do Oeste, servida por comboios regionais e urbanos.

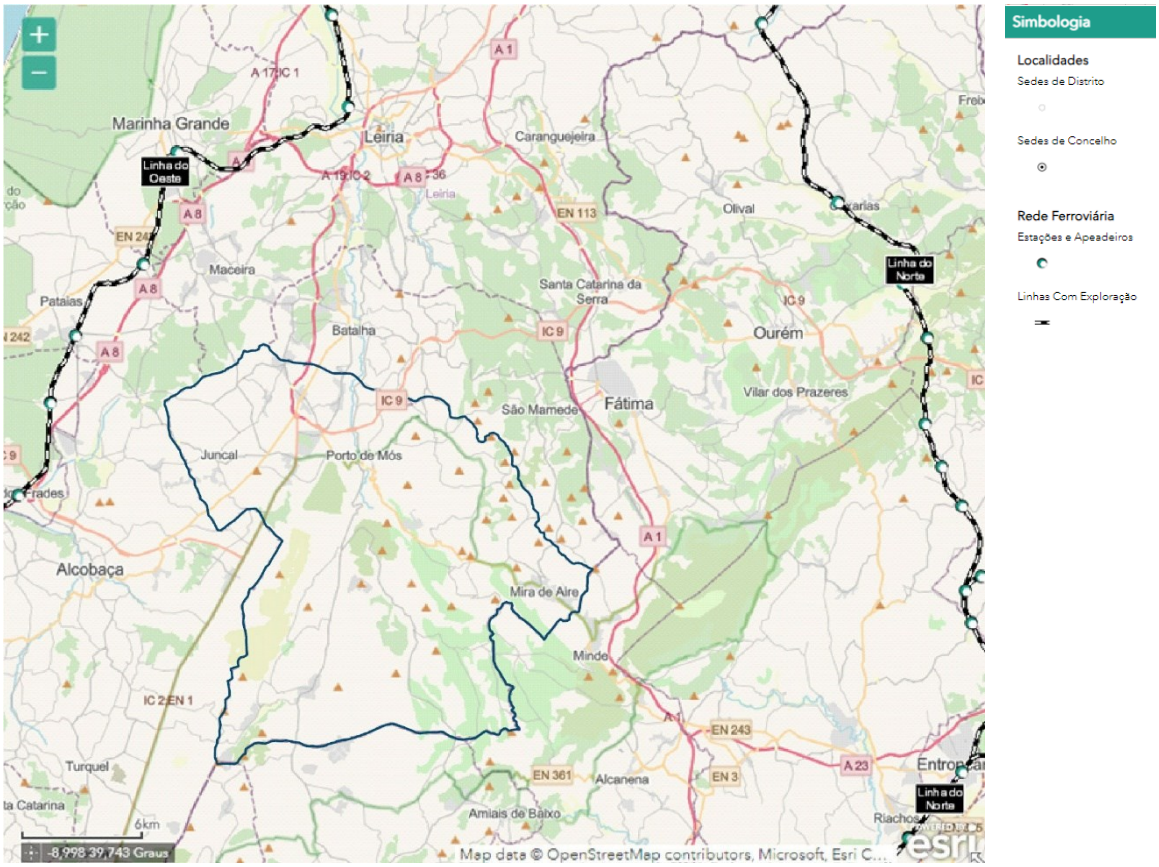


Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades ferroviárias próximas do concelho

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

Relativamente aos **movimentos pendulares da população** (Tabela 5), analisados os registos censitários de 2011 e 2021, verificou-se um aumento significativo de saídas e entradas neste período, sendo o movimento de saída superior ao de entrada, dado em linha com o perfil socioeconómico sub-regional em que o eixo urbano Leiria-Marinha Grande tem uma forte representatividade na concentração de emprego.

Tabela 5. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares) em 2011 e 2021

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial		Proporção da população residente que entra na unidade territorial	
	2021	2011	2021	2011
	%		%	
Porto de Mós	24,18	19,84	13,99	9,67
Alvaiázere	19,22	14,59	11,83	8,32
Ansião	18,79	15,97	13,70	9,45
Batalha	28,99	24,99	24,50	22,51
Castanheira de Pera	14,03	11,94	11,80	8,12
Figueiró dos Vinhos	17,36	15,24	9,05	8,48
Leiria	13,31	11,67	16,31	14,09
Marinha Grande	16,48	13,28	17,95	12,50
Pedrógão Grande	15,46	12,39	14,66	11,16
Pombal	15,33	12,76	11,25	9,54

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

Considera-se igualmente pertinente a análise da **mobilidade dos residentes** no concelho de Porto de Mós, utilizando para tal indicadores que apoiam a caracterização das distâncias destas viagens diárias e os modos de transporte utilizados. Como é possível observar na Tabela 6, em 2021, dos 23 202 residentes no concelho, a maioria (12 533) deslocava-se diariamente do seu local habitual de residência para estudar ou trabalhar. Destes, 4 960 deslocavam-se para outro concelho, 4 659 deslocavam-se na freguesia de residência e 2 876 deslocavam-se entre freguesias do concelho. A análise comparativa entre os dados de 2011 e de 2021 indica um aumento de 24% no número de residentes que sai diariamente do município e uma redução muito significativa (-22%) dos que residem e trabalham ou estudam no concelho de Porto de Mós.

Tabela 6. População que reside no alojamento a maior parte do ano e que se desloca diariamente para estudar ou trabalhar, por local de estudo ou trabalho, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total		Na freguesia onde reside atualmente		No mesmo município, noutra freguesia		Noutro município		No estrangeiro	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º									
Portugal	5 448 784	5 920 531	1 892 162	2 194 819	1 715 377	2 087 673	1 818 243	1 638 039	23 002	0
Região Centro (NUTS II)	1 132 371	1 246 318	458 077	525 176	353 934	453 485	316 246	267 657	4 114	0
Região de Leiria (NUTS III)	152 169	164 975	67 530	78 091	45 206	55 348	38 857	31 536	576	0
Porto de Mós	12 533	13 732	4 659	5 744	2 876	3 956	4 960	4 032	38	0
Alqueidão da Serra	761	946	172	263	246	337	340	346	3	0
Calvaria de Cima	1 439	1 462	365	471	370	450	701	541	3	0
Juncal	1 702	1 942	672	1 005	342	394	686	543	2	0
Mira de Aire	1 779	2 059	898	1 326	183	183	690	550	8	0
Pedreiras	1 437	1 560	551	626	363	553	518	381	5	0
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	3 421	3 490	1 523	1 415	659	1 081	1 230	994	9	0
São Bento	362	395	107	132	120	139	132	124	3	0
Serro Ventoso	453	579	108	172	204	277	140	130	1	0
UF de Alvados e Alcaria	311	355	62	76	145	191	102	88	2	0
UF de Arrimal e Mendiga	868	944	201	258	244	351	421	335	2	0

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

Face aos números apresentados, importa analisar os modos de transporte utilizados nos movimentos pendurares. A Tabela 7 apresenta dados concelhios referentes a 2021, verificando-se que o automóvel ligeiro é o modo de

transporte mais utilizado, com uma proporção de 77,8% (59,6% deslocava-se enquanto condutor e 18,3% como passageiro).

No que diz respeito a transportes coletivos, o autocarro é o mais utilizado (6,3% do total), principalmente por estudantes. Por outro lado, é o meio de deslocação a que a população empregada menos recorre, com um peso de apenas 0,5%.

Analisando os restantes transportes públicos, destaca-se o transporte coletivo da empresa ou da escola (3,2% do total), também mais utilizado por estudantes do que pela população empregada, em particular por estudantes que estudam no município da sua residência, mas noutra freguesia (11,7%). No que concerne ao motociclo (98 pessoas), bicicleta (89 pessoas) e comboio (15 pessoas), estes apresentam valores reduzidos.

Os modos suaves têm uma expressão contida, sendo de ressalvar que a hipsometria em grande parte do concelho pode contribuir para tal. As deslocações a pé representavam 10,6% do total, e correspondem especialmente à população empregada (25,8%) ou que estuda (24,2%) na freguesia onde reside. A bicicleta é utilizada por apenas 0,7% da população residente, e representa menor peso nas deslocações de estudantes (0,1%), do que nas deslocações de trabalhadores (0,9%).

Tabela 7. Meio de transporte utilizado pela população residente que vive no alojamento a maior parte do ano no concelho e se desloca diariamente por motivo de trabalho e estudo, 2021

		Total	A pé		Automóvel ligeiro				Autocarro		Transporte coletivo da empresa ou da escola		Comboio		Motociclo		Bicicleta		Outro (incluindo barco e metropolitano)	
					Como condutor		Como passageiro													
			N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	Total	12 533	1 333	10,6	7 464	59,6	2 291	18,3	786	6,3	406	3,2	15	0,1	98	0,8	89	0,7	51	0,4
	Na freguesia onde reside atualmente	4 659	1 176	25,2	1 991	42,7	1 093	23,5	165	3,5	115	2,5	0	0,0	47	1,0	57	1,2	15	0,3
	No mesmo município, noutra freguesia	2 876	32	1,1	1 772	61,6	543	18,9	348	12,1	137	4,8	0	0,0	24	0,8	17	0,6	3	0,1
	Noutro município	4 960	124	2,5	3 684	74,3	651	13,1	270	5,4	152	3,1	13	0,3	27	0,5	15	0,3	24	0,5
	No estrangeiro	38	1	2,6	17	44,7	4	10,5	3	7,9	2	5,3	2	5,3	0	0,0	0	0,0	9	23,7
Empregada	Total	9 045	876	9,7	7 264	80,3	481	5,3	46	0,5	167	1,9	8	0,1	89	1,0	85	0,9	29	0,3
	Na freguesia onde reside atualmente	3 086	795	25,8	1 983	64,3	159	5,2	6	0,2	37	1,2	0	0,0	43	1,4	55	1,8	8	0,3
	No mesmo município, noutra freguesia	1 979	25	1,3	1 757	88,8	117	5,9	6	0,3	32	1,6	0	0,0	22	1,1	17	0,9	3	0,2
	Noutro município	3 946	56	1,4	3 508	88,9	201	5,1	31	0,8	96	2,4	7	0,2	24	0,6	13	0,3	10	0,3
	No estrangeiro	34	0	0,0	16	47,1	4	11,8	3	8,8	2	5,9	1	2,9	0	0,0	0	0,0	8	23,5
Estudante	Total	3 488	457	13,1	200	5,7	1 810	51,9	740	21,2	239	6,9	7	0,2	9	0,3	4	0,1	22	0,6
	Na freguesia onde reside atualmente	1 573	381	24,2	8	0,5	934	59,4	159	10,1	78	5,0	0	0,0	4	0,3	2	0,1	7	0,5
	No mesmo município, noutra freguesia	897	7	0,8	15	1,7	426	47,5	342	38,1	105	11,7	0	0,0	2	0,2	0	0,0	0	0,0
	Noutro município	1 014	68	6,7	176	17,4	450	44,4	239	23,6	56	5,5	6	0,6	3	0,3	2	0,2	14	1,4
	No estrangeiro	4	1	25,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2021

Em termos de **sistema urbano regional**, a proposta de Programa Regional de Ordenamento do Território da Região Centro (PROT CENTRO)[11] aposta no reforço do policentrismo e no relacionamento interurbano e rural-urbano enquanto modelo territorial, promovendo o papel da Região no contexto nacional e contribuindo para atenuar as disparidades territoriais a diferentes escalas. Assim, o sistema urbano regional organiza-se em torno dos seguintes elementos:

- **Centros urbanos**: estruturam a organização do território, garantem uma oferta diversificada de serviços de interesse geral e desenvolvem um conjunto de funções urbanas;
- **Subsistemas territoriais**: garantem o relacionamento de proximidade e contextualizam dinâmicas integradas de desenvolvimento interurbano e urbano-rural;
- **Redes urbanas**: proporcionam oportunidades de cooperação interurbana, intrarregional e interregional, de forma a reforçar as dinâmicas associadas às transições urbanas, aos projetos de inovação ancorados nas especificidades endógenas e ainda ao enriquecimento dos padrões de competitividade internacional.

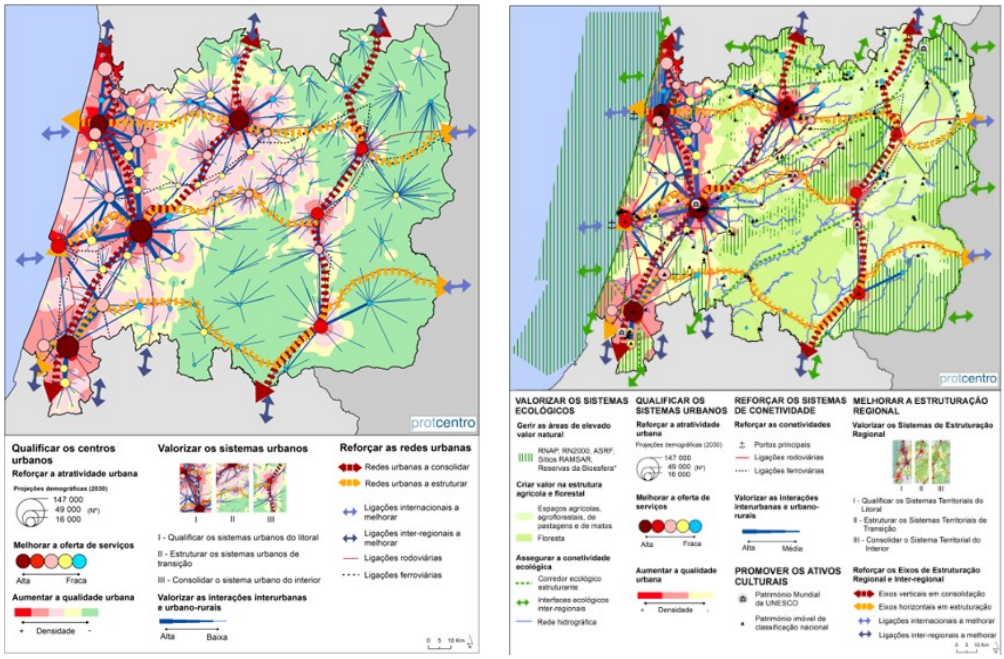


Figura 5. Sistema urbano da Região Centro (esquerda) e modelo territorial da Região Centro (direita)

Fonte: PROT-C (Versão para discussão pública, 28 de fevereiro de 2025)

No que respeita ao **sistema urbano do concelho**, destaca-se uma evolução no panorama da rede / sistema urbano caraterizado entre 2015 e 2025. Importa referir que na análise mais recente[12], para uma clara visualização da intensidade da ocupação urbana, considerou-se a **territorialização da expressão numérica da população e do edificado nos lugares censitários**, complementada pela informação relativa a volumetrias superiores a 3 ou mais pisos, tendencialmente associadas a edifícios multifuncionais.

[11] Versão para discussão pública, 28 de fevereiro de 2025 – disponível em: www.ccdrc.pt/wp-content/uploads/2025/03/PROT-Centro.pdf

[12] Refere-se à análise realizada, em 2025, nos estudos de caracterização da 2.ª revisão do PDM, atualmente em desenvolvimento.

Deste modo, face às caraterísticas e ponderados indicadores demográficos e urbanísticos[13], conforme apresentado Figura 6, verifica-se uma evolução positiva, com especial expressão no quadrante norte onde se registam maiores concentrações de pessoas e edifícios, numa rede densa de lugares e pequenas centralidades. Neste contexto, ponderando os indicadores analisados e a existência de um tecido urbano mais ou menos multifuncional, foram identificados, em 2025, um sistema urbano concelhio com seis níveis de aglomerações/centralidades (mais um do que em 2015[14]):

- **Nível I**: integra a centralidade urbana e administrativa sede de concelho, a Vila de Porto de Mós.
- **Nível II:** integra a centralidade urbana sede de freguesia, a Vila de Mira de Aire;
- **Nível III:** integra as aglomerações urbanas de Alqueidão da Serra, Juncal e Pedreiras, sedes de freguesias homónimas.
- **Nível IV:** integra as aglomerações urbanas com maior concentração edificatória e demográfica e caraterísticas específicas e nível representativo de funções urbanas, em alguns casos sedes de freguesia, nomeadamente Calvaria de Cima, São Jorge, Alvados e Arrimal.
- **Nível V**: constituído por aglomerações de menor escala, na ordem dos 300 habitantes, de cariz marcadamente rural, mas com alguma concentração de funções urbanas, com caráter de complementaridade com os níveis hierárquicos superiores. Inclui as aglomerações de Serro Ventoso, Alcaria, Mendiga, Tojal e Cumeira de Cima.
- **Nível VI:** restantes aglomerações urbanas, com diferentes caraterísticas morfofuncionais que, à microescala, possuem um papel relevante na dinamização e valorização territorial e social do concelho, ainda que se destaque o seu caráter de baixa densidade em termos urbanísticos. Neste nível inclui-se a importante rede de aldeias da Serra, fundamentais para a manutenção dos ecossistemas e equilíbrio natural e paisagístico desta área protegida (conforme expresso no PEPNSAC).

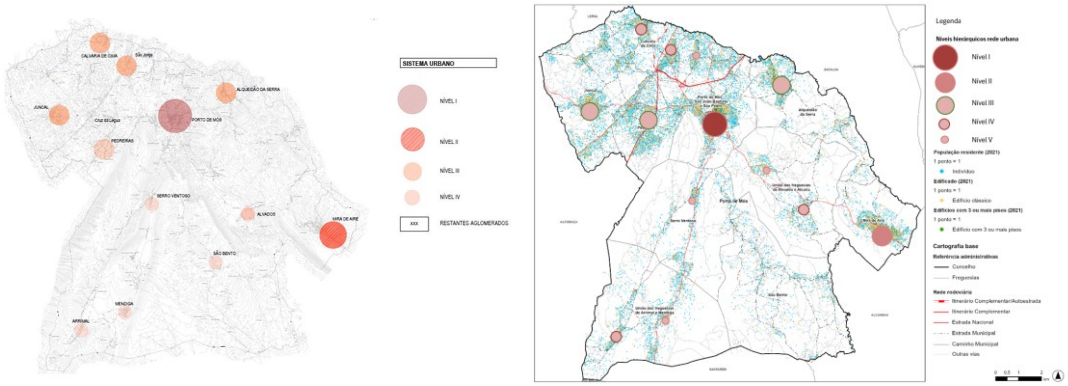


Figura 6. Níveis hierárquicos da urbana do concelho de Porto de Mós, 2015 e 2025

Fonte: Relatório de Proposta – Volume II, junho de 2015 e SPI com base na BGRI, INE, 2021

[13] Os indicadores urbanísticos consideraram a densidade do edificado, funções e perfil de acessibilidades internas e externas, bem como as dinâmicas registadas e perspetivas de desenvolvimento.

[14] De acordo com os elementos do PDM de 2015, foram nessa data identificados os seguintes níveis; Nível I - Porto de Mós; Nível II - Mira de Aire; Nível III – Juncal, Cruz da Légua/São Jorge, Alqueidão da Serra, Calvaria de Cima e Pedreiras; Nível IV – Mendiga, Alcaria, Alvados, Arrimal, e Serro Ventoso; e Nível V – Restantes Aglomerados.

Assim, face ao panorama de 2015, em 2025 salientam-se mudanças no quadrante norte do concelho, constituído pelas freguesias de Calvaria de Cima, Juncal, Pedreiras, Porto de Mós e Alqueidão, que registam dinâmicas positivas em matérias demográficas, de emprego e construção, não apenas nas aglomerações sede, mas em outros lugares censitários, na sua maioria ancorados na rede viária principal (estradas nacionais 1 e 8) e na proximidade a bolsas de emprego no concelho e em concelhos limítrofes. De notar que este é o território concelhio com uma morfologia mais aplanada (o restante território integra o Parque Natural das Serras de aire e Candeeiros e Sitio de Importância Comunitária, com morfologia mais acidentada e com regimes de proteção aos habitats mais densificados), melhor servido pela rede viária e onde a concentração multifuncional é notória, induzindo um efeito consequente de crescimento e atração populacional e uma dinâmica urbanística mais expressiva em matéria de oferta e procura de habitação.

3.2. Contexto demográfico e socioeconómico

3.2.1. Dinâmicas demográficas

De acordo com os resultados do último exercício censitário, em 2021 residiam no concelho 23 202 pessoas (Tabela 8). Destes, cerca de 25,9% estavam concentrados na freguesia sede de concelho (6 001 pessoas), e 15% em Mira de Aire (3 482 pessoas). Por outro lado, a freguesia de São Bento e a União de Freguesias de Alvados e Alcarias eram as menos povoadas (751 e 731 pessoas, respetivamente).

Tabela 8. População residente no concelho de Porto de Mós, 2021, 2011 e 2001

Unidade territorial	População residente			Variação		Densidade populacional	
	2021	2011	2001	2011-2021	2001-2011	2021	2011
	N.º			%		N.ºhab./Km²	
Portugal	10 343 066	10 562 178	10 356 117	-2,1	2,0	112,2	114,5
Região Centro (NUTS II)	2 227 239	2 327 755	2 348 397	-4,3	-0,9	79,0	82,5
Região de Leiria (NUTS III)	286 752	294 629	288 630	-2,7	2,1	117,1	120,3
Porto de Mós	23 202	24 342	24 271	-4,7	0,3	88,6	93,0
Alqueidão da Serra	1 549	1 755	1 813	-11,7	-3,2	70,1	79,4
Calvaria de Cima	2 477	2 462	2 179	0,6	13,0	231,1	229,7
Juncal	3 197	3 316	3 241	-3,6	2,3	120,0	124,5
Mira de Aire	3 482	3 775	3 951	-7,8	-4,5	222,9	241,7
Pedreiras	2 548	2 705	2 655	-5,8	1,9	192,7	204,6
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	6 001	6 023	5 788	-0,4	4,1	212,9	213,7
São Bento	751	835	953	-10,1	-12,4	18,2	20,2
Serro Ventoso	892	1 026	1 114	-13,1	-7,9	27,8	32,0
UF de Alvados e Alcaria	731	741	814	-1,3	-9,0	21,9	22,3
UF de Arrimal e Mendiga	1 574	1 704	1 763	-7,6	-3,3	40,7	44,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2001, 2011 e 2021

No que respeita à **variação da população**, tal como demonstram os dados apresentados na Tabela 8, o concelho de Porto de Mós registou, em 2011, um ligeiro aumento de habitantes face a 2001, correspondendo a um acréscimo de 71 residentes, o que se traduziu num crescimento populacional na ordem dos 0,3%. Em contrapartida, os dados referentes a 2021 evidenciam uma perda demográfica de 4,7%, face a 2011. Este decréscimo revelou-se transversal

à generalidade das freguesias do concelho, com exceção de Calvaria de Cima que registou um ligeiro aumento de 0,6%.

Relativamente à **densidade populacional**, entre 2011 e 2021, de modo geral, observou-se uma tendência de diminuição, como consequência da retração no número de residentes no mesmo período temporal. Destaca-se, contudo, a freguesia de Calvaria de Cima como a única a registar um aumento no período em análise, com 231,1 hab./km^2 em 2021, sendo o valor mais elevado a nível intraconcelhio, e significativamente superior aos valores verificados à escala nacional (112,2 hab./km^2), regional (79 hab./km^2), e sub-regional (117,1 hab./km^2).

A **evolução da estrutura etária da população** entre os dois registos censitários revela um envelhecimento progressivo, com uma redução na proporção de indivíduos com 14 ou menos anos (12,4% em 2021 face a 15% em 2011) e também no grupo entre os 15 e os 64 anos (62,6% em 2021 face a 64,2% em 2011). Em sentido inverso, o grupo etário com 65 ou mais anos registou um aumento considerável, passando de 20,8% em 2011 para 25% em 2021 (Tabela 9).

Como consequência da alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento registou um crescimento muito significativo, contabilizando-se no concelho, em 2021, 201,5 idosos por cada 100 jovens (138,3 em 2011). Este valor, embora superior ao nacional, é ainda inferior ao verificado nas escalas regional e sub-regional. A nível intraconcelhio, destacava-se a União das Freguesias de Alvados e Alcaria com o valor mais elevado (330,7), seguindo-se a freguesia de Alqueidão da Serra (290,6) enquanto Calvaria de Cima registava o valor mais baixo (146,3).

Face a este cenário, em que coexistem a perda de população, o envelhecimento demográfico e a baixa representatividade dos grupos em idade ativa, torna-se essencial que a estratégia para a habitação reconheça e integre estas dinâmicas. **Devem ser privilegiadas políticas que incentivem a fixação de novos residentes, particularmente jovens e famílias em idade ativa, nomeadamente migrantes, bem como a promoção de respostas habitacionais adaptadas às necessidades da população sénior, assegurando condições de conforto, acessibilidade e segurança. A habitação deve, assim, constituir-se como um instrumento central de coesão territorial e de resposta às fragilidades demográficas identificadas.**

Tabela 9. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho de Porto de Mós, 2021 e 2011

Unidade territorial	População residente com 14 ou menos anos de idade				População residente com idade entre os 15 e 64 anos				População residente com 65 ou mais anos de idade				Índice de envelhecimento	
	2021		2011		2021		2011		2021		2011		2021	2011
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	
Portugal	1 331 188	12,9	1 572 329	14,9	6 588 239	63,7	6 979 785	66,1	2 423 639	23,4	2 010 064	19,0	182,1	127,8
Região Centro (NUTS II)	263 399	11,8	319 258	13,7	1 361 660	61,1	1 486 747	63,9	602 180	27,0	521 750	22,4	228,6	163,4
Região de Leiria (NUTS III)	35 729	12,5	42 873	14,6	178 937	62,4	191 317	64,9	72 086	25,1	60 439	20,5	201,8	141,0
Porto de Mós	2 876	12,4	3 658	15,0	14 532	62,6	15 624	64,2	5 794	25,0	5 060	20,8	201,5	138,3
Alqueidão da Serra	160	10,3	213	12,1	924	59,7	1 109	63,2	465	30,0	433	24,7	290,6	203,3
Calvaria de Cima	361	14,6	423	17,2	1 588	64,1	1 615	65,6	528	21,3	424	17,2	146,3	100,2
Juncal	385	12,0	523	15,8	2 007	62,8	2 156	65,0	805	25,2	637	19,2	209,1	121,8
Mira de Aire	404	11,6	520	13,8	2 124	61,0	2 410	63,8	954	27,4	845	22,4	236,1	162,5
Pedreiras	323	12,7	394	14,6	1 613	63,3	1 748	64,6	612	24,0	563	20,8	189,5	142,9
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	778	13,0	945	15,7	3 863	64,4	3 969	65,9	1 360	22,7	1 109	18,4	174,8	117,4
São Bento	90	12,0	105	12,6	423	56,3	498	59,6	238	31,7	232	27,8	264,4	221,0
Serro Ventoso	106	11,9	152	14,8	561	62,9	650	63,4	225	25,2	224	21,8	212,3	147,4
UF de Alvados e Alcaria	75	10,3	93	12,6	408	55,8	425	57,4	248	33,9	223	30,1	330,7	239,8
UF de Arrimal e Mendiga	194	12,3	290	17,0	1 021	64,9	1 044	61,3	359	22,8	370	21,7	185,1	127,6

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

Para uma leitura abrangente da **evolução das dinâmicas demográficas** no concelho, importa considerar outros indicadores, nomeadamente os que possuem um registo anual e que informam sobre dinâmicas naturais e migratórias. Com base nos dados apresentados na Tabela 10, em 2023 (ano mais recente disponível), apesar das variáveis associadas ao crescimento natural terem desempenhos negativos (resultando numa taxa de crescimento natural de -0,4%), a taxa de crescimento efetivo registou um valor positivo, com um crescimento efetivo da população na ordem dos 1,4%.

Este cenário registado em 2023 é o resultado de um crescimento migratório próximo dos 2% que permitiu a anulação do valor negativo do crescimento natural. Este dado revela-se particularmente relevante, uma vez que demonstra que o crescimento demográfico do concelho (à semelhança do país) está, em grande medida, a ser alavancado pela entrada de imigrantes e pela capacidade de atração e retenção desta população. Verifica-se, pois, que a migração assume um papel estruturante na renovação demográfica local, reforçando a importância de políticas que promovam a atratividade territorial e facilitem a integração e fixação de novos residentes, nomeadamente através da disponibilização de soluções habitacionais acessíveis e qualificadas, bem como do reforço das condições de vida e acesso a serviços essenciais.

Tabela 10. Evolução das dinâmicas demográficas

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo		Taxa de crescimento natural		Taxa de crescimento migratório		Taxa de fecundidade geral		Taxa bruta de natalidade		Taxa bruta de mortalidade	
	2023	2011	2023	2011	2023	2011	2023	2011	2023	2011	2023	2011
	(%)		(%)		(%)		(‰)		(‰)		(‰)	
Portugal	1,2	-0,3	-0,3	-0,1	1,5	-0,2	38,6	38,6	8,1	9,2	11,2	9,7
Região Centro (NUTS II)	1,6	-0,5	-0,6	-0,3	2,1	-0,2	36,1	34,8	7,1	7,9	12,9	11,3
Região de Leiria (NUTS III)	1,7	-0,4	-0,3	-0,1	2,0	-0,2	39,4	35,9	8,0	8,3	11,1	9,7
Porto de Mós	1,4	-0,6	-0,4	-0,2	1,8	-0,5	36,0	38,0	7,2	8,6	11,3	10,2

	Taxa de crescimento migratório (%)												
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Porto de Mós	1,80	1,28	1,43	1,88	0,36	-0,23	-0,22	-0,33	-0,30	-0,60	-0,63	-0,61	-0,47

Fonte: INE, Indicadores demográficos – 2011 e 2023

Corroborando estes dados estatísticos, é interessante verificar o **aumento da população matriculada nas escolas do concelho**[15], cerca de 2 500 alunos em 2023, face a 2 150 em 2018. Na valência jardim de infância (idades entre os 3 e os 6 anos), no ano de 2023, na rede pública estavam matriculados 92 alunos, o que corresponde a um aumento de cerca de 70% em cinco anos (em 2018/2019 eram 55 os alunos matriculados). Também nas escolas básicas do 1º ciclo (idades entre os 6 e 10 anos) foi registado um aumento de 8% correspondente a um acréscimo de uma centena de crianças entre 2018 e 2023; tendência também registada no número de alunos matriculados nas escolas com 2º, 3º ciclos e secundário (idades entre os 11 e os 18 anos) que aumentou 23%, com 1 023 alunos em 2023 face a 829 em 2018.

[15] Câmara Municipal de Porto de Mós, 2023, Carta Educativa de Porto de Mós.

Ainda no contexto demográfico, e tendo em consideração o exposto importa analisar os dados mais recentes relacionados com a **imigração**, quer no que diz respeito à evolução dos quantitativos ao longo dos últimos anos (concelho e NUTS III), como em relação às principais nacionalidades dos imigrantes residentes no concelho de Porto de Mós.

De acordo com os dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)[16] (Tabela 11), o conjunto de concelhos que compõem a NUTS III Região de Leiria registou um crescimento muito expressivo da população estrangeira[17] entre 2011 e 2021[18] (54,6%), passando de um total de 10 245 residentes para 15 838 ao longo da década em análise.

Em 2021, o concelho de Porto de Mós concentrava aproximadamente 5,6% da população estrangeira residente na Região, totalizando 886 indivíduos. Apesar de algumas oscilações ao longo do período analisado, verifica-se, a partir de 2014, uma tendência de crescimento sustentado no número de residentes estrangeiros no concelho. No que respeita às principais nacionalidades representadas, em 2021, destacam-se o Brasil, com 244 residentes (27,5% do total), e a Ucrânia, com 231 residentes (26,1%).

Tabela 11. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Região de Leiria, 2011 a 2021

Unidade territorial	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	N.º										
Porto de Mós	886	818	757	712	702	706	682	662	696	764	813
Alvaiázere	495	523	386	309	272	211	181	163	232	159	166
Ansião	387	410	348	310	290	271	242	237	560	216	215
Batalha	647	600	557	481	522	502	495	517	479	568	635
Castanheira de Pera	139	128	95	80	68	68	63	63	65	68	65
Figueiró dos Vinhos	288	297	232	174	154	127	108	99	84	77	68
Leiria	7 502	6 889	6 161	5 080	4 853	4 522	4 423	4 447	4 512	4 759	5 053
Marinha Grande	2 845	2 580	2 138	1 706	1 609	1 497	1 432	1 358	1 360	1 370	1 420
Pedrógão Grande	622	574	416	329	296	261	230	207	199	197	192
Pombal	2 027	1 958	1 799	1 575	1 568	1 443	1 398	1 373	1 385	1 464	1 618

Fonte: SEF, 2023

Contudo, de acordo com os dados dos Censos 2021, o número real de residentes estrangeiros poderá ser substancialmente superior, uma vez que os dados do SEF apenas consideram a população estrangeira com estatuto legal de residente já atribuído e não os que se encontram a aguardar esta atribuição. Conforme apresentado na Tabela 12, em 2021, Porto de Mós registava 1 866 residentes com naturalidade estrangeira, o que correspondia a 8% do total da população concelhia, sendo a maioria proveniente da Europa (45%), seguindo-se a América (31,8%), a África (19%), a Ásia (4%) e, por fim, a Oceânia (0,3%).

[16] Atualmente designado por AIMA - Agência para a Integração, Migrações e Asilo.

[17] População estrangeira com estatuto legal de residente.

[18] 2021 é o ano mais recente disponível.

Tabela 12. População residente por naturalidade em 2021

Unidade territorial	Naturalidade							
	Total	Portuguesa	Estrangeira					
			Total	Europa	África	América	Ásia	Oceânia
	N.º							
Portugal	10 343 066	9 254 043	1 089 023	319 326	353 117	342 234	72 592	1 754
Região Centro (NUTS II)	2 227 239	2 031 074	196 165	73 984	49 816	62 781	9 225	359
Região de Leiria (NUTS III)	286 752	256 631	30 121	13 847	5 677	9 214	1 326	57
Porto de Mós	23 202	21 336	1 866	839	354	594	74	5
Alqueidão da Serra	1 549	1 420	129	96	9	24	0	0
Calvaria de Cima	2 477	2 265	212	101	43	60	7	1
Juncal	3 197	3 032	165	64	36	56	8	1
Mira de Aire	3 482	3 081	401	171	60	143	26	1
Pedreiras	2 548	2 382	166	71	36	52	5	2
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	6 001	5 426	575	212	125	210	28	0
São Bento	751	714	37	28	5	4	0	0
Serro Ventoso	892	841	51	32	13	6	0	0
UF de Alvados e Alcaria	731	675	56	29	11	16	0	0
UF de Arrimal e Mendiga	1 574	1 500	74	35	16	23	0	0

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

Neste contexto, **é evidente que o concelho de Porto de Mós se tem vindo a afirmar como um território de acolhimento para populações de múltiplas nacionalidades, realidade que, em consonância com as dinâmicas migratórias globais mais recentes, permite antecipar a continuidade e eventual intensificação desta tendência de crescimento**. Deste modo, a análise da procura do território por parte de cidadãos estrangeiros pode também ser aferida através do número de pedidos de estatuto de residente, indicador que tem evidenciado um crescimento expressivo. De acordo com os dados apresentados na Tabela 13, no contexto da Região de Leiria (NUTS III), Porto de Mós apresentou, no período entre 2015 e 2022, a segunda maior subida percentual no número de pedidos de estatuto de residente, imediatamente a seguir ao concelho da Batalha. Note-se que no ano 2022, registaram-se em Porto de Mós 541 pedidos de residência (22 provenientes de cidadãos da União Europeia e 519 pertencentes a países fora da União Europeia), um número substancialmente mais elevado do que o observado em 2015 (apenas 34).

Tabela 13. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2022

Unidade territorial	2022			2021			2020			2019			2018			2017			2016			2015		
	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE
	N.º																							
Portugal	328 978	37 963	291 015	143 081	30 053	113 028	111 311	26 506	84 805	118 124	20 573	97 551	129 155	27 327	101 828	93 154	26 334	66 820	61 413	23 508	37 905	46 921	18 127	28 794
Região Centro (NUTS II)	55 672	5 430	50 242	20 663	4 546	16 117	16 106	3 534	12 572	17 756	2 992	14 764	18 040	3 676	14 364	11 351	3 233	8 118	8 621	2 895	5 726	6 962	2 442	4 520
Região de Leiria (NUTS III)	9 508	611	8 897	2 943	396	2 547	2 405	351	2 054	2 762	366	2 396	2 583	407	2 176	1 394	331	1 063	1 257	300	957	812	248	564
Porto de Mós	541	22	519	197	16	181	115	9	106	134	23	111	85	12	73	56	17	39	44	11	33	34	11	23
Alvaiázere	109	32	77	52	21	31	13	9	4	138	20	118	72	10	62	64	10	54	73	19	54	39	12	27
Ansião	189	27	162	57	17	40	35	11	24	65	13	52	57	15	42	37	13	24	43	4	39	31	3	28
Batalha	706	18	688	99	15	84	81	14	67	84	8	76	93	11	82	40	12	28	48	9	39	43	11	32
Castanheira de Pera	37	6	31	24	5	19	12	6	6	43	7	36	17	3	14	10	1	9	8	3	5	9	3	6
Figueiró dos Vinhos	93	31	62	18	8	10	12	6	6	62	14	48	74	28	46	30	6	24	33	15	18	21	3	18
Leiria	4 889	260	4 629	1 519	155	1 364	1 313	155	1 158	1 297	107	1 190	1 358	153	1 205	713	136	577	607	74	533	344	63	281
Marinha Grande	1 477	65	1 412	548	35	513	454	37	417	468	26	442	419	46	373	208	43	165	154	30	124	106	26	80
Pedrógão Grande	153	64	89	107	71	36	82	60	22	187	71	116	96	32	64	62	19	43	52	13	39	37	8	29
Pombal	1 314	86	1 228	322	53	269	288	44	244	284	77	207	312	97	215	174	74	100	195	122	73	148	108	40

Fonte: INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente

Considera-se igualmente relevante para o objeto do presente trabalho, analisar o **perfil dos agregados domésticos privados no concelho**[19]. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2021, contabilizaram-se 9 283 agregados domésticos privados[20], tendo-se verificado uma ligeira diminuição, de 0,7%, face a 2011. Entre as freguesias com maior redução no número de agregados domésticos privados, destaca-se Alqueidão da Serra, com uma quebra de 8,7%, seguida da freguesia de São Bento que registou uma diminuição de 12,8%. Em contraste, as freguesias de Porto de Mós – São João Baptista e São Pedro, de Calvaria de Cima e de Juncal evidenciaram um crescimento, com variações positivas de 3,3%, 2,9% e 1,8%, respetivamente. Relativamente à **dimensão média dos agregados** do concelho, observou-se uma diminuição de 2011 (2,6) para 2021 (2,5), em linha com a tendência das escalas macro.

Tabela 14. Agregados domésticos privados no concelho de Porto de Mós, 2021 e 2011

Unidade territorial	Agregados domésticos privados		Variação 2011-2021	Dimensão média dos agregados domésticos privados	
	2021	2011		2021	2011
	N.º		%	N.º	
Portugal	4 149 096	4 043 726	2,6	2,5	2,6
Região Centro (NUTS II)	909 312	904 770	0,5	2,4	2,5
Região de Leiria (NUTS III)	116 456	114 328	1,9	2,4	2,5
Porto de Mós	9 283	9 351	-0,7	2,5	2,6
Alqueidão da Serra	611	669	-8,7	2,5	2,6
Calvaria de Cima	967	940	2,9	2,5	2,6
Juncal	1 213	1 191	1,8	2,6	2,8
Mira de Aire	1 517	1 568	-3,3	2,3	2,4
Pedreiras	954	983	-3,0	2,6	2,7
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 442	2 363	3,3	2,4	2,5
São Bento	320	340	-5,9	2,3	2,5
Serro Ventoso	354	368	-3,8	2,5	2,8
UF de Alvados e Alcaria	305	316	-3,5	2,3	2,3
UF de Arrimal e Mendiga	600	613	-2,1	2,6	2,8

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

A diminuição da dimensão média dos agregados domésticos privados (ainda que ligeira) é um reflexo de fenómenos como o envelhecimento da população, a diminuição da natalidade e a alteração na estrutura das famílias. Conforme apresentado na Tabela 15, entre 2011 e 2021, o concelho registou uma redução significativa do número de agregados com 4 pessoas (-14,9%), com 3 pessoas (-8,5%) e com 5 ou mais pessoas (-8,3%). Por outro lado, observou-se um aumento dos agregados com apenas uma pessoa (14,5%), e com 2 pessoas (4,7%). Esta tendência verifica-se também à escala macro.

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

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

Tabela 15. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total		1 pessoa		2 pessoas		3 pessoas		4 pessoas		5 pessoas	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º											
Portugal	4 149 096	4 043 726	1 027 871	866 827	1 382 996	1 277 558	894 451	965 781	611 861	671 066	231 917	262 494
Região Centro (NUTS II)	909 312	904 770	229 461	195 368	319 732	301 017	188 276	209 076	129 630	149 577	42 213	49 732
Região de Leiria (NUTS III)	116 456	114 329	28 858	24 320	40 156	37 521	23 995	25 906	18 325	20 907	5 122	5 675
Porto de Mós	9 283	9 351	2 241	1 957	3 111	2 971	1 935	2 115	1 563	1 836	433	472
Alqueidão da Serra	611	669	158	145	195	223	117	125	108	135	33	41
Calvaria de Cima	967	940	205	163	315	315	225	236	177	184	45	42
Juncal	1 213	1 191	249	179	393	368	285	304	228	279	58	61
Mira de Aire	1 517	1 568	433	384	563	553	277	354	194	221	50	56
Pedreiras	954	983	187	181	321	297	202	228	188	221	56	56
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 442	2 363	595	565	831	716	526	524	383	434	107	124
São Bento	320	340	93	78	107	123	57	60	52	66	11	13
Serro Ventoso	354	368	86	55	110	116	74	82	63	92	21	23
UF de Alvados e Alcaria	305	316	94	93	98	97	59	66	42	49	12	11
UF de Arrimal e Mendiga	600	613	141	114	178	163	113	136	128	155	40	45

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

A transformação das estruturas familiares representa uma mudança social de grande relevância, com implicações diretas na forma como se aborda a habitação, uma vez que reflete uma necessidade de adaptar o parque edificado à nova realidade. O aumento de agregados familiares de menor dimensão implica, em muitos casos, a procura por habitações mais pequenas, funcionais, eficientes e financeiramente acessíveis (uma necessidade particularmente evidente quando os agregados são compostos por pessoas idosas, isoladas ou por famílias monoparentais). Neste sentido, torna-se crucial adotar soluções inovadoras e sustentáveis que permitam otimizar os recursos habitacionais existentes, promovendo respostas eficazes, inclusivas e equitativas, ajustadas às exigências e necessidades atuais da população.

No que respeita à **constituição dos núcleos familiares**, observam-se algumas alterações. De acordo com os dados apresentados na Tabela 16, em 2021 existiam no concelho de Porto de Mós 7 070 núcleos familiares com filhos, o que representa uma diminuição de 5,2% face a 2011. Destaca-se, neste conjunto, que 16,6% (1 177) correspondiam a núcleos familiares monoparentais (um aumento de 17,2% face a 2011), com a maioria (325 agregados) a residir na sede de concelho.

Neste contexto, torna-se particularmente relevante analisar as situações que podem conduzir a uma maior vulnerabilidade socioeconómica no seio familiar. A monoparentalidade, em que se assume a existência de apenas um rendimento, quando combinada com situações de desemprego ou inatividade, compromete significativamente a capacidade para suportar encargos habitacionais, podendo conduzir a contextos de grave carência habitacional. De acordo com a Tabela 16, em 2021, contabilizavam-se no concelho de Porto de Mós:

- **497 núcleos familiares monoparentais** com o progenitor desempregado ou inativo, sendo esta situação particularmente expressiva entre mães com filhos a cargo que representam 82,5% do total dos núcleos monoparentais. Este dado, associado à persistente desigualdade salarial entre homens e mulheres, sugere um cenário de acentuada fragilidade económica que exige atenção e resposta prioritária;
- **445 casais com filhos** em que ambos os progenitores se encontravam desempregados ou sem atividade, situação igualmente preocupante do ponto de vista do risco habitacional.

Tabela 16. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Núcleos familiares com filhos								Total	
	Monoparentais (total)		Monoparentais com pai/mãe desempregado(a)/ inativo(a)		Casais com filhos		Casais com filhos, com ambos os elementos desempregados/ inativos			
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º									
Portugal	579 971	480 443	262 840	238 963	1 415 817	1 614 289	205 036	244 658	3 127 714	3 226 371
Região Centro (NUTS II)	107 149	90 381	47 682	45 100	300 600	351 604	41 289	49 852	682 791	720 204
Região de Leiria (NUTS III)	13 755	11 662	5 771	5 409	40 186	45 852	4 984	5 855	87 552	90 690
Porto de Mós	1 177	1 004	497	479	3 364	3 870	445	482	7 070	7 457
Alqueidão da Serra	69	68	33	45	221	275	32	41	458	526
Calvaria de Cima	136	114	59	55	381	397	47	50	762	787
Juncal	142	131	49	61	493	578	77	76	988	1 025
Mira de Aire	206	181	90	85	425	532	51	60	1 069	1 186
Pedreiras	128	114	49	54	382	434	44	47	775	810
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	325	244	124	93	870	949	110	110	1 844	1 812
São Bento	32	27	11	19	99	121	18	14	227	263
Serro Ventoso	37	37	21	18	144	174	23	14	269	318
UF de Alvados e Alcaria	35	35	23	15	96	110	15	25	212	224
UF de Arrimal e Mendiga	67	53	38	34	253	300	28	45	466	506

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

Em suma, a dinâmica demográfica intercensitária mostra uma perda de população residente, contrariando o ligeiro crescimento da década anterior. De acordo com dados mais recentes que incluem indicadores de imigração/novos residentes, verifica-se uma mudança, com indicadores positivos de crescimento efetivo devido ao crescimento migratório que anula e supera o saldo natural negativo. Esta procura pelo concelho, alavancada pelo crescente emprego e qualidade de vida, tem de ser acompanhada pelo aumento da oferta habitacional, sendo necessário, como o subcapítulo seguinte o demonstrará, estimular a colocação de casas no mercado através de um modelo de ordenamento consonante e de políticas locais adequadas (ressalva-se a política local em matéria de reabilitação urbana como um exemplo).

3.2.2. Dinâmicas socioeconómico

As áreas da educação, da saúde e da ação social constituem domínios fundamentais para assegurar o desenvolvimento sustentável de qualquer território. Deste modo, as autarquias assumem um papel estratégico, dado o conhecimento aprofundado que detêm da realidade local e que lhes permite identificar necessidades específicas e conceber respostas direcionadas, eficazes e ajustadas, com impacto direto na promoção da qualidade de vida da população residente.

A **escolarização da população** representa um indicador estruturante, com repercussões diretas em diversos domínios, nomeadamente no acesso a emprego mais qualificado e melhor remunerado, refletindo-se, consequentemente, no poder de compra das famílias e na sua estabilidade socioeconómica. Entre 2011 e 2021, observou-se um aumento significativo nos níveis de escolarização mais elevados no concelho de Porto de Mós, conforme apresentado na Tabela 17. A proporção da população com ensino superior passou de 8,9% para 13,7%, enquanto a percentagem de indivíduos com ensino secundário aumentou de 13,5% para 22%. Relativamente aos restantes níveis de ensino, em 2021, 26,3% da população possuía o 1.º ciclo do ensino básico (CEB), 10,1% o 2.º CEB e 19,5% o 3.º CEB.

Tabela 17. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2021 e 2011

Unidade territorial	Nenhum		1.º CEB		2.º CEB		3.º CEB		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	%													
Portugal	5,9	10,3	22,3	27,2	9,6	12,8	17,8	19,1	23,5	15,7	1,2	1,0	19,8	13,9
Região Centro (NUTS II)	6,7	12,6	25,5	29,4	9,4	12,1	17,6	18,4	22,3	14,5	1,1	0,9	17,4	12,1
Região de Leiria (NUTS III)	7,0	12,9	24,4	28,1	8,9	12,0	18,1	19,3	23,3	15,3	1,4	1,1	16,9	11,3
Porto de Mós	6,9	12,4	26,3	31,5	10,1	13,3	19,5	19,3	22,0	13,5	1,4	1,1	13,7	8,9
Alqueidão da Serra	9,5	13,8	29,9	33,5	8,7	12,6	15,8	15,8	20,2	11,9	1,4	1,1	14,6	11,3
Calvaria de Cima	5,5	11,0	25,0	31,1	10,0	13,9	21,4	20,9	23,8	13,7	1,4	1,3	12,9	8,1
Juncal	6,8	11,5	27,8	32,7	12,0	16,0	19,5	19,9	20,6	11,1	0,8	1,0	12,5	7,7
Mira de Aire	7,3	10,3	25,5	32,3	9,9	12,5	20,6	20,5	22,7	15,1	1,2	1,0	12,8	8,3
Pedreiras	6,2	12,4	25,0	30,3	11,5	14,1	18,2	18,9	23,5	14,1	1,8	1,5	13,8	8,6
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	5,9	10,1	22,0	27,3	9,0	12,7	19,4	19,9	23,5	16,2	2,0	1,3	18,1	12,6
São Bento	9,4	26,0	41,1	37,4	8,8	10,0	16,8	16,4	16,6	7,8	1,1	0,0	6,2	2,3
Serro Ventoso	7,9	16,6	30,8	34,6	10,3	13,2	22,3	19,5	18,1	10,0	1,0	1,0	9,7	5,3
UF de Alvados e Alcaria	10,4	16,7	30,6	35,2	8,5	10,2	16,5	15,4	20,9	15,0	1,1	0,3	12,0	7,3
UF de Arrimal e Mendiga	6,9	15,9	30,1	35,9	11,4	14,1	21,2	19,3	20,1	10,3	1,4	0,4	8,8	4,2

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

No que respeita à **rede escolar concelhia**, e de acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), no ano letivo de 2021/2022 (último ano com informação disponível), esta abrangia o ensino pré-escolar, o ensino básico (1.º, 2.º e 3.º ciclos) e o ensino secundário, perfazendo um total de 22 estabelecimentos escolares públicos e 4 privados[21].

Tabela 18. Rede escolar do concelho de Porto de Mós, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2021/2022

Natureza institucional	Ano letivo 2021/2022					
	Total	Ensino pré-escolar	Ensino básico – 1.º ciclo	Ensino básico – 2.º ciclo	Ensino básico – 3.º ciclo	Ensino secundário
	N.º					
Rede pública	22	16	15	2	2	2
Rede privada	4	4	1	1	1	1
Total	26	20	16	3	3	3

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

Note-se que o parque escolar da rede pública do concelho se encontra integrado no Agrupamento de Escolas de Porto de Mós que assegura a cobertura do ensino pré-escolar, do 1.º, 2.º e 3.º ciclos do ensino básico, bem como do ensino secundário. Este agrupamento distribui-se por várias unidades escolares localizadas nas diferentes freguesias do concelho, permitindo uma resposta descentralizada e territorialmente equilibrada. Salienta-se ainda que, de acordo com a Carta Educativa de Porto de Mós (2023), o concelho conta ainda com um estabelecimento do Ensino Superior, o Centro Local de Aprendizagem da Universidade Aberta que é uma universidade Pública Portuguesa de Ensino à distância (*e-learning*).

Importa salientar que nos últimos anos se tem verificado um aumento significativo nas inscrições escolares, como já referido no ponto 4.1, com um **aumento de mais de 331 estudantes nos últimos cinco anos (Tabela 19).** Este crescimento está potencialmente associado às dinâmicas migratórias mais recentes que têm vindo a alterar o perfil demográfico da população, com mais população jovem, e a reforçar a necessidade de investimento na expansão e adequação da rede escolar local.

Tabela 19. Número de alunos por tipologia de estabelecimento de ensino, no concelho de Porto de Mós

Tipologia de estabelecimento de ensino	Ano letivo					Variação 2018/2023	
	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	Relativa (%)	Absoluta (nº)
Jardim de Infância	55	61	80	84	92	67%	37
Escolas Básica (1ºCEB)	1 264	1 247	1 222	1 208	1 364	8%	100
Escola Básica e Secundária e Escola Secundária	829	985	1 006	969	1 023	23%	194

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós, 2023, Carta Educativa

[21] O mesmo estabelecimento é contado tantas vezes quantos os graus de ensino que ministra, pelo que o número total de estabelecimentos não corresponde à soma do número de estabelecimentos por nível de ensino. A educação pré-escolar não inclui os Centros de Animação Infantil e Comunitários nem a Educação pré-escolar itinerante. No 2º ciclo, estão incluídos os estabelecimentos de Ensino Básico Mediatizado. Os estabelecimentos que ministram cursos de educação e formação estão incluídos nos níveis de ensino equivalentes. Este indicador contempla apenas informação relativa a estabelecimentos de educação e ensino tutelados pelo Ministério da Educação.

No que concerne a **respostas sociais**[22], o concelho de Porto de Mós apresenta uma rede composta por 60 respostas, com uma maior preponderância das vocacionadas para a infância e juventude, com uma representatividade de 46,7% (correspondente a 28 respostas sociais), seguindo-se as respostas direcionadas para a população adulta – pessoas idosas (24 respostas sociais), para pessoas em situação de dependência (4 respostas sociais), e por fim as respostas para pessoas com deficiências (2 respostas sociais) e para a família e comunidade (2 respostas sociais).

Tabela 20. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho de Porto de Mós

Grupo alvo	Respostas sociais	Capacidade	Utentes	Taxa de utilização
	N.º	N.º	N.º	%
Infância e juventude				
Creche	4	304	304	100%
Estabelecimentos de Educação Pré-escolar (rede solidária/privada)	3	160	122	76,25%
Estabelecimentos de Educação Pré-escolar (rede pública)	16	437	437	100%
Centro de Atividades de Tempos Livres	1	40	40	100%
Atividades de Apoio à Família	4	189	189	100%
População Adulta – pessoas idosas				
Centro de dia	7	182	86	42,25%
Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI)	9	339	331	97,64%
Serviço de Apoio Domiciliário	7	336	294	87,5%
Centros de Convívio	1	30	19	63,33%
Pessoas em situação de dependência				
Unidade de média duração e reabilitação	1	27	27	100%
Unidade de convalescença	1	20	17	85%
Unidade de longa duração e manutenção	1	40	40	100%
Cuidados Continuados Integrados	1	7	7	100%
Pessoas com deficiências				
Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão (CACI)	1	30	30	100%
Intervenção Precoce	1	45	115	256%
Família e Comunidade				
Ajuda alimentar	1	444	444	100%
Serviço de atendimento e acompanhamento social	1	847	847	100%

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós, 2023, Carta Social

Conforme evidenciado pelos dados apresentados na Tabela 20, que corroboram o anteriormente descrito, **as creches e os estabelecimentos de educação pré-escolar (rede pública) registam uma taxa de ocupação total, o que constitui um indicador particularmente relevante e revelador de uma dinâmica demográfica positiva**. Apesar de os dados censitários analisados (Tabela 8) evidenciarem um declínio populacional na última década, observa-se, nos anos mais recentes, uma mitigação desta tendência, impulsionada por fluxos migratórios de famílias que optam por se fixar no concelho de Porto de Mós, atraídas pela disponibilidade de oportunidades de emprego e qualidade de vida. Estas famílias, muitas das quais com filhos em idade escolar, têm contribuído para um aumento da procura por vagas nos estabelecimentos de ensino, refletindo-se na atual lotação das creches e jardins de infância.

[22] Carta Social de Porto de Mós - 2023

No âmbito da ação social, destacam-se ainda os seguintes apoios municipais:

- Apoio à alimentação e produtos de higiene: consiste num apoio alimentar, de higiene pessoal e doméstica dirigido a indivíduos e/ou agregados familiares em situação de vulnerabilidade socioeconómica. Esta resposta é dada através de cabazes de alimentos frescos, secos e produtos de higiene que são entregues às Conferências São Vicente de Paulo e grupos sociocaritativos que posteriormente disponibilizam às famílias e pessoas singulares identificadas;
- Apoio à medicação - Programa Abem: pretende garantir o acesso ao medicamento em ambulatório, através do apoio na aquisição todos os medicamentos comparticipados pelo SNS e prescritos por receita médica para todos os agregados familiares cuja capitação seja inferior a 50% do Indexante dos Apoios Sociais (IAS);
- Apoio à natalidade e à família: é um incentivo à natalidade, tendo como objetivo apoiar a família, bem como a fixação e captação de população no concelho, sendo dirigido a crianças naturais do concelho de Porto de Mós, cujos responsáveis parentais sejam residentes no concelho há pelo menos 6 meses. O apoio é pecuniário, no valor de 500€ em cartão para utilizar no comércio local;
- Banco local de produtos de apoio: é uma resposta social do Município de Porto de Mós em parceria com a Associação Serviço e Socorro Voluntário de São Jorge e o Centro de Apoio Social Serra D'Aire e Candeeiros que visa apoiar quem em determinado momento, por motivos de perda de autonomia física, temporária ou permanente, necessita da utilização de ajudas técnicas tendo em vista a melhoria dos cuidados suportes básicos de apoio que minimizem o sofrimento e permitam uma melhor qualidade de vida. É dirigido a todos os munícipes residentes no concelho de Porto de Mós que se encontrem em situação comprovada de carência económica e cuja condição de saúde implique a utilização de produtos de apoio, com vista a minorar as dificuldades de mobilidade e/ou autonomia, promovendo a melhoria da qualidade de vida dos utentes ou cuidadores.

Também no domínio social, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. No que se refere aos recursos humanos ligados à área da saúde no concelho de Porto de Mós, verificava-se a existência de 1,7 médicos por mil habitantes e 2,8 enfermeiros por mil habitantes (dados de 2023), valores significativamente inferiores aos registados à escala sub-regional, regional e nacional. Em termos de equipamentos de saúde, o concelho é servido pelas:

- USF Novos Horizontes: funciona com três Polos - Polo de Saúde do Juncal, Polo de Saúde de Calvaria de Cima e Polo de Saúde de Pedreiras, tendo como sede da Unidade Funcional o Polo de Saúde do Juncal;
- USF Aire e Candeeiros: o edifício do Centro de Saúde de Porto de Mós integra a Sede da USF Aire e Candeeiros, a Unidade de Saúde Pública, a Unidade de Cuidados na Comunidade Dom Fuas Roupinho e Serviço de Gestão de Doentes. Esta USF é constituída por 3 Polos e 2 Extensões: Polo Sede em Porto de Mós (extensão Alqueidão da Serra), Polo Mira de Aire, e Polo Serra de Aire (extensão de Mendiga).

De importância estrutural, o **emprego** é um fator determinante para a estabilidade financeira das famílias, nomeadamente no que ao acesso à habitação diz respeito, destaca-se uma diminuição substancial da taxa de desemprego entre 2011 e 2021, passando de 1 082 pessoas desempregadas para 471 (Tabela 21).

Relativamente à **população ativa** no concelho, em 2021, era de 10 978 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 47,3%. Assim, e como se pode constatar através da Tabela 21, a população empregada (10 507 pessoas), maioritariamente por conta de outrem (77,4%), concentrava-se sobretudo no setor terciário (5 841 pessoas) e no setor secundário (4 438 pessoas), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços, assim como à indústria e atividades de transformação. Este cenário é similar ao que ocorre nas escalas nacional, regional e sub-regional. Salienta-se que o aumento de população empregada entre 2011 e 2021 ocorreu, exclusivamente no setor terciário (2%), já que tanto o secundário, como o primário registaram uma diminuição (-0,8 e -16,2, respetivamente).

Tabela 21. Indicadores socioeconómicos, 2021 e 2011

Unidade territorial	Taxa de desemprego		População desempregada	
	2021	2011	2021	2011
	%		N.º	
Portugal	8,1	13,2	391 517	662 180
Região Centro (NUTS II)	6,0	11,0	59 985	116 014
Região de Leiria (NUTS III)	5,1	9,6	6 774	13 174
Porto de Mós	4,3	9,4	471	1 082
Alqueidão da Serra	2,9	8,4	20	67
Calvaria de Cima	5,3	9,4	65	115
Juncal	3,6	9,0	54	146
Mira de Aire	7,4	11,0	116	196
Pedreiras	3,7	9,1	45	119
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	4,0	10,6	119	313
São Bento	1,8	5,5	6	19
Serro Ventoso	2,9	6,8	12	32
UF de Alvados e Alcaria	5,0	8,6	14	26
UF de Arrimal e Mendiga	2,7	6,5	20	49

Unidade territorial	População empregada Total							
	Total		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º							
Portugal	4 426 461	4 361 187	130 145	133 386	1 096 498	1 154 709	3 199 818	3 073 092
Região Centro (NUTS II)	936 569	940 211	33 247	35 018	274 285	282 800	629 037	622 393
Região de Leiria (NUTS III)	126 451	124 660	2 555	2 643	46 747	46 861	77 149	75 156
Porto de Mós	10 507	10 471	228	272	4 438	4 472	5 841	5 727
Alqueidão da Serra	678	728	10	8	281	338	387	382
Calvaria de Cima	1 162	1 109	31	24	505	508	626	577
Juncal	1 443	1 470	49	59	658	691	736	720
Mira de Aire	1 461	1 584	6	5	569	696	886	883
Pedreiras	1 178	1 195	13	21	571	586	594	588
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 871	2 642	48	56	1 047	863	1 776	1 723
São Bento	326	328	27	45	169	182	130	101
Serro Ventoso	396	438	14	23	174	192	208	223
UF de Alvados e Alcaria	269	276	5	3	86	101	178	172
UF de Arrimal e Mendiga	723	701	25	28	378	315	320	358

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

A **dinâmica empresarial no concelho tem vindo a evoluir de forma positiva**, o que representa um sólido contributo para a sustentabilidade e reforço do emprego local, assim como para a captação e fixação de novos residentes. Os dados apresentados na Tabela 22 evidenciam uma dinâmica empresarial caracterizada pelo aumento do número de empresas, da população empregada e do respetivo volume de negócios, com destaque para (em 2022):

- **o setor do "comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos" (CAE G)**, representava 19,1% do número total de empresas do concelho;
- **o setor das "indústrias transformadoras" (CAE C)**, representava 51,1% do volume de negócios total.

Importa ainda referir que eram estes dois setores os que apresentam o maior número de pessoal ao serviço e os maiores volumes de negócios.

Tabela 22. Número de empresas, população empregada e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3), no concelho de Porto de Mós

CAE[23]	Empresas			Pessoal ao serviço			Volume de negócios		
	2022	2011	Variação 2011-2022	2022	2011	Variação 2011-2022	2022	2011	Variação 2011-2022
	N.º		%	N.º		%	€		%
A	236	175	34,9	307	279	10,0	12 339 842	10 647 690	15,9
B	87	113	-23,0	322	469	-31,3	23 895 113	31 648 796	-24,5
C	280	339	-17,4	2 995	2 741	9,3	448 886 901	215 747 331	108,1
D	18	7	157,1	19	11	72,7	17 962 423	16 942 129	6,0
E	12	3	300,0	46	25	84,0	3 743 939	3 385 813	10,6
F	276	279	-1,1	1 025	1 139	-10,0	81 464 818	86 079 739	-5,4
G	576	700	-17,7	1 522	1 526	-0,3	196 695 081	142 646 460	37,9
H	85	105	-19,0	480	457	5,0	39 737 086	30 548 803	30,1
I	185	191	-3,1	360	317	13,6	12 654 104	8 560 721	47,8
J	40	18	122,2	50	26	92,3	1 250 743	431 522	189,8
L	90	61	47,5	102	73	39,7	3 959 158	3 480 651	13,7
M	279	209	33,5	421	289	45,7	15 179 540	5 875 891	158,3
N	352	223	57,8	417	233	79,0	5 773 113	1 403 155	311,4
P	126	104	21,2	190	212	-10,4	1 884 963	1 064 655	77,0
Q	174	100	74,0	250	156	60,3	5 937 415	3 048 443	94,8
R	72	44	63,6	110	84	31,0	2 312 295	1 031 461	124,2
S	134	103	30,1	160	135	18,5	4 500 709	2 902 300	55,1
Total	3 022	2 774	8,9	8 776	8 172	7,4	878 177 243	565 445 560	55,3

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Salienta-se ainda o setor da construção (CAE F), com forte ligação ao objeto do presente estudo, e que possui uma expressão interessante nos três indicadores analisados.

A última dimensão em análise, no contexto das dinâmicas socioeconómicas, é a **evolução dos rendimentos mensais da população** residente no concelho, uma vez que situações de maior fragilidade laboral e financeira podem conduzir a maiores dificuldades de acesso à habitação.

[23] Classificação INE (revisão 3) por secção (nível 1): A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca; B - Indústrias Extrativas; C - Indústrias Transformadoras; D - Eletricidade, Gás, Vapor, Água quente e fria, e ar frio; E - Captação, tratamento e distribuição de água, saneamento, gestão de resíduos e despoluição; F - Construção; G - Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos; H - Transportes e armazenagem; I - Alojamento, restauração e similares; J - Atividades de informação e comunicação; K - Atividades financeiras e de seguros; L - Atividades imobiliárias; M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio; O - Administração pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória; P - Educação; Q - Atividades de saúde humana e apoio social; R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; S - Outras atividades de serviços; T - Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias; U - Atividades dos organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais. O âmbito da informação do sistema de contas integradas das empresas do INE exclui as secções K, O, T e U.

Entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento de 24,5% no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, o que corresponde a um acréscimo de 231,4€, acompanhando a tendência de crescimento registada nas restantes escalas territoriais analisadas. Em 2022, o ganho médio mensal voltou a registar um crescimento, com um aumento de 5,9% face ao ano anterior, fixando-se nos 1 246,9€ (1 177,4€ em 2021, e 946€ em 2011) (Tabela seguinte).

No que respeita ao indicador relativo ao rendimento bruto declarado por habitante no concelho, os dados de 2021 indicam que o valor médio anual era de 8 969€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de aproximadamente 747€. Em termos de rendimento bruto declarado por agregado fiscal, o valor médio anual situava-se nos 17 604€, o que se traduz numa média mensal de 1 467€. Quanto à distribuição dos agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, em 2021, 7,7% dos agregados apresentavam rendimentos inferiores a 5 000€ anuais, valor inferior à média nacional (10,2%). A maior concentração de agregados fiscais situava-se no escalão compreendido entre 5 000€ e menos de 10 000€ anuais, em linha com as tendências observadas nas restantes escalas macro.

Complementarmente, salienta-se o **poder de compra per capita** no concelho que, em 2021, se fixou em 82 (numa escala nacional de base=100). Não obstante, a análise da sua evolução ao longo do tempo, conforme apresentado na Tabela 23, revela uma trajetória globalmente positiva, sinalizando uma tendência de melhoria gradual das condições socioeconómicas da população residente.

Para a análise dos rendimentos disponíveis é ainda relevante a informação associada aos indicadores relativos a **transferências sociais** (pensões, subsídio de desemprego e Rendimento Social de Inserção) que evidenciam potenciais debilidades socioeconómicas da população.

No período compreendido entre 2014 e 2022, verificou-se uma diminuição do número de beneficiários das várias tipologias de prestações sociais em análise (pensões - invalidez, velhice, sobrevivência; subsídio de desemprego; e rendimento social de inserção), como se verifica através dos dados apresentados na Tabela 24, particularmente evidente no número de desempregados.

Acompanhando o perfil etário da população, as pensões correspondem à tipologia mais expressiva em termos do número de beneficiários, com especial ênfase para as pensões de velhice que, em 2022, representavam cerca de 68,5% do total de pensões, seguidas das pensões de sobrevivência a representarem 24,4% e das de invalidez 7,1%.

Note-se ainda que no período em análise se verificou um ligeiro aumento do valor médio das pensões, passando de 4 316€ em 2014 (359,7€/mês) para 5 350€ (445,8€/mês) em 2022. Já no caso do valor médio do subsídio de desemprego da segurança social, este sofreu um ligeiro decréscimo, passando de 2 972€ em 2014 para 2 949€ em 2022. Por último, em 2022, o valor processado do Rendimento Social de Inserção era de 365 milhares de euros.

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

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem			Rendimento bruto declarado							Poder de compra per capita	
				Por habitante	Por agregado fiscal	Distribuição de agregados fiscais por escalões						
						< 5.000€	De 5.000 a menos de 10.000 €	De 10.000 a menos de 13.500 €	De 13.500 a menos de 19.000 €	De 19.000 a menos de 32.500 €	32.500 € ou mais	
	2022	2021	2011	2021							2021	2011
	€			€		N.º					N.º	
Portugal	1 362,4	1 289,5	n.d.	10 273	19 866	547 549	1 318 889	906 717	808 859	991 277	808 883	100	100
Região Centro (NUTS II)	1 204,2	1 147,1	931,1	9 550	18 848	101 799	283 027	202 755	177 977	218 647	153 880	90	87
Região de Leiria (NUTS III)	1 251,2	1 194,0	972,4	9 760	18 984	12 282	34 568	26 611	24 863	30 251	20 051	94	91
Porto de Mós	1 246,9	1 177,4	946,0	8 969	17 604	917	3 034	2 345	1 970	2 359	1 304	82	79

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

Tabela 24. Indicadores de prestações sociais, entre 2014 e 2022

Unidade territorial	Beneficiários						Valor médio anual				Valor processado do Rendimento Social de Inserção
	Pensões (invalidez, velhice, sobrevivência)		Subsídio de desemprego		Rendimento Social de Inserção		Pensões (invalidez, velhice, sobrevivência)		Subsídio de desemprego		
	2022	2014	2022	2014	2022	2014	2022	2014	2022	2014	2022
	N.º						€/N.º				€ (milhares)
Portugal	3 027 302	3 024 590	335 222	583 523	262 545	320 811	6 184	4 998	3 181	3 391	312 881
Região Centro (NUTS II)	726 014	742 323	60 301	111 589	42 508	48 559	5 461	4 412	2 993	3 184	50 202
Região de Leiria (NUTS III)	91 124	91 473	7 650	13 123	4 861	5 515	5 731	4 573	2 958	3 164	5 738
Porto de Mós	7 989	8 218	547	1 240	302	396	5 350	4 316	2 949	2 972	365

Fonte: INE, Instituto de Informática

Em síntese, o contexto económico descrito pode condicionar a capacidade da população para satisfazer as suas necessidades básicas, nomeadamente no que respeita aos encargos com a habitação (ver ponto 3.3.1 no qual se apresentam dados sobre os valores de encargos da população / valores das rendas e vendas de habitação). Nesse sentido, salienta-se a importância da Estratégia Local de Habitação (ELH)[24] de Porto de Mós a qual foram identificados, à data da sua elaboração, 90 agregados familiares, num total de 234 pessoas, caracterizados por se encontrarem em "situação de carência financeira"[25] e a viverem em condições indignas, em conformidade com o estabelecido pelo referido 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação[26]. Importa, no entanto, salientar que esta realidade é dinâmica, exigindo um acompanhamento contínuo.

Para além disso, existem situações que não se enquadrando nos critérios do Programa 1.º Direito, revelam igualmente vulnerabilidades habitacionais que carecem de uma resposta adequada, a qual poderá ser delineada no âmbito da estratégia preconizada pela CMH.

Reitera-se, assim, que a CMH constitui uma estratégia abrangente, orientada para a definição de respostas e medidas ajustadas às necessidades de toda a população, em articulação com uma visão territorial para a habitação. Esta abordagem visa melhorar a qualidade de vida da população residente, reforçar a atratividade do concelho e garantir condições favoráveis à fixação e captação de novos habitantes.

[24] Aprovada em Sessão de Assembleia Municipal, de 30 de setembro de 2022.

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

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

3.3. Contexto habitacional e urbanístico

3.3.1. Dinâmicas habitacionais

A análise do parque edificado assume um papel essencial na compreensão do sistema urbano do concelho e do mercado habitacional, constituindo uma base sólida para a identificação das necessidades e das oportunidades existentes nesta matéria. Esta abordagem possibilita uma caracterização detalhada, considerando variáveis como a época de construção e o estado de conservação dos edifícios, permitindo, assim, detetar eventuais vulnerabilidades ao nível habitacional.

Importa reiterar que as dinâmicas habitacionais estão intrinsecamente relacionadas com fragilidades e problemáticas de ordem demográfica, social e económica. As decisões individuais relativamente ao local de residência são, frequentemente, condicionadas pela oferta de emprego e pela acessibilidade a soluções habitacionais adequadas, condignas e economicamente viáveis. Estas escolhas refletem-se em fatores demográficos, económicos e sociais, ao mesmo tempo que os influenciam, estabelecendo uma relação bidirecional complexa que importa compreender.

Neste contexto, as políticas de habitação e o planeamento urbano assumem um papel determinante na definição de medidas e soluções que promovam a equidade no acesso à habitação e o bem-estar das comunidades em todo o território. Assim, na sequência da análise às dinâmicas socioeconómicas, considera-se fundamental aprofundar o diagnóstico do contexto habitacional, de forma a identificar os principais constrangimentos e potenciais de intervenção, com o objetivo de delinear uma estratégia eficaz que contribua para a melhoria da qualidade de vida da população, o reforço da atratividade do concelho e a promoção da coesão territorial.

Parque edificado

Conforme apresentado na Tabela 25, constatou-se um aumento de 105 edifícios (0,9%) entre 2011 e 2021[27], passando de 11 220 para 11 325. Note-se que se verificou um **crescimento ainda mais acentuado no que concerne a edifícios exclusivamente residenciais** no período em análise, correspondendo a um aumento de 5,3% (569 edifícios).

A nível intraconcelhio, em 2021, cerca de 22% dos edifícios concentravam-se na freguesia sede de concelho, Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (2 494 edifícios) que também registou o maior aumento do número de novos edifícios na década em análise (54 edifícios). É ainda relevante referir que, em grande parte das freguesias, se verificou um aumento tanto no número de edifícios, como da proporção de edifícios exclusivamente residenciais (entre 2011 e 2021).

[27] Nos Censos 2021, foram recenseados os edifícios que integravam pelo menos um alojamento, não sendo recenseados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes de habitação.

Tabela 25. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021

Unidade territorial	Edifícios				Edifícios exclusivamente residenciais			
	2021	2011	Variação 2021-2011		2021	2011	Variações	
	N.º		N.º	%	N.º		N.º	%
Portugal	3 573 416	3 544 389	29 027	0,8	3 547 159	3 305 062	242 097	7,3
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	1 111 952	4 835	0,4	1 113 330	1 046 903	66 427	6,3
Região de Leiria (NUTS III)	133 657	133 325	332	0,2	133 266	126 753	6 513	5,1
Porto de Mós	11 325	11 220	105	0,9	11 309	10 740	569	5,3
Alqueidão da Serra	994	965	29	3,0	994	947	47	5,0
Calvaria de Cima	1 078	1 083	-5	-0,5	1 077	1 042	35	3,4
Juncal	1 576	1 575	1	0,1	1 574	1 504	70	4,7
Mira de Aire	1 496	1 469	27	1,8	1 494	1 351	143	10,6
Pedreiras	1 271	1 250	21	1,7	1 271	1 184	87	7,3
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 494	2 440	54	2,2	2 484	2 339	145	6,2
São Bento	553	539	14	2,6	553	517	36	7,0
Serro Ventoso	487	514	-27	-5,3	486	507	-21	-4,1
UF de Alvados e Alcaria	538	529	9	1,7	538	509	29	5,7
UF de Arrimal e Mendiga	838	856	-18	-2,1	838	840	-2	-0,2

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

No que diz respeito à **época de construção dos edifícios** (ver Tabela 26), observa-se um parque edificado envelhecido, com mais de 54% dos imóveis com mais de 40 anos, tendo sido construídos até 1980, cenário análogo à situação verificada a nível supraconcelhio. Importa destacar que a maior atividade construtiva no concelho ocorreu na década de 1961-1980, período em que foram construídos 3 483 novos edifícios (31% do total), enquanto o intervalo mais recente, 2011-2021, registou apenas 286 novos edifícios (3% do total). Este cenário realça a urgência de implementar políticas de reabilitação e modernização do parque edificado, objetivando a adaptação às necessidades atuais em termos de eficiência energética e sustentabilidade.

Tabela 26. Edifícios por época de construção, 2021

Unidade territorial	Total	Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011- 2021
	N.º								
Portugal	3 573 416	174 200	277 571	375 353	967 182	581 768	557 048	529 510	110 784
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	47 183	90 148	126 298	319 237	177 950	167 159	159 006	29 806
Região de Leiria (NUTS III)	133 657	2 899	8 536	15 936	41 764	22 254	19 649	18 500	4 119
Porto de Mós	11 325	265	958	1 452	3 483	1 583	1 688	1 610	286
Alqueidão da Serra	994	17	72	168	321	155	128	115	18
Calvaria de Cima	1 078	25	53	90	343	138	180	231	18
Juncal	1 576	44	147	193	460	182	274	235	41
Mira de Aire	1 496	19	106	257	607	220	153	123	11
Pedreiras	1 271	31	108	165	364	151	198	221	33
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 494	23	99	242	819	458	435	342	76
São Bento	553	29	80	91	159	68	46	67	13
Serro Ventoso	487	20	88	62	114	62	60	66	15
UF de Alvados e Alcaria	538	26	109	75	102	53	72	90	11
UF de Arrimal e Mendiga	838	31	96	109	194	96	142	120	50

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

Em 2011 a idade média dos edifícios em Porto de Mós era de 37,4 anos, um valor semelhante aos verificados na escala macro, e embora este indicador não esteja disponível para 2021 pressupõe-se que a idade tenha aumentado. Salienta-se que este indicador tem um reflexo direto no índice de envelhecimento dos edifícios no concelho que aumentou exponencialmente entre 2011 (183,7) e 2021 (935,3). Em 2021, à escala intraconcelhia destacava-se a freguesia de Mira de Aire com o índice de envelhecimento mais elevado (3 472,7) e a União das Freguesias de Arrimal e Mendiga com o menor (472,0).

Tabela 27. Índice de envelhecimento e idade média dos edifícios

Unidade territorial	Índice de envelhecimento dos edifícios		Idade média dos edifícios (Ano)
	2021	2011	2011
	N.º		
Portugal	746,6	176,4	37,9
Região Centro (NUTS II)	884,5	186,3	38,2
Região de Leiria (NUTS III)	664,5	172,0	36,3
Porto de Mós	935,3	183,7	37,4
Alqueidão da Serra	1 427,8	228,8	37,8
Calvaria de Cima	933,3	83,1	32,2
Juncal	936,6	177,8	37,2
Mira de Aire	3 472,7	309,7	39,2
Pedreiras	921,2	149,5	36,5
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	478,9	117,8	32,3
São Bento	1 538,5	286,8	43,9
Serro Ventoso	1 133,3	352,5	47,0
UF de Alvados e Alcaria	1 909,1	263,1	44,6
UF de Arrimal e Mendiga	472,0	252,1	42,2

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

No que respeita ao **estado de conservação do parque edificado** é fundamental identificar o grau de necessidade de intervenção, sendo relevante destacar que a idade dos edifícios está diretamente associada ao nível de exigência em termos de obras de beneficiação ou conservação. Embora, conforme anteriormente mencionado, o parque edificado do concelho de Porto de Mós seja envelhecido, os dados de 2021 (Tabela 28) indicam que uma parte significativa dos edifícios (60,8%) não apresentava qualquer necessidade de reparação. Contudo, 39,2% das construções do concelho evidenciavam algum tipo de necessidade de intervenção, percentagem ligeiramente superior à registada nas escalas macro consideradas. Importa salientar que, entre os edifícios com necessidades de reparação, a maioria correspondia a intervenções ligeiras (68,6%), seguindo-se as de grau médio (21,6%) e, por fim, as profundas (9,8%) que, em casos extremos, podem corresponder a situações de ruína.

A nível intraconcelhio, destaca-se a freguesia de Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro que concentrava o maior número absoluto de edifícios com necessidades de intervenção profunda (106), seguindo-se a freguesia de Juncal (813 edifícios).

Tabela 28. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Total	Com necessidade de reparação (2021)					Sem necessidades de reparação	
		Total		Ligeiras	Médias	Profundas		
	N.º	N.º	%	N.º			N.º	%
Portugal	3 573 416	1 278 826	35,8	780 126	335 599	163 101	2 294 590	64,2
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	418 166	37,4	243 728	115 879	58 559	698 621	62,6
Região de Leiria (NUTS III)	133 657	43 882	32,8	26 114	12 036	5 732	89 775	67,2
Porto de Mós	11 325	4 436	39,2	3 042	959	435	6 889	60,8
Alqueidão da Serra	994	587	59,1	486	86	15	407	40,9
Calvaria de Cima	1 078	318	29,5	202	78	38	760	70,5
Juncal	1 576	813	51,6	623	131	59	763	48,4
Mira de Aire	1 496	265	17,7	156	64	45	1 231	82,3
Pedreiras	1 271	607	47,8	391	151	65	664	52,2
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 494	1 006	40,3	725	175	106	1 488	59,7
São Bento	553	176	31,8	85	57	34	377	68,2
Serro Ventoso	487	330	67,8	179	143	8	157	32,2
UF de Alvados e Alcaria	538	25	4,6	13	9	3	513	95,4
UF de Arrimal e Mendiga	838	309	36,9	182	65	62	529	63,1

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

A presente informação assume especial relevância no âmbito da CMH, uma vez que a maioria do parque edificado se destina a fins habitacionais. A análise traçada permite inferir que uma parte considerável dos edifícios poderá não reunir, de forma plena, as condições exigíveis de habitabilidade, segurança, conforto e eficiência funcional, comprometendo a qualidade de vida dos seus ocupantes. Esta situação poderá decorrer da ausência de intervenções de reabilitação/manutenção adequadas ao longo do tempo, resultando em deficiências ao nível da salubridade, da eficiência energética, da acessibilidade ou da integridade estrutural, aspetos essenciais para assegurar a utilização plena e sustentável do edificado habitacional.

Alojamentos e condições habitacionais

No que concerne ao **perfil dos alojamentos habitacionais do concelho**, importa identificar os maiores constrangimentos e oportunidades associados à sua evolução e tipologia. Conforme já referido, entre 2011 e 2021, o número de edifícios no concelho passou de 11 220 para 11 325 (mais 105), consequentemente também o número de alojamentos aumentou.

De acordo com os dados apresentados na Tabela 29, em 2021, os 11 3325 edifícios traduziam-se em 13 200 alojamentos familiares clássicos estando identificados apenas sete como não clássicos[28]. Estes números refletem-se numa média de 1,2 alojamento familiar clássico por edifício, um rácio que denota o predomínio de habitação unifamiliar, em detrimento da multifamiliar. Este indicador revela uma estrutura habitacional tendencialmente de

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

baixa densidade, com implicações diretas na organização do território e necessidades de espaço, na oferta de serviços (incluindo transportes) e infraestruturas.

Relativamente à distribuição geográfica dos alojamentos, é reforçada a conclusão já mencionada sobre a forte concentração na freguesia sede de concelho (3 325 alojamentos), local onde se registam tipologias multifamiliares em maior quantidade. Com efeito, esta freguesia apresenta o segundo maior rácio de alojamentos familiares clássicos por edifício (1,3) que evidencia a presença significativa de edifícios de tipologia multifamiliar. Este padrão transparece uma maior compactação urbana, potenciando a eficiência na prestação de serviços, na mobilidade e na gestão de infraestruturas, ainda que também possa colocar desafios em termos de pressão sobre o espaço público e os equipamentos coletivos.

Tabela 29. Tipos de alojamentos familiares, 2021

Unidade territorial	Total	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos/edifício
		Total	Clássicos	Não clássicos	
	N.º				
Portugal	5 981 482	5 974 719	5 970 677	4 042	1,7
Região Centro (NUTS II)	1 473 384	1 471 390	1 470 422	968	1,3
Região de Leiria (NUTS III)	173 532	173 343	173 276	67	1,3
Porto de Mós	13 221	13 207	13 200	7	1,2
Alqueidão da Serra	1 002	1 000	1 000	0	1,0
Calvaria de Cima	1 239	1 238	1 237	1	1,1
Juncal	1 660	1 658	1 653	5	1,1
Mira de Aire	2 227	2 226	2 226	0	1,5
Pedreiras	1 308	1 306	1 305	1	1,0
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	3 327	3 325	3 325	0	1,3
São Bento	556	554	554	0	1,0
Serro Ventoso	501	501	501	0	1,0
UF de Alvados e Alcaria	544	543	543	0	1,0
UF de Arrimal e Mendiga	857	856	856	0	1,0

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

No que concerne aos **usos**, o mais expressivo é o habitacional, pelo que importa identificar a forma de ocupação dos alojamentos. De acordo com os resultados dos Censos, em 2021 (Tabela 30), existiam no concelho 13 200 alojamentos clássicos. Destes, a maioria, 70,3% eram residências habituais, 14,7% residências secundárias e 15,1% correspondiam a alojamentos vagos (6,4% para venda ou arrendamento e 8,7% por outros motivos).

Analisando os **alojamentos familiares vagos** (1 988) como um potencial recurso habitacional para a estratégia a delinear, os dados de 2021 demonstram que 42,5% estava no mercado imobiliário para venda ou arrendamento (Tabela 30), enquanto os restantes 57,5% correspondiam a imóveis que não se encontravam disponíveis no mercado, sendo estes potenciais recursos a mobilizar. Em termos de distribuição territorial dos imóveis vagos, em particular os para venda ou arrendamento, à data do último registo censitário verificava-se alguma dispersão.

Tabela 30. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vago para venda ou arrendamento		Vago por outros motivos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5 970 677	4 142 581	69,4	1 104 881	18,5	348 097	5,8	375 118	6,3
Região Centro (NUTS II)	1 470 422	907 883	61,7	350 226	23,8	99 895	6,8	112 418	7,6
Região de Leiria (NUTS III)	173 276	116 340	67,1	32 504	18,8	10 387	6,0	14 045	8,1
Porto de Mós	13 200	9 276	70,3	1 936	14,7	845	6,4	1 143	8,7
Alqueidão da Serra	1 000	611	61,1	237	23,7	45	4,5	107	10,7
Calvaria de Cima	1 237	966	78,1	137	11,1	68	5,5	66	5,3
Juncal	1 653	1 208	73,1	197	11,9	113	6,8	135	8,2
Mira de Aire	2 226	1 517	68,1	388	17,4	112	5,0	209	9,4
Pedreiras	1 305	953	73,0	119	9,1	108	8,3	125	9,6
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	3 325	2 442	73,4	446	13,4	212	6,4	225	6,8
São Bento	554	320	57,8	109	19,7	83	15,0	42	7,6
Serro Ventoso	501	354	70,7	43	8,6	33	6,6	71	14,2
UF de Alvados e Alcaria	543	305	56,2	176	32,4	11	2,0	51	9,4
UF de Arrimal e Mendiga	856	600	70,1	84	9,8	60	7,0	112	13,1

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

Para uma melhor caracterização dos alojamentos familiares de residência habitual na Tabela 31 é sistematizada a **superfície média útil** dos mesmos. Em 2021, a superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual correspondia a 123,6m^2, o que indicia uma primazia de tipologias maiores, eventualmente T3/T4. Note-se ainda que as freguesias de Serro Ventoso, União das Freguesias de Arrimal e Mendiga, e a freguesia de Pedreiras eram as que apresentavam os alojamentos de maior dimensão (todos acima de 140m^2).

Tabela 31. Superfície média útil (m^2) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011 e 2021

Unidade territorial	Superfície média útil (m^2) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	
	2021	2011
Portugal	112,5	109,1
Região Centro (NUTS II)	122,6	118,0
Região de Leiria (NUTS III)	127,8	n.d.
Porto de Mós	132,6	129,5
Alqueidão da Serra	134,8	125,6
Calvaria de Cima	134,9	135,3
Juncal	133,2	132,0
Mira de Aire	115,3	116,4
Pedreiras	141,7	133,0
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	133,7	n.d.
São Bento	132,6	132,3
Serro Ventoso	143,0	133,7
UF de Alvados e Alcaria	137,5	n.d.
UF de Arrimal e Mendiga	141,8	n.d.

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

Conforme apresentado na Tabela 32, em 2021, a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 80,5%, eram ocupados pelos proprietários ou coproprietários, 13% eram ocupados por arrendatários ou subarrendatários e 6,5% correspondiam a outras situações. Estes **dados refletem uma evidente preponderância da aquisição de habitação própria para residência habitual em detrimento do regime de arrendamento**. A escassa expressão do mercado de arrendamento poderá constituir um desafio no que concerne à resolução de problemas de carência habitacional de quem não tem condições para adquirir uma habitação, ou para quem procura respostas habitacionais imediatas e/ou com um caráter temporário.

Tabela 32. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total	Propriedade ou copropriedade		Arrendamento ou subarrendamento		Outra situação	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	2 900 093	70,0	922 810	22,3	319 678	7,7
Região Centro (NUTS II)	907 883	701 937	77,3	143 234	15,8	62 712	6,9
Região de Leiria (NUTS III)	116 340	92 115	79,2	17 275	14,8	6 950	6,0
Porto de Mós	9 276	7 465	80,5	1 206	13,0	605	6,5
Alqueidão da Serra	611	565	92,5	14	2,3	32	5,2
Calvaria de Cima	966	800	82,8	86	8,9	80	8,3
Juncal	1 208	1 005	83,2	137	11,3	66	5,5
Mira de Aire	1 517	1 015	66,9	374	24,7	128	8,4
Pedreiras	953	798	83,7	93	9,8	62	6,5
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 442	1 859	76,1	439	18,0	144	5,9
São Bento	320	285	89,1	9	2,8	26	8,1
Serro Ventoso	354	316	89,3	11	3,1	27	7,6
UF de Alvados e Alcaria	305	278	91,1	10	3,3	17	5,6
UF de Arrimal e Mendiga	600	544	90,7	33	5,5	23	3,8

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

Para além da quantificação dos imóveis disponíveis em regime de arrendamento é igualmente importante analisar a **despesa mensal** que estes representam no orçamento familiar dos agregados, sendo, para isso, apresentados os dados relativos aos escalões de rendas. Os dados de 2011 e 2021 demonstram um aumento do número de alojamentos com valores mensais de renda mais elevados (Figura 7).

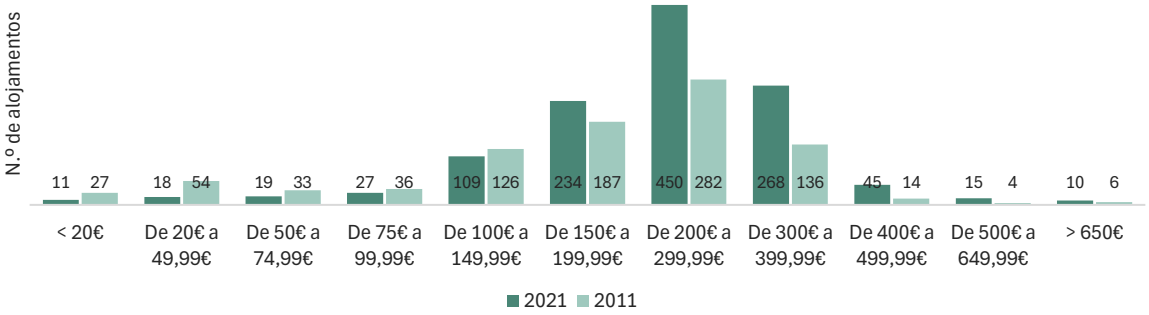


Figura 7. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) em Porto de Mós, 2011-2021

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

De acordo com os dados de 2021 (Tabela seguinte), do total de 1 206 alojamentos familiares clássicos arrendados:

- 37,3% (450 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 200€ e os 299,99€ (282 em 2011);
- 22,2% (268 alojamentos) situava-se no escalão entre os 300€ e os 399,99€ (136 em 2011).

No que se refere à **distribuição das rendas por freguesia**, com base nos dados de 2021 (conforme apresentado na tabela seguinte), verifica-se que os valores mais reduzidos (inferiores a 100€) se concentravam maioritariamente na freguesia de Mira de Aire, enquanto as rendas mais elevadas (superiores a 400€) apresentam maior incidência na freguesia de Porto de Mós – São João Baptista e São Pedro.

Importa salientar o aumento progressivo do número de contratos de arrendamento com valores superiores a 650€, bem como a redução significativa das rendas situadas abaixo dos 149,99€, o que poderá indicar uma tendência de valorização do mercado habitacional no concelho.

Nas restantes escalas de análise macroterritorial, o padrão observado mantém-se idêntico, destacando-se a maior prevalência do escalão de rendas mensais compreendido entre os 200€ e os 299,99€, seguido pelo escalão entre os 300€ e os 399,99€.

Tabela 33. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) nas freguesias do concelho, 2021

Unidade territorial	Escalão do valor mensal da renda (€)																					
	Total	> 20 euros		De 20 a 49,99€		De 50 a 74,99€		De 75 a 99,99€		De 100 a 149,99€		De 150 a 199,99€		De 200 a 299,99€		De 300 a 399,99€		De 400 a 499,99€		De 500 a 649,99€		650€ ou mais	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Porto de Mós	1 206	11	0,9	18	1,5	19	1,6	27	2,2	109	9,0	234	19,4	450	37,3	268	22,2	45	3,7	15	1,2	10	0,8
Alqueidão da Serra	14	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	7,1	0	0,0	1	7,1	5	35,7	5	35,7	1	7,1	0	0,0	1	7,1
Calvaria de Cima	86	2	2,3	1	1,2	0	0,0	3	3,5	8	9,3	10	11,6	32	37,2	23	26,7	4	4,7	2	2,3	1	1,2
Juncal	137	2	1,5	1	0,7	1	0,7	1	0,7	4	2,9	18	13,1	59	43,1	45	32,8	4	2,9	1	0,7	1	0,7
Mira de Aire	374	5	1,3	12	3,2	13	3,5	20	5,3	76	20,3	116	31,0	110	29,4	18	4,8	2	0,5	1	0,3	1	0,3
Pedreiras	93	0	0,0	2	2,2		0,0	0	0,0	3	3,2	17	18,3	36	38,7	26	28,0	7	7,5	2	2,2	0	0,0
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	439	2	0,5	2	0,5	4	0,9	2	0,5	15	3,4	52	11,8	185	42,1	138	31,4	26	5,9	9	2,1	4	0,9
São Bento	9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	44,4	3	33,3	2	22,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Serro Ventoso	11	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	36,4	4	36,4	2	18,2	1	9,1	0	0,0	0	0,0
UF de Alvados e Alcaria	10	0	0,0	0	0,0	1	10,0	0	0,0	2	20,0	1	10,0		0,0	5	50,0	0	0,0	0	0,0	1	10,0
UF de Arrimal e Mendiga	33	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,0	11	33,3	16	0,0	4	12,1	0	0,0	0	0,0	1	3,0

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Face ao exposto, em 2021, o **valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados** no concelho era de 251,6€, verificando-se um aumento expressivo de 21,7% face a 2011 (206,7€), com o valor mais elevado a ser registado na União das Freguesias de Alvados e Alcaria (306,3€) que observou o acréscimo mais significativo a nível intraconcelhio entre os dois momentos censitários (78,8%).

Tabela 34. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021

Unidade territorial	2021	2011	Taxa de variação 2021-2011
	€		%
Portugal	334,2	235,0	42,2
Região Centro (NUTS II)	298,5	228,9	30,4
Região de Leiria (NUTS III)	315,1	248,6	26,8
Porto de Mós	251,6	206,7	21,7
Alqueidão da Serra	324,1	233,6	38,8
Calvaria de Cima	266,2	236,1	12,7
Juncal	276,9	236,4	17,1
Mira de Aire	184,3	157,1	17,3
Pedreiras	277,6	211,6	31,2
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	288,4	253,3	13,9
São Bento	238,9	139,6	71,1
Serro Ventoso	259,1	205,0	26,4
UF de Alvados e Alcaria	306,3	171,3	78,8
UF de Arrimal e Mendiga	262,1	245,6	6,7

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011 e 2021

Estabelecendo uma relação direta entre o valor médio das rendas e o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Porto de Mós, constata-se que, em 2021, os residentes alocavam, em média, 21,4% do seu rendimento mensal ao pagamento de despesas com habitação (taxa de esforço), um valor ligeiramente abaixo das escalas macro em análise.

Importa, no entanto, salientar que de acordo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, considera-se existir um agravamento significativo da taxa de esforço sempre que esta atinge ou ultrapassa os 36%. Nesse sentido, a monitorização contínua deste indicador assume especial relevância, sobretudo num contexto de crescente pressão sobre o mercado habitacional, dado que o aumento da procura, não acompanhado por uma resposta proporcional da oferta, poderá conduzir a uma deterioração da acessibilidade económica à habitação e ao agravamento das vulnerabilidades sociais associadas.

No que respeita à habitação própria que, conforme apresentado anteriormente, tem uma expressão muito elevada no concelho (70,3%), é importante analisar os **encargos mensais existentes com a aquisição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**.

Em 2021, dos 7 465 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, a maioria, 5 132, não tinha associados encargos mensais, os restantes 2 333 tinham encargos associados (crédito à habitação), verificando-se uma descida de 3% (158) face a 2011. Do total com encargos, e como se ilustra na Figura 8, o escalão mais representativo era o dos 250€ a 299,99€ (17,2%), seguindo-se o dos 200€ a 249,99€ (15,2%) e dos 300€ a 349,99€ (14,1%).

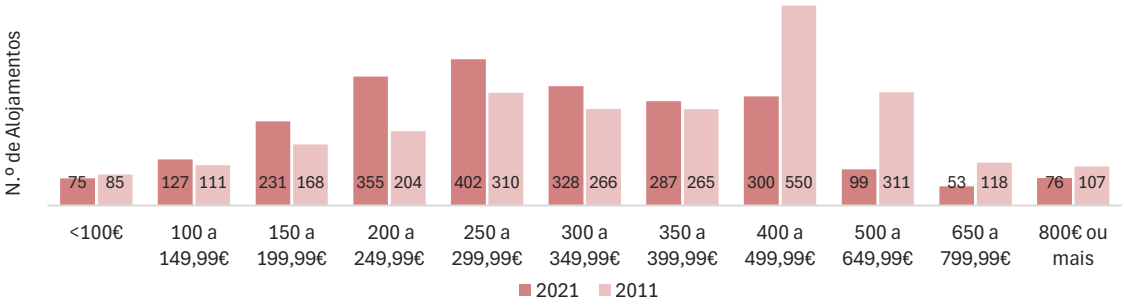


Figura 8. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Numa análise detalhada importa perceber a **evolução do valor mediano das vendas de alojamentos familiares por m²**, tendo-se realizado a recolha dos dados para os quartos trimestres dos anos de 2023 a 2019. Conforme apresentado na Tabela 35, os dados mais recentes (4.º trimestre de 2023) indicam que o **valor das vendas de alojamentos familiares em Porto de Mós se situava nos 714€/m², significativamente mais competitivo que os valores registados nas escalas macro**. Contudo, verifica-se uma tendência crescente dos valores registados no concelho que desde o 4.º trimestre de 2019 aumentaram 28,4%.

Tabela 35. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares

Unidade territorial	Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses				
	4.º Trimestre de 2023	4.º Trimestre de 2022	4.º Trimestre de 2021	4.º Trimestre de 2020	4.º Trimestre de 2019
	€/M²				
Portugal	1 611	1 484	1 297	1 190	1 094
Região Centro (NUTS II)	1 025	962	876	838	786
Região de Leiria (NUTS III)	1 138	1 009	893	851	797
Porto de Mós	714	737	635	620	556

Fonte: INE, DGPJ – Operações sobre imóveis

Não obstante os dados apresentados, importa referir que no âmbito do Programa Nacional de Habitação (PNH), o IHRU publicou, recentemente, o estudo "Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal" que tem como principal objetivo identificar os territórios onde se verifica uma escassez ou inadequação da oferta habitacional, seja pela insuficiência de oferta, pela inadequação das condições existentes ou pela desproporção entre os preços praticados no mercado e os rendimentos das famílias.

Para a referida identificação, a metodologia adotada procurou refletir o esforço financeiro exigido aos agregados familiares para aceder à habitação, tendo sido definidos três cenários distintos com base em diferentes taxas de esforço: 35%, 40% e 50%. Os cálculos incidiram sobre os rendimentos posicionados no percentil 50 dos agregados fiscais (mediana dos rendimentos brutos), por município, abrangendo duas modalidades de acesso à habitação: aquisição e arrendamento.

Neste estudo, o Município de Porto de Mós encontra-se mapeado como um território com falta ou desadequação da oferta habitacional[29], dado que de acordo com o cenário 1 (taxa de esforço de 35%), os agregados familiares do concelho não conseguem adquirir nem arrendar habitação a preços medianos de mercado

[29] Com base na análise das figuras 50 a 64 do Estudo.

sem ultrapassar o referido limite. Salienta-se, no entanto, que nos cenários 2 e 3 (40% e 50%), não se identificam situações de esforço acima dos referidos limites quer na aquisição, quer no arrendamento de habitação.

Por último, é relevante uma breve análise às caraterísticas de acessibilidade e conforto energético.

Em matéria de acessibilidade, o parque edificado do concelho apresenta um elevado grau de envelhecimento (ver Tabela 27) pelo que, aquando da sua construção, é anterior à exigência legal de **acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada**, que se tornou obrigatória apenas a partir de 2006[30]. Nesse sentido, é relevante destacar que, conforme apresentado na Tabela 26, apenas 286 edifícios foram construídos após 2011, o que pode indicar que uma grande parte dos edifícios construídos antes desta data não respondam às exigências e necessidades da população, nomeadamente a mais idosa que possui já algum tipo de dificuldade ou necessidade especial (permanente ou temporária).

De acordo com a Tabela 36, existem 5 256 pessoas residentes em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade) que apresentam algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus. Destas, 171 não conseguem mesmo realizar a ação, enquanto 1 113 conseguem fazê-lo, mas com muita dificuldade e 3 459 relatam alguma dificuldade.

A nível intraconcelhio, a freguesia de Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro destaca-se com os quantitativos mais significativos de população que apresenta algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus, em linha com o perfil demográfico já apresentado.

Tabela 36. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021

Unidade territorial	População residente em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade), com dificuldades em andar ou subir degraus (n.º)								
	Tem alguma dificuldade			Tem muita dificuldade			Não consegue efetuar a ação		
	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas
	N.º								
Portugal	1 382 718	443 969	938 749	470 430	144 238	326 192	71 248	28 772	42 476
Região Centro (NUTS II)	333 000	125 526	207 474	113 507	42 068	71 439	16 256	7 831	8 425
Região de Leiria (NUTS III)	43 602	18 643	24 959	14 826	6 214	8 612	2 074	1 074	1 000
Porto de Mós	3 459	1 381	2 078	1 113	429	684	171	85	86
Alqueidão da Serra	247	111	136	84	38	46	15	9	6
Calvaria de Cima	343	146	197	110	42	68	13	10	3
Juncal	479	192	287	167	64	103	25	13	12
Mira de Aire	546	150	396	189	46	143	19	5	14
Pedreiras	376	178	198	104	53	51	19	9	10
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	810	298	512	268	101	167	38	16	22
São Bento	162	68	94	39	18	21	7	5	2
Serro Ventoso	158	74	84	43	20	23	7	5	2
UF de Alvados e Alcaria	97	38	59	41	13	28	13	8	5
UF de Arrimal e Mendiga	241	126	115	68	34	34	15	5	10

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

[30] Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

Note-se ainda que do universo de pessoas com algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus (5 256) são particularmente sensíveis os casos de quem vive em alojamentos que se consideram como "não acessíveis a cadeiras de rodas". Neste contexto verifica-se que 58,1% (5 393 alojamentos) se enquadra nesta condição.

Complementarmente, importa abordar a questão da **pobreza habitacional** através da análise das condições de conforto dos alojamentos familiares e da existência de sistemas de regulação de temperatura no interior. De acordo com os Censos de 2021 (Tabela 37), destaca-se o seguinte:

- A percentagem de alojamentos familiares clássicos do concelho sem qualquer tipo de aquecimento (19,6%) situava-se abaixo da média nacional (30,2%) e em linha com a realidade regional (20%) e sub-regional (19,7%). Este indicador demonstra que em 2021 existiam 1 821 alojamentos familiares sem nenhum sistema de aquecimento no concelho, com uma maior concentração destas situações na freguesia de Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (469 alojamentos);
- 80,4% dos alojamentos familiares clássicos do concelho dispunham de algum tipo sistema de aquecimento, um valor muito superior ao da média nacional, que se situava nos 69,8% e em linha com o da região (80%) e sub-regional (80,3%);
- Dos alojamentos existentes no concelho, a maioria (63,7%) tinha aquecimento não central (lareiras, recuperador de calor, aparelhos fixos e aparelhos móveis), com uma maior prevalência da lareira aberta (29,2%) e dos recuperadores de calor (19,4%), enquanto apenas 16,6% dos alojamentos estavam equipados com sistema de aquecimento central;
- 11% dos alojamentos familiares clássicos do concelho dispunham de ar condicionado, um valor inferior à média nacional (16,6%) e à média regional (13%), contudo, superior ao registado na sub-região (9,8%).

Tabela 37. Alojamentos familiares clássicos e existência de sistema de aquecimento e de ar condicionado concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Existência de aquecimento												Existência de ar condicionado			
		Aquecimento central		Aquecimento não central								Nenhum		Com ar condicionado		Sem ar condicionado	
				Lareira aberta		Recuperador de calor		Aparelhos móveis (aquecedores elétricos, a gás, etc.)		Aparelhos fixos (salamandra, aquecedores de parede, etc.)							
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	578 176	14,0	591 407	14,3	307 315	7,4	1 176 082	28,4	238 688	5,8	1 250 913	30,2	686 674	16,6	3 455 907	83,4
Região Centro (NUTS II)	907 883	179 242	19,7	218 911	24,1	116 918	12,9	170 509	18,8	41 142	4,5	181 161	20,0	118 031	13,0	789 852	87,0
Região de Leiria (NUTS III)	116 340	30 462	26,2	27 596	23,7	17 908	15,4	13 549	11,6	3 897	3,3	22 928	19,7	11 398	9,8	104 942	90,2
Porto de Mós	9 276	1 543	16,6	2 705	29,2	1 798	19,4	1 046	11,3	363	3,9	1 821	19,6	1 016	11,0	8 260	89,0
Alqueidão da Serra	611	200	32,7	163	26,7	101	16,5	35	5,7	14	2,3	98	16,0	53	8,7	558	91,3
Calvaria de Cima	966	169	17,5	282	29,2	200	20,7	74	7,7	35	3,6	206	21,3	124	12,8	842	87,2
Juncal	1 208	135	11,2	365	30,2	316	26,2	93	7,7	46	3,8	253	20,9	132	10,9	1 076	89,1
Mira de Aire	1 517	140	9,2	454	29,9	198	13,1	341	22,5	62	4,1	322	21,2	157	10,3	1 360	89,7
Pedreiras	953	185	19,4	275	28,9	214	22,5	55	5,8	27	2,8	197	20,7	97	10,2	856	89,8
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 442	482	19,7	587	24,0	428	17,5	372	15,2	104	4,3	469	19,2	311	12,7	2 131	87,3
São Bento	320	41	12,8	107	33,4	89	27,8	10	3,1	17	5,3	56	17,5	22	6,9	298	93,1
Serro Ventoso	354	55	15,5	145	41,0	73	20,6	12	3,4	13	3,7	56	15,8	32	9,0	322	91,0
UF de Alvados e Alcaria	305	61	20,0	127	41,6	57	18,7	16	5,2	16	5,2	28	9,2	42	13,8	263	86,2
UF de Arrimal e Mendiga	600	75	12,5	200	33,3	122	20,3	38	6,3	29	4,8	136	22,7	46	7,7	554	92,3

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

No domínio da pobreza energética importa ainda referir que de acordo com as orientações do "*Reporting Guidelines on Energy Poverty*", documento publicado pelo Pacto de Autarcas, a aferição do cenário referente à pobreza energética sustenta-se na análise de indicadores relacionados com macrotemáticas (alojamentos, aspetos socioeconómicos, quadro político regulador), considerando-se pertinente que o presente projeto integre os indicadores respeitantes à pobreza energética expostos na Tabela 38 (anos 2021 e 2011).

Tabela 38. Indicadores de pobreza energética por macro temática, 2021 e 2011

Unidade territorial	Consumo doméstico de energia elétrica por habitante		Consumo de energia municipal per capita/ Consumo de energia nacional per capita		Alojamentos com sistema de aquecimento central/ Total de alojamentos		Alojamentos com ar condicionado/ Total de alojamentos	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	kWh/hab		%		%		%	
Portugal	1 360,6	1 302,8	100,0	100,0	14,0	10,7	16,6	10,2
Região Centro (NUTS II)	1 363,8	1 253,4	100,2	96,2	19,7	13,4	13,0	7,4
Região de Leiria (NUTS III)	1 407,2	1 256,4	103,4	96,4	26,2	n.d.	9,8	n.d.
Porto de Mós	1 411,1	1 239,7	103,7	95,2	16,6	11,0	11,0	5,3

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021; DGEG, Estatísticas do carvão, petróleo, energia elétrica e gás natural

Da análise dos indicadores relativos à pobreza energética destacam-se os seguintes aspetos:

- Relativamente ao indicador "consumo de energia municipal per capita/consumo de energia nacional per capita (%)", em 2021, o consumo doméstico de energia elétrica por habitante no concelho (1 411,1 kWh/hab) situava-se 3,7%, acima do registado a nível nacional (1360,6 kWh/hab). Regista-se ainda um aumento significativo face a 2011, ano em que o valor era de 1.239,7 kWh/hab.;
- Relativamente ao indicador "alojamentos com sistema de aquecimento central/total de alojamentos (%)", em 2021, apenas 16,6% dos alojamentos do concelho de Porto de Mós dispunham de aquecimento central, correspondendo 1 543 num total de 9 276 alojamentos. Este valor situava-se acima da média nacional (14%), mas abaixo da média regional (19,7%) e, sobretudo, da sub-regional (26,2%);
- Em 2021 existiam no concelho 1 016 alojamentos com sistemas de ar condicionado (11% do total), uma proporção apenas superior à sub-regional, sendo, contudo, de realçar que se verificou um crescimento em relação a 2011 (5,3%).

A evolução dos indicadores de pobreza energética, quando cruzada com a realidade estrutural do concelho, marcada por um parque edificado envelhecido e uma população idosa, evidencia fragilidades relevantes. As melhorias pontuais no acesso a sistemas de climatização contrastam com níveis de cobertura ainda insuficientes e com a vulnerabilidade crescente da população residente. Neste contexto, torna-se fundamental adotar estratégias que promovam a reabilitação energética do edificado e o reforço da eficiência energética das habitações, especialmente direcionadas para os grupos mais vulneráveis, de forma a mitigar os efeitos da pobreza energética e a contribuir para a qualidade de vida e permanência das populações no território.

Em suma, a dinâmica habitacional, medida pela construção de edifícios e alojamento teve a sua maior expressão entre 1981 e 2000, registando-se uma desaceleração nas últimas duas décadas. Este contexto determina um parque habitacional envelhecido, ou seja com deficiências em matéria e acessibilidade universal e eficiência energética (requisitos posteriormente instituídos legalmente), e com algumas necessidades de reparação (percentagem superior à da NUTS III).

Predominam alojamentos familiares ocupados pelos proprietários, com um mercado de arrendamento pouco expressivo. Os valores dos encargos com a habitação, ainda que mais competitivos que em outras escalas analisada, têm vindo a subir, tornando-se cada vez mais altos face ao poder de compra e rendimentos da população residente.

3.3.2. Dinâmicas urbanísticas

A compreensão da dinâmica urbanística concelhia é muito relevante para uma melhor compreensão do contexto habitacional e das tendências do mercado imobiliário. Nesse sentido, torna-se importante a análise de indicadores do INE neste domínio.

O primeiro indicador analisado corresponde à **compra e venda de prédios**[31] **no concelho, concluindo-se que a dinâmica do mercado imobiliário assinala uma tendência de crescimento.** Como apresentado na Tabela 39, em 2019 (ano para o qual existem dados mais recentes disponíveis) foram realizados 657 contratos de compra e venda de prédios no concelho, um aumento de cerca de 49,7%, face a 2011 (439). Salienta-se ainda que se registou um crescimento acentuado no que respeita aos contratos relativos a prédios mistos, passando de 11 em 2011 para 29 em 2021.

Tabela 39. Número de contratos de compra e venda de prédios, 2011-2019

Unidade territorial	Contratos de compra e venda de prédios					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
	N.º					
Portugal	230 776	171 271	3 064	167 496	112 062	2 175
Região Centro (NUTS II)	61 161	32 727	1 002	51 229	23 162	657
Região de Leiria (NUTS III)	7 740	3 570	119	6 560	2 686	74
Porto de Mós	657	256	29	439	172	11

Fonte: INE, DGPJ – Operações sobre imóveis

[31] INE: "**PRÉDIO**: É toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas plantações, edifícios ou construções nas circunstâncias referidas, dotadas de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial. É ainda considerado prédio, cada fração autónoma no regime de propriedade horizontal."

No que concerne ao valor médio dos prédios transacionados no concelho, os dados mais recentes (2020), indicam que foi de 37 224€, com os prédios urbanos com um valor médio de 60 162€ e os mistos de 105 269€, o que mostra uma evolução dicotómica face a 2011.

Tabela 40. Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2020

Unidade territorial	Contratos de compra e venda de prédios					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2020			2011		
	N.º					
Portugal	113 086	146 465	160 793	73 379	100 709	136 040
Região Centro (NUTS II)	51 183	85 751	98 499	37 261	72 355	96 235
Região de Leiria (NUTS III)	49 569	93 055	81 576	36 917	78 003	63 069
Porto de Mós	37 224	60 162	105 269	36 623	78 965	50 409

Fonte: INE, DGPJ – Operações sobre imóveis

Passando à análise da evolução do **número de novos edifícios construídos** (anual) no concelho de Porto de Mós entre 2011 e 2023, registou-se uma variação positiva (6,6%), ainda que não no caso específico dos dedicados à habitação em que se regista uma ligeira diminuição, não expressiva em termos absolutos (menos dois edifícios). Este crescimento contraria as dinâmicas verificadas nas restantes escalas de análise macro (Figura 9), todas negativas.

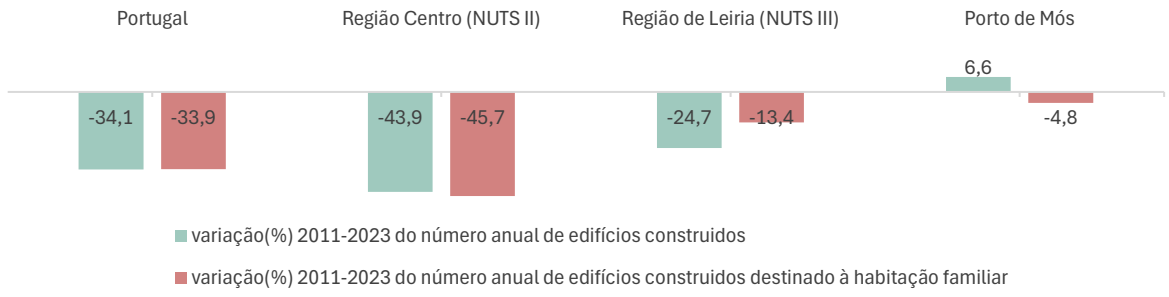


Figura 9. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2023 (%)

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2023

A evolução do número de **edifícios concluídos** no concelho de Porto de Mós, entre 2011 e 2023, revela uma tendência marcada por alguma heterogeneidade, refletindo diferentes ciclos da atividade construtiva ao longo do período em análise. Conforme evidenciado na Figura 10, os anos de 2016 e 2017 registaram os valores mais baixos de edifícios concluídos (40 e 38, respetivamente). Em contrapartida, o ano de 2021 destacou-se como o mais dinâmico, com um total de 77 edifícios concluídos, sinalizando uma retoma da atividade no setor da construção. Os anos mais recentes, 2022 e 2023, mantiveram igualmente valores expressivos, consolidando uma fase de maior vitalidade no setor e reforçando a atratividade do concelho enquanto território residencial e de investimento.

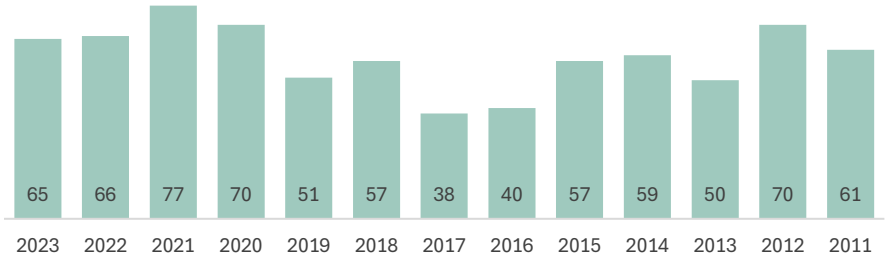


Figura 10. Evolução do número de edifícios concluídos em Porto de Mós, de 2011 a 2023 (N.º)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Ainda em relação ao quantitativo de edifícios concluídos é importante perceber a que tipo de obra está associado. Conforme representado na Figura 11, os dados mais recentes (2023) mostram que em Porto de Mós predominava, com grande destaque, a construção nova (73,8%) em detrimento das obras em edifícios existentes (26,2%) sob a forma de ampliações, alterações e reconstruções. Este cenário é semelhante ao registado a nível sub-regional, regional e nacional, embora seja de assinalar o facto de **a proporção de obras (reabilitação) em edifícios existentes no concelho ser superior à das escalas macro**.

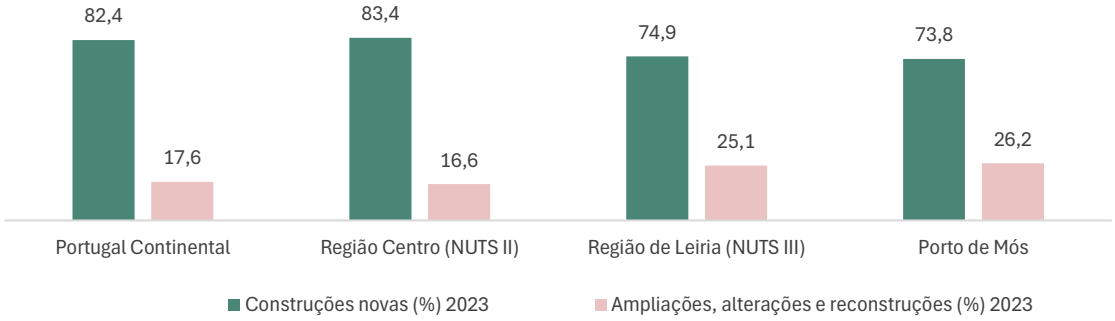


Figura 11. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2023 (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Em 2023, no total de **obras de edificação concluídas** no concelho (65), a maioria de nova construção (48), destacou-se o uso habitacional (30). No que concerne a obras de ampliação, alteração e reconstrução registaram-se um total de 17 (10 para uso habitacional e 7 para outros).

Tabela 41. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2023 (N.º)

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	17 266	13 211	4 055	14 221	11 149	3 072	3 045	2 062	983
Região Centro (NUTS II)	4 646	3 199	1 447	3 877	2 764	1 113	769	435	334
Região de Leiria (NUTS III)	745	582	163	558	468	90	187	114	73
Porto de Mós	65	40	25	48	30	18	17	10	7

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Os 30 edifícios de construção nova afetos à habitação resultaram em 33 fogos, um rácio que corrobora o exposto na Tabela 29 sobre um efetivo predomínio de habitação unifamiliar, fundamentalmente promovida por pessoas singulares (Tabela 42), um cenário diferente do verificado às escalas macro em que as empresas privadas são as principais promotoras.

Tabela 42. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2023 (N.º)

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	23 652	10 144	61	13 328	119
Centro	4 691	2 594	28	2 069	0
Região de Leiria	957	451	1	505	0
Porto de Mós	33	32	0	1	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

Relativamente às **tipologias**[32] **destes 33 novos,** predomina a T3 (72,7%) (Figura 12), associada a necessidades habitacionais mais comuns entre famílias com filhos. A reduzida representatividade de T1 e T2, bem como a ausência de fogos T4, pode indicar uma menor diversidade da oferta habitacional, o que poderá limitar a capacidade de resposta às necessidades de outros perfis populacionais, como jovens em início de vida autónoma, pessoas idosas ou famílias numerosas, sugerindo a importância de promover maior equilíbrio e diversidade tipológica no futuro planeamento habitacional.

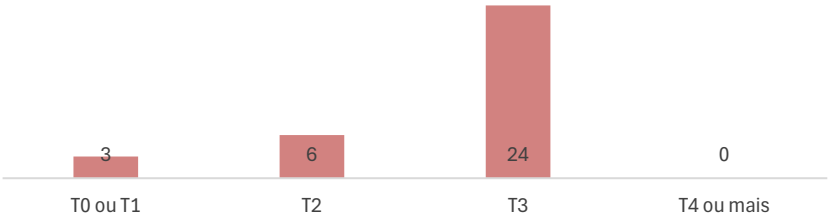


Figura 12. Fogos concluídos por tipologia em Porto de Mós, em 2023 (N.º)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

É importante salientar que o processo de construção de um edifício é, por norma, lento. Em termos médios, em 2022, o prazo de execução previsto na Região Centro era de 18 meses[33], pelo que é relevante analisar o número de licenciamentos recentes que são também um reflexo das dinâmicas da procura.

A Figura 13 ilustra a evolução do número de **edifícios licenciados** no concelho de Porto de Mós no período compreendido entre 2011 e 2023, sendo possível constatar algumas oscilações, com o valor máximo a ser registado em 2020 (92) e o valor mínimo a ser observado 2016 (47).

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

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

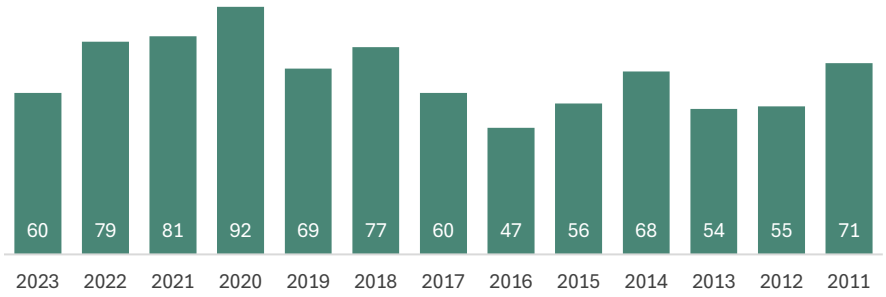


Figura 13. Evolução do número de edifícios licenciados em Porto de Mós, de 2011 a 2022

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2023

Os 60 edifícios licenciados no ano de 2023 (Figura 13), representavam um total de 43 licenciamentos para construção nova (25 para habitação familiar, e 18 para outros usos) e 17 ampliações, alterações e reconstruções (7 para habitação familiar, e 10 para outros usos). Estes dados mostram a elevada multifuncionalidade da dinâmica urbanística do concelho, uma vez que, apesar de mais expressiva, a função habitacional corresponde a 53% do total (nas restantes escalas analisadas esta expressão supera os 75%).

Tabela 43. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2023

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	22 107	17 590	4 517	17 357	14 042	3 315	4 750	3 548	1 202
Região Centro (NUTS II)	5 986	4 443	1 543	4 771	3 601	1 170	1 215	842	373
Região de Leiria (NUTS III)	767	602	165	578	480	98	189	122	67
Porto de Mós	60	32	28	43	25	18	17	7	10

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

Os dados da Tabela 44 mostram que, seguindo a tendência verificada com os fogos já concluídos (2023), cuja esmagadora maioria foi promovida por pessoas singulares, os fogos licenciados em 2023 foram, de igual modo, instruídos por pessoas singulares (81,5%) o que permite antever que possam dar resposta habitacional aos próprios. Note-se que os 25 edifícios licenciados para construção nova[34] para habitação, traduzem-se em 27 fogos.

Tabela 44. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2023 (N.º)

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	32 519	12 327	41	20 030	121
Região Centro (NUTS II)	6 143	3 144	1	2 997	1
Região de Leiria (NUTS III)	971	472	0	499	0
Porto de Mós	27	22	0	5	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

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

Mais uma vez, à semelhança do observado nos fogos concluídos (Figura 12), também nos fogos licenciados (Figura 14) predomina a tipologia T3 (22 fogos), seguindo-se a T2 (3 fogos). Por outro lado, verifica-se o licenciamento de dois fogos T4, e a ausência das tipologias mais pequenas (T0 e T1).

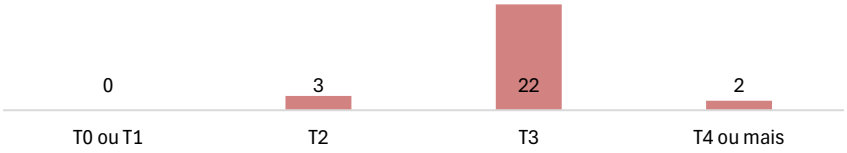


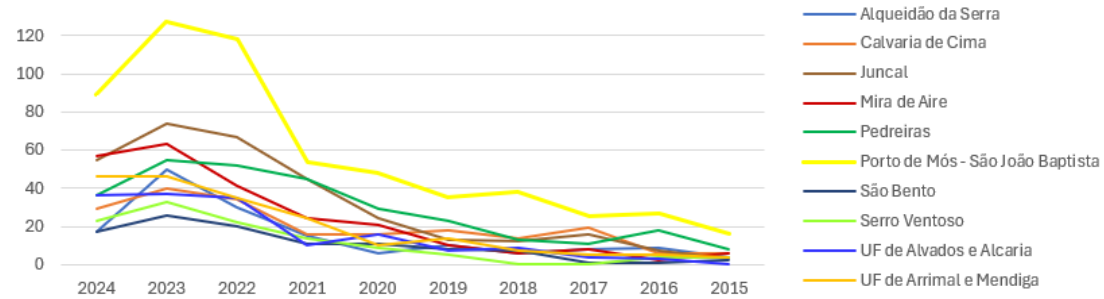
Figura 14. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, em Porto de Mós, em 2023

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

Complementar à análise efetuada com base nos dados de fontes estatísticas oficiais (INE), a análise dos dados dos serviços municipais referentes às **operações urbanísticas requeridas à Câmara Municipal** (obras de construção, ampliações, alterações, etc.) desde a entrada em vigor da 1ª revisão do PDM (2015) até ao ano 2024[35], mostra um registo de 2 345 operações urbanísticas, com os anos de 2022 e 2024 a serem os mais expressivos. Os dados demonstram uma evolução muito positiva da dinâmica urbanística em todo o concelho, destacando-se a freguesia de Porto de Mós - São João Baptista com 577 registos (Tabela 45).

Tabela 45. Quantificação do número de operações urbanísticas, por freguesia, entre 2015 e 2024

Freguesia	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Total
Alqueidão da Serra	17	50	30	15	6	10	6	8	9	4	**155**
Calvaria de Cima	29	40	34	16	16	18	14	19	6	6	**198**
Juncal	55	74	67	45	24	13	12	16	7	3	**316**
Mira de Aire	57	63	41	24	21	10	6	8	2	6	**238**
Pedreiras	36	55	52	45	29	23	13	11	18	8	**290**
Porto de Mós - São João Baptista	89	127	118	54	48	35	38	25	27	16	**577**
São Bento	17	26	20	11	11	8	7	1	1	2	**104**
Serro Ventoso	23	33	22	14	9	5	-	-	4	4	**114**
UF de Alvados e Alcaria	36	37	35	10	16	7	9	4	3	-	**157**
UF de Arrimal e Mendiga	46	46	35	24	10	14	7	5	5	4	**196**
Total	**405**	**551**	**454**	**258**	**190**	**143**	**112**	**97**	**82**	**53**	**2 345**



Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

[35] Apesar dos dados de 2025 não se encontrarem contabilizados, segundo a informação disponibilizada pela CMPM (14-03-2025), até à data registavam-se 53 pedidos.

No que concerne ao tipo de processos (Tabela 46) relativos às operações urbanísticas requeridas no concelho, destacam-se os processos de obras que totalizam 905. Importa salientar o **expressivo número de licenciamentos/loteamentos nos anos de 2023 e 2024, o que evidencia uma acentuada intensificação da dinâmica urbanística no concelho.** Este indicador assume especial relevância, na medida em que poderá traduzir uma crescente necessidade de resposta ao aumento da procura habitacional e de outros usos, pois, como já referido, embora os dados censitários reflitam uma diminuição demográfica, a mais recente dinâmica reflete o contrário, com um aumento da população no concelho.

Já no que respeita ao tipo de ação (Tabela 47), destacam-se as instruções de processos para construção nova (756) e para alteração de utilização, ampliação e legalização (355). Estes números comprovam uma procura expressiva não só por novas edificações, mas também pela requalificação e adaptação do edificado existente. Esta tendência reforça a perceção de uma mudança na dinâmica urbanística do concelho, a qual poderá ser explicada pela crescente pressão sobre o parque habitacional, motivada por novas necessidades residenciais, transformações nos padrões familiares e demográficos, bem como pela valorização do território enquanto local de residência e investimento impulsionada pelo contexto urbano de qualidade e pelos preços competitivos face às escalas macro.

Tabela 46. Operações urbanísticas segundo a classificação dos processos, entre 2015 e 2024

Classificação dos processos	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Total
Autorização/Alteração de Utilização	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	**5**
Certidões	177	299	157	39	20	11	4	8	4	3	**722**
Denúncia	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**4**
Direito à informação	31	17	13	2	0	0	0	0	0	0	**63**
Diversos			5	1		1	0	1	0	0	**8**
Informação/comunicação prévia	21	11	11	7	1	0	1	1	0	0	**53**
Isenção de controlo prévio/escassa relevância	69	68	113	28	22	13	1	6	2	5	**327**
Licenciamentos/loteamentos	103	151	3	0	1	0	0	0	0	0	**258**
Processo de obras	0	0	152	181	146	118	106	81	76	45	**905**
Total	**405**	**551**	**454**	**258**	**190**	**143**	**112**	**97**	**82**	**53**	**2 345**

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

Tabela 47. Operações urbanísticas segundo o tipo de ação, entre 2015 e 2024

Tipo de ação	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Total
Alteração utilização/ ampliação/ legalização	38	41	49	53	42	43	23	29	19	18	**355**
Conservação/ arranjos exteriores	49	63	64	20	17	7	1	5	0	3	**229**
Construção	99	105	138	101	86	61	61	41	41	23	**756**
Demolição	0	3	2	1	0	1	0	0	0	0	**7**
Diversos	0	0	112	46	22	17	9	12	10	6	**234**
Instalação	0	0	0	15	1	0	0	0	0	0	**16**
Legalização ampliação/construção	26	39	15	19	21	14	17	10	12	3	**176**
Loteamento/ movimentação de terras	1	0	1	2	1	0	1	0	0	0	**6**
Não aplicável	192	300	73	1	0	0	0	0	0	0	**566**
Total	**405**	**551**	**454**	**258**	**190**	**143**	**112**	**97**	**82**	**53**	**2 345**

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

Em suma, não obstante uma dinâmica urbanística positiva nos anos mais recentes, com reflexos no aumento do parque habitacional, persistem carências significativas nesta matéria que urge ultrapassar. Apesar de esta problemática afetar sobretudo as pessoas e famílias mais vulneráveis, a conjuntura atual do mercado imobiliário e a escalada dos preços têm vindo a alargar o espectro dos afetados, atingindo também camadas da população que se encontravam em situação estável, tornando esta uma preocupação transversal. Este é um cenário que tenderá a afetar também o concelho onde a escassez de oferta pode começar a ter impacto no mercado e nos preços praticados que são, até 2023, mais competitivos que noutros territórios.

3.3.3. Perceção da comunidade relativamente ao contexto concelhio

Complementarmente à análise quantitativa realizada, e com o objetivo de acrescentar informação qualitativa fundamentada na perceção da comunidade sobre o contexto habitacional do território, foi dinamizado um ***workshop*** no dia 26 de maio de 2025. Esta sessão, que contou com a participação de diversas entidades locais e cidadãos, permitiu a recolha de contributos relevantes sobre a atual realidade habitacional do concelho, tendo sido identificadas necessidades específicas que, direta ou indiretamente, condicionam e moldam o cenário atual, designadamente:

- **Crescente procura por habitação no concelho**, incluindo por parte de cidadãos estrangeiros com elevado poder de compra;
- **Aumento da pressão sobre o mercado de arrendamento**, cuja disponibilidade é bastante reduzida, muito devido à atratividade do território ao nível da oferta de emprego (sobretudo no setor industrial);
- **Reduzida oferta de habitações no mercado face à procura**, tanto para arrendamento como para venda, sendo praticamente inexistente a disponibilidade de casas novas;
- **Escassez de terrenos disponíveis para construção nova** (lotes e parcelas) que tem limitado a capacidade de resposta à procura, levando alguns jovens e famílias a procurar soluções noutros concelhos;
- **Especulação imobiliária** que se reflete em preços elevados tanto no arrendamento como na venda de habitação e terrenos, o que afeta de forma particular os agregados com rendimentos intermédios;
- **Dificuldade em atrair investimento para o setor da construção**, uma vez que, apesar da valorização progressiva do mercado, os preços por metro quadrado continuam menos atrativos do que os praticados nos centros urbanos mais próximos, limitando o interesse de promotores imobiliários;
- **Enquadramento legal, complexidade burocrática e morosidade dos processos de licenciamento** constituem fatores dissuasores para potenciais investidores e promotores imobiliários;
- **Falta de empresas e mão-de-obra qualificada no setor da construção civil;**
- **Em algumas zonas infraestruturadas da vila nem sempre é possível construir** o que representa um entrave à utilização eficiente do solo urbano;

- **Inexistência de oferta imobiliária em alguns aglomerados populacionais mais isolado,** o que está a contribuir para fenómenos de despovoamento e maior isolamento;
- **Imóveis vagos devido a processos de herança não resolvidos**, com vários herdeiros sem acordo quanto à alienação, o que leva à sua degradação ou à colocação no mercado por valores desajustados;
- **Habitações degradadas ou em ruína** que quando disponíveis no mercado apresentam preços significativamente elevados, tendo em conta os custos acrescidos de reabilitação;
- **Falta de proteção legal dos senhorios** é um obstáculo à colocação de mais imóveis no mercado de arrendamento;
- **Situações de arrendamento sem contratos formalizados**, o que expõe os inquilinos a maior precariedade e vulnerabilidade habitacional;
- **Tendência de rescisão, por iniciativa dos senhorios, dos contratos de arrendamento mais antigos**, visando a posterior celebração de novos contratos a valores mais elevados;
- **Famílias monoparentais enfrentam dificuldades acrescidas no acesso ao mercado de arrendamento**, pela conjugação entre limitações de rendimento e exigências do mercado;
- **Situações de sobrelotação, resultantes da opção por arrendamentos de menor tipologia**, motivada por razões económicas.

Assim, os contributos recolhidos no âmbito deste *workshop* revelam um conjunto significativo de constrangimentos estruturais e conjunturais que afetam o acesso à habitação no concelho, demonstrando a **complexidade e a diversidade dos fatores que condicionam o mercado habitacional local.** A identificação de limitações ao nível da oferta, da acessibilidade económica, das condições de habitabilidade e do próprio funcionamento do mercado reflete a necessidade de uma atuação articulada e estratégica. Neste sentido, torna-se essencial a definição de medidas específicas que garantam uma resposta eficaz à crescente procura habitacional, nomeadamente por parte de migrantes, cuja presença se tem vindo a intensificar e que continuará, previsivelmente, a aumentar nos próximos anos.

3.4. Carências habitacionais

A CMH deve traduzir uma estratégia integrada e transversal para o concelho em matéria de habitação, contemplando não só as necessidades presentes, mas também antecipando os desafios futuros, com especial atenção às questões económicas, aos desafios estruturais e sociais, assim como às oportunidades que possam existir, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população e o desenvolvimento sustentável do território.

Neste sentido, a CMH tem em atenção as necessidades habitacionais atuais de toda a população residente e ainda as que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para captação de novas funções, atividades económicas e investimentos que potenciem dinâmicas de crescimento e de procura de habitação.

Com base na análise do contexto demográfico, socioeconómico e habitacional previamente apresentado, complementada pelo conhecimento aprofundado do território e pela experiência do Município, foram identificados quatro grupos populacionais com necessidades/habitacionais específicas mas interdependentes, nomeadamente:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Novos residentes (imigrantes)

População residente idosa

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

A identificação destes quatro grupos populacionais com carências habitacionais específicas permite reconhecer as efetivas prioridades da política habitacional do concelho de Porto de Mós, conforme se apresenta de seguida.

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, conforme apresentado no subcapítulo 3.2.2, verifica-se um ligeiro aumento do poder de compra, contudo, permanece abaixo dos observados à escala nacional, regional e sub-regional. Para além

disso, destaca-se, ainda que os valores se mantenham competitivos, o aumento dos encargos com a habitação no concelho, em termos de aquisição e de arrendamento. 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.

Note-se que de acordo com os registos municipais, nos últimos três anos foram apresentados ao Município cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral. 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 o acesso à habitação digna, o que neste caso se antevê através do incentivo ao aumento da oferta de habitação para compra e arrendamento.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de dar resposta a pretensões de permanecer nos seus lugares de origem, onde existe uma rede familiar e comunitária, sendo por isso de grande valor a aposta num modelo de ordenamento e em políticas que o tornem possível (construção de casa, reabilitação ou outra solução).

Novos residentes (imigrantes)

O município de Porto de Mós tem registado um crescimento muito expressivo do número de migrantes, particularmente desde 2014. Note-se ainda que, em 2022, registaram-se 541 pedidos de residência, um aumento exponencial face a 2015, que registou apenas 34 pedidos.

A maioria destes novos residentes são famílias que se fixam no concelho de forma permanente, muitas vezes atraídas pelas oportunidades de emprego existentes e pela qualidade de vida. Estes agregados familiares incluem crianças em idade escolar, contribuindo para mitigar o declínio demográfico, reforçar a sustentabilidade das escolas do concelho e dinamizar a economia local.

No entanto, este crescimento representa também um desafio no que concerne ao acesso a uma habitação condigna, uma vez que muitos destes migrantes enfrentam obstáculos como a escassez de oferta habitacional adequada e acessível. Neste contexto, importa reconhecer os migrantes como um grupo prioritário, sendo fundamental promover soluções integradas e inclusivas que assegurem resposta às suas necessidades específicas.

A estabilidade habitacional constitui um fator determinante para a plena integração destes residentes. Assim, uma abordagem proativa na identificação e mitigação das suas necessidades habitacionais não é apenas uma exigência social, mas também um investimento estratégico para um futuro coeso, inclusivo e sustentável do concelho.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de disponibilizar ofertas habitacionais diversas, quer em termos de forma de ocupação (compra e arrendamento) como de localização e tipologia, uma vez que não tendo raízes no território, estes novos residentes podem procurar contextos mais centrais e urbanos ou mais rurais. O modelo de ordenamento deve ser facilitador desta diversidade, da qual depende a integração e o "sentir-se em casa".

População residente idosa

A análise efetuada ao contexto demográfico concelhio, conforme apresentado no subcapítulo 323.2.1, demonstra que a evolução da estrutura etária da população, entre os dois últimos registos censitários, se caracteriza pelo aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos) que passou, em 2021, a ter uma expressão de 25% face aos 20,8% registados em 2011.

Em resultado desta alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento no concelho tem aumentado progressivamente nos últimos anos, contabilizando-se, em 2021, 201,5 idosos por cada 100 jovens (138,3 em 2011), valor superior ao registado à escala sub-regional e nacional.

Por outro lado, os pensionistas podem constituir um grupo de maior fragilidade, na medida em que podem sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. No concelho de Porto de Mós, em 2022, beneficiavam de pensões de velhice 7 989 indivíduos, com um valor médio anual de 5 350€ (cerca de 445,8€ por mês).

Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho de Porto de Mós 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.

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

Este grupo populacional corresponde ao universo de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e/ou que não dispõe de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Importa reiterar que a Câmara Municipal de Porto de Mós aprovou a sua Estratégia ELH em 2022. Este instrumento permitiu identificar um universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional. O processo de desenvolvimento deste instrumento mobilizou diversas entidades, com um profundo

conhecimento dos casos de maior fragilidade, sendo assim possível aferir um universo alargado de situações de carência que se enquadravam nas tipologias de condições indignas estabelecidas pelo Programa 1.º Direito.

De acordo com a ELH, foram sinalizados 90 agregados familiares (234 pessoas) a viver em condições habitacionais indignas[36], distribuídos por todas as freguesias do concelho, ainda que com maior prevalência em Alqueidão da Serra e em Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (21 agregados em cada freguesia). Dos 90 agregados em situação de carência habitacional e financeira, 22 encontravam-se em situação de precariedade; 48 em situação de insalubridade e insegurança; 7 em situação de inadequação e 13 em situação de sobrelotação. Para dar resposta às situações identificadas, a ELH em vigor definiu como soluções habitacionais: i) a aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (no caso de soluções promovidas pela Câmara Municipal); ii) reabilitação de habitação própria (no caso de beneficiários diretos). Para além disso, foram sinalizados 45 com carência financeira que embora não se enquadrassem nos requisitos do 1º Direito, careciam de algum tipo de apoio no acesso à habitação.

No que se refere a pedidos para habitação municipal social, nos últimos três anos, o Município registou 66 pedidos, um número significativo que evidencia a persistência de carências habitacionais estruturais e a necessidade de reforçar a resposta pública para os agregados em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica.

Adicionalmente, importa referir que, de acordo com os registos municipais, estão identificadas no concelho 10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social. Reconhecendo que estas situações, embora distintas, partilham fatores de vulnerabilidade que comprometem o acesso a uma habitação segura, digna e estável, deve também assegurar-se a existência de respostas habitacionais adequadas e sustentáveis.

Salienta-se ainda que a análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho de Porto de Mós permitiu a identificação das principais características demográficas e necessidades a nível social, assim como a identificação dos seguintes grupos sociais mais vulneráveis/população residente carenciada que, pela sua condição, poderão ter mais dificuldades no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade:

[36] De acordo com os conceitos do Programa 1.º Direito (artigo 5.º do Decreto-lei 37/2018, de 4 de junho), à data da elaboração e aprovação da ELH, as condições habitacionais indignas eram:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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.

NOTA: Não obstante a inclusão, em 2025, de uma nova tipologia de condição indigna na listagem supra, a mesma não foi considerada por não se encontrar em vigor à data da elaboração e aprovação da ELH, não integrando, assim, o quadro normativo aplicável à época.

- **Desempregados**: 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 o INE, em 2022, 547 pessoas estavam em situação de desemprego no concelho, com um valor médio anual correspondente a 2 949€;
- **Beneficiários do 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, 302 pessoas eram beneficiários do RSI no concelho de Porto de Mós. 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, 58,1% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual não eram acessíveis a cadeira de rodas.

3.5. Recursos habitacionais e potencialidades locais

A relação entre as carências habitacionais (subcapítulo 3.4) e as respostas habitacionais existentes reveste-se de particular complexidade, exigindo uma análise abrangente e multidimensional. Nesta perspetiva, é essencial reconhecer e avaliar os **recursos habitacionais disponíveis** (públicos e privados) que podem ser mobilizados para mitigar essas carências, assim como **identificar as potencialidades locais** que podem integrar uma resposta mais ampla, não necessariamente imediata, mas fundamental para a definição de um modelo de ordenamento sustentável do território.

A habitação, enquanto direito fundamental e condição indispensável para a promoção da dignidade humana, desempenha um papel central na qualidade de vida das populações e no fortalecimento da coesão social. Nesse sentido, o presente capítulo procede a uma caracterização abrangente dos recursos habitacionais existentes e das potencialidades que o território oferece, através de uma análise quantitativa e qualitativa. Esta análise contempla não apenas os ativos existentes, mas também os terrenos públicos e privados com potencial aptidão para a construção de habitação nova.

Importa também referir a relevância das políticas públicas uma vez que estas desempenham um papel central na gestão e promoção dos recursos habitacionais. Para além disso, é fundamental a articulação com os IGT, em particular o PDM de Porto de Mós no sentido de garantir uma gestão racional do solo e de promover soluções habitacionais equilibradas, acessíveis e ambientalmente sustentáveis.

Em síntese, a identificação e valorização dos recursos habitacionais e das potencialidades locais é fundamental na definição de uma estratégia integrada que responda às necessidades habitacionais da população do concelho, permitindo enfrentar os desafios habitacionais atuais e futuros, promovendo um crescimento urbano equilibrado e inclusivo a longo prazo, com impactos positivos no território e na qualidade de vida das populações.

3.5.1. Recursos habitacionais

As despesas associadas à habitação representam uma fatia significativa do orçamento mensal das famílias, refletindo-se, com frequência, em dificuldades acrescidas no acesso a uma habitação condigna, especialmente entre os agregados com rendimentos intermédios e baixos. Esta realidade, quando conjugada com a reduzida oferta disponível no mercado habitacional, agrava os constrangimentos existentes e pode originar situações de vulnerabilidade acrescida, potenciando fenómenos de exclusão social.

Nesse sentido, importa analisar o **"stock" habitacional existente no concelho de Porto de Mós**, entendendo-se este como o conjunto de recursos habitacionais potencialmente disponíveis, sejam eles de natureza pública ou privada. Importa, contudo, reconhecer que a componente privada, embora expressiva, é caracterizada por um elevado grau de volatilidade e incerteza quanto à sua real disponibilidade e adequação às necessidades habitacionais atuais.

Mercado imobiliário – oferta privada

Tendo por base os dados do último registo censitário (2021), e conforme apresentado na Tabela 30, à data, 6,4% dos alojamentos familiares clássicos do concelho estavam vagos para venda ou arrendamento (845 alojamentos). Contudo, conforme informação recolhida na sessão de trabalho e pesquisa realizada e agora apresentada, o cenário atual indica que a oferta efetiva de imóveis é inferior à procura e, de forma geral, não satisfaz os requisitos e expectativas da mesma, nomeadamente no que respeita aos valores praticados. Acresce a este panorama o aumento significativo de população imigrante - frequentemente constituída por famílias com filhos - fenómeno que tem vindo a influenciar de forma expressiva a dinâmica do mercado habitacional. Consequentemente, a disponibilidade de alojamentos é, na prática, inferior à registada nos Censos de 2021, tendo esta realidade sido corroborada pelas entidades e parceiros locais durante o *workshop* realizado a 26 de maio de 2025 (ver subcapítulo 3.3.3).

A procura por soluções habitacionais, tanto para compra como para arrendamento, tem aumentado de forma transversal em todo o concelho. De acordo com o testemunho da comunidade, em particular de profissionais do setor imobiliário[37], a oferta existente revela-se claramente insuficiente para dar resposta, em tempo útil, a todas as solicitações. Esta pressão crescente tem contribuído para uma valorização generalizada dos preços de mercado no concelho que apesar de já não refletirem os valores de 2021, se mantêm competitivos quando comparados com os praticados em outros centros urbanos próximos, como Leiria.

Neste contexto, e reforçando as conclusões decorrentes da análise efetuada ao contexto habitacional e urbanístico, foi realizada uma pesquisa *online*[38] com o objetivo de aferir a oferta disponível no mercado imobiliário privado. Para o efeito foram consultadas três plataformas digitais especializadas, conforme discriminado na Tabela 48. Cumpre salientar que foram identificados diversos casos de duplicação de anúncios, com o mesmo imóvel a ser publicitado em mais do que um portal. Por este motivo, os dados apresentados não devem ser interpretados como um somatório direto da oferta existente em cada uma das plataformas, uma vez que tal conduziria a uma sobrevalorização do stock habitacional disponível. Ainda assim, o panorama observado revela-se claramente distinto dos dados dos Censos de 2021, sobretudo no que respeita ao mercado de arrendamento, cuja expressão atual é extremamente reduzida.

Da pesquisa e análise efetuadas resultaram alguns aspetos que importa considerar, designadamente:

- Regista-se uma evidente prevalência dos imóveis para venda em detrimento dos imóveis para arrendamento (que são muito escassos);
- As rendas mensais das habitações disponíveis são elevadas, variando entre os 290€ e os 1 999€;
- Os valores de venda são muito variáveis, entre os 14 000€ e 1 175 000€;
- Os imóveis disponíveis para venda com preços mais baixos correspondem a ruínas, implicando um avultado investimento em obras de reabilitação;

[37] Informações obtidas no *workshop* realizado em maio 2025 (ver subcapítulo 3.3.3)

[38] Pesquisa realizada a 14 de maio de 2025

- A maioria dos imóveis disponíveis para venda são de tipologia T3 ou superior, enquanto os imóveis para arrendamento são maioritariamente de tipologia T2 ou inferior;
- De acordo com as imagens e descrições associadas aos anúncios dos imóveis pesquisados, uma grande parte está em mau estado de conservação e como tal a necessitar de obras de reabilitação (em alguns casos reconstrução total), com custos previsivelmente elevados;
- Os imóveis com condições/padrões de habitabilidade aceitáveis são (como expectável) os que apresentam os valores de mercado mais elevados.

Tabela 48. Recursos habitacionais disponíveis no mercado privado de Porto de Mós

SITE	Venda				Arrendamento			
	Total	Tipologia	N.º	Intervalo de valores (€)	Total	Tipologia	N.º	Intervalo de valores (€/mês)
Casasapo	78	T0	1	60 000	2	T0	0	-
		T1	5	95 000-288 000		T1	0	-
		T2	12	25 000 - 300 000		T2	2	700-750
		T3	29	38 000 -750 000		T3	0	-
		T4 (Ou +)	31	162 000-600 000		T4 (Ou +)	0	-
Idealista	192	T0	2	59 500-215 000	9	T0	1	290
		T1	8	45 000-288 000		T1	1	600
		T2	36	29 900-325 000		T2	5	700-1 675
		T3	75	14 000-750 000		T3	1	850
		T4 (Ou +)	71	50 000-1 175 000		T4 (Ou +)	1	1 850
Imovirtual	172	T0	4	40 000-144 243	7	T0	0	-
		T1	7	80 000-288 000		T1	1	1 200
		T2	33	29 000-300 000		T2	1	700
		T3	67	38 000-750 000		T3	4	600-750
		T4 (Ou +)	61	50 000-1 175 000		T4 (Ou +)	1	1 999

Fonte: CasaSapo; Idealista; Imovirtual (consultados a 14 de maio de 2025)

Importa ainda destacar a existência de diversos benefícios fiscais (a nível nacional) para quem compre e/ou reabilite imóveis destinados a habitação própria permanente ou para arrendamento permanente. Estes incentivos são relevantes para promover a dinâmica da reabilitação e de arrendamento, contudo, caso os imóveis não estejam disponíveis é impossível que estes benefícios sejam ativados, podendo ser equacionado atuar no quadrante inverso, isto é, de onerar a sua não disponibilização para que se consigam alcançar resultados.

Dada a instabilidade e imprevisibilidade das respostas privadas, com lógicas de mercado que nem sempre respondem às necessidades e padrões habitacionais da população, **a ação pública no domínio da habitação assume uma elevada relevância**.

Inventário do património habitacional municipal – oferta pública

A existência de soluções habitacionais públicas, nomeadamente municipais, é importante para minimizar constrangimentos na dimensão da habitação, bem como para contribuir para mitigar as necessidades identificadas e dar resposta a toda a comunidade, atuando também como fator de equilíbrio do mercado.

Nesta matéria, importa referir que a estratégia do Município de Porto de Mós não assenta necessariamente na propriedade de habitações de cariz social, nomeadamente em soluções multifamiliares, uma vez que estas continuam, frequentemente, associadas a preconceitos e estigmas que podem contribuir para a marginalização dos seus beneficiários. Neste sentido, o atual parque habitacional municipal é reduzido e disperso, com apenas um fogo municipal (ocupado) e três frações recentemente adquiridas[39], uma com condições para ser habitada em breve, e duas que carecem de obras de reabilitação (Tabela 49 e Figura 15).

Tabela 49. Caracterização do parque habitacional municipal

Localização	Nº de fogos	Tipologias	Estado de conservação	Estado de ocupação
Rua do Valinho, Cabeça Veada (freguesia de Arrimal e Mendiga)	1	n.a.	Ruína	Vago
Rua de São Miguel (freguesia de Porto de Mós)	1	T3	Degradada	Vago
Travessa do Pragal, Fonte dos Marcos (freguesia de Porto de Mós)	1	T2	Degradada	Vago
Bairro do Carrascal (freguesia de Porto de Mós)	1	T2	Razoável	Ocupado

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós, 2025

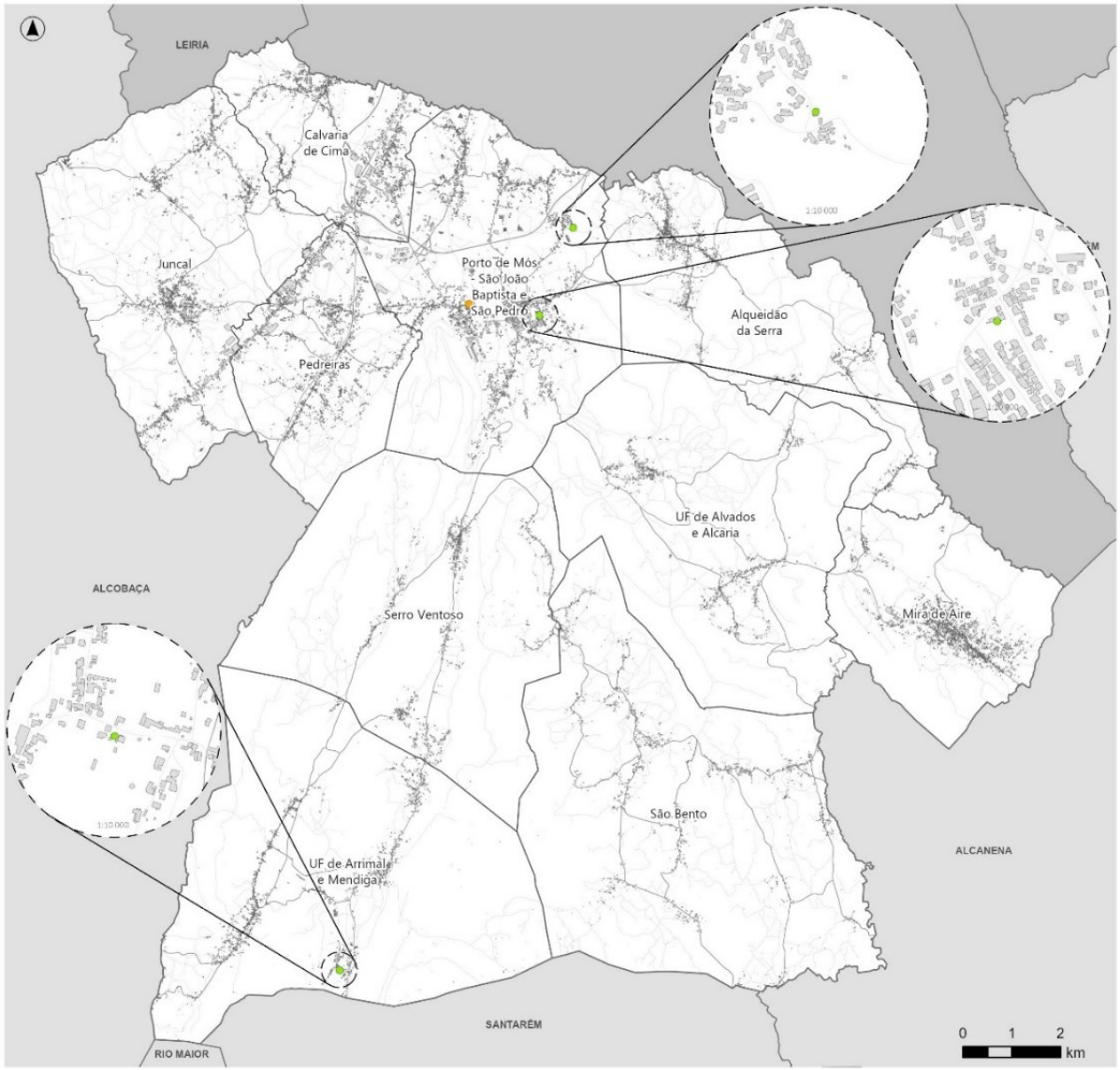
Por outro lado, Câmara Municipal tem desempenhado um papel importante no que concerne à disponibilização de apoios, nomeadamente para obras de recuperação e beneficiação de habitações degradadas, e mais recentemente, com a criação do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem de Porto de Mós, um programa complementar aos existentes a nível nacional (ver capítulo 7. Anexos).

Porém, e como já referido, nos últimos três anos, o Município de Porto de Mós registou 66 pedidos para habitação municipal social, o que constitui um sinal claro da existência de necessidades habitacionais que importa ultrapassar. É evidente que este número é substancialmente superior à capacidade de resposta atual, revelando um desfasamento significativo entre a procura e a oferta disponível. Esta realidade reforça a urgência de consolidar e expandir as respostas públicas e privadas, reiterando-se a escassez de imóveis disponíveis no mercado.

Face ao exposto, os **recursos habitacionais existentes, sejam de natureza pública ou privada, constituem um alicerce fundamental para a promoção de um desenvolvimento territorial mais justo, coeso e sustentável, contribuindo igualmente para a melhoria da qualidade de vida da população residente e para a atratividade do concelho de Porto de Mós**. Contudo, importa reconhecer que, em muitos casos, as características dos ativos habitacionais disponíveis não correspondem às necessidades efetivas da procura, quer ao nível da tipologia, quer

[39] Correspondem a soluções habitacionais identificadas na ELH do Município.

das condições de habitabilidade. Acresce a esta realidade o **desfasamento entre os preços praticados no mercado e a capacidade económica das famílias**, o que representa um entrave significativo ao acesso a uma habitação condigna. Neste sentido, torna-se imperativo aprofundar o conhecimento e a valorização das potencialidades locais no domínio habitacional, entendidas como o conjunto de recursos que, se devidamente mobilizados e enquadrados em estratégias integradas, poderão reforçar a oferta habitacional e contribuir para a concretização do direito à habitação no concelho.



Nota: Não foi possível determinar com exatidão a localização do único fogo ocupado, inserido no Bairro do Carrascal.

Figura 15. Localização do parque habitacional municipal

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós, 2025

3.5.2. Potencialidades locais

Para além da identificação dos recursos habitacionais atualmente disponíveis, a valorização e otimização das potencialidades locais assume especial importância na promoção de um tecido urbano mais equilibrado, inclusivo e sustentável. A evolução recente do perfil da procura habitacional evidencia a necessidade de ampliar e qualificar o parque habitacional existente, de forma a garantir respostas ajustadas às dinâmicas demográficas e sociais do concelho.

Neste sentido, é fundamental criar condições que incentivem a promoção de novas soluções habitacionais, nomeadamente através da construção de habitação nova adequada às caraterísticas e necessidades da procura. Esta estratégia não só visa colmatar as carências habitacionais identificadas, como também contribuir para a revitalização urbana e para a fixação sustentável da população no território.

Assim, seguidamente são identificadas e exploradas as potencialidades locais que poderão ser mobilizadas para dar resposta às necessidades habitacionais, num horizonte de curto-médio e médio-longo prazos.

CURTO-MÉDIO PRAZO

Inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional

Como já amplamente referido, o mercado imobiliário em Porto de Mós tem registado um aumento significativo da procura, com perfis muito diversos, superando largamente a oferta atualmente disponível, pelo que urge aumentar o stock de parque edificado.

Face à dimensão das carências existentes é imperativo, a par do contínuo apoio à reabilitação do edificado para fins habitacionais, promover soluções de construção nova, capazes de responder aos padrões e exigências da procura, constituindo esta uma condição essencial para a fixação de população no território, em particular de migrantes.

Atualmente, a Autarquia é proprietária de um terreno com aptidão para construção de habitação, localizado na freguesia de Pedreiras, com uma área total de aproximadamente 14 800 m^2. Apesar de ter uma dimensão expressiva, este terreno está enquadrado na categoria de áreas de edificação dispersa (solo rústico) do PDM atualmente em vigor (Tabela 50 e Figura 16). Esta categoria de solo corresponde a zonas híbridas com uma ocupação de caráter urbano-rural, onde a habitação é o uso dominante, mas sem presença de funções urbanas prevalecentes, sendo admitido a edificação de **habitações unifamiliares,** com uma área máxima de construção de 350 m^2. Assim, nos termos do atual enquadramento do PDM, a edificação neste terreno terá um impacto muito limitado face às necessidades habitacionais identificadas, tornando-se necessário acautelar este tipo de limitações no âmbito do processo de revisão em curso.

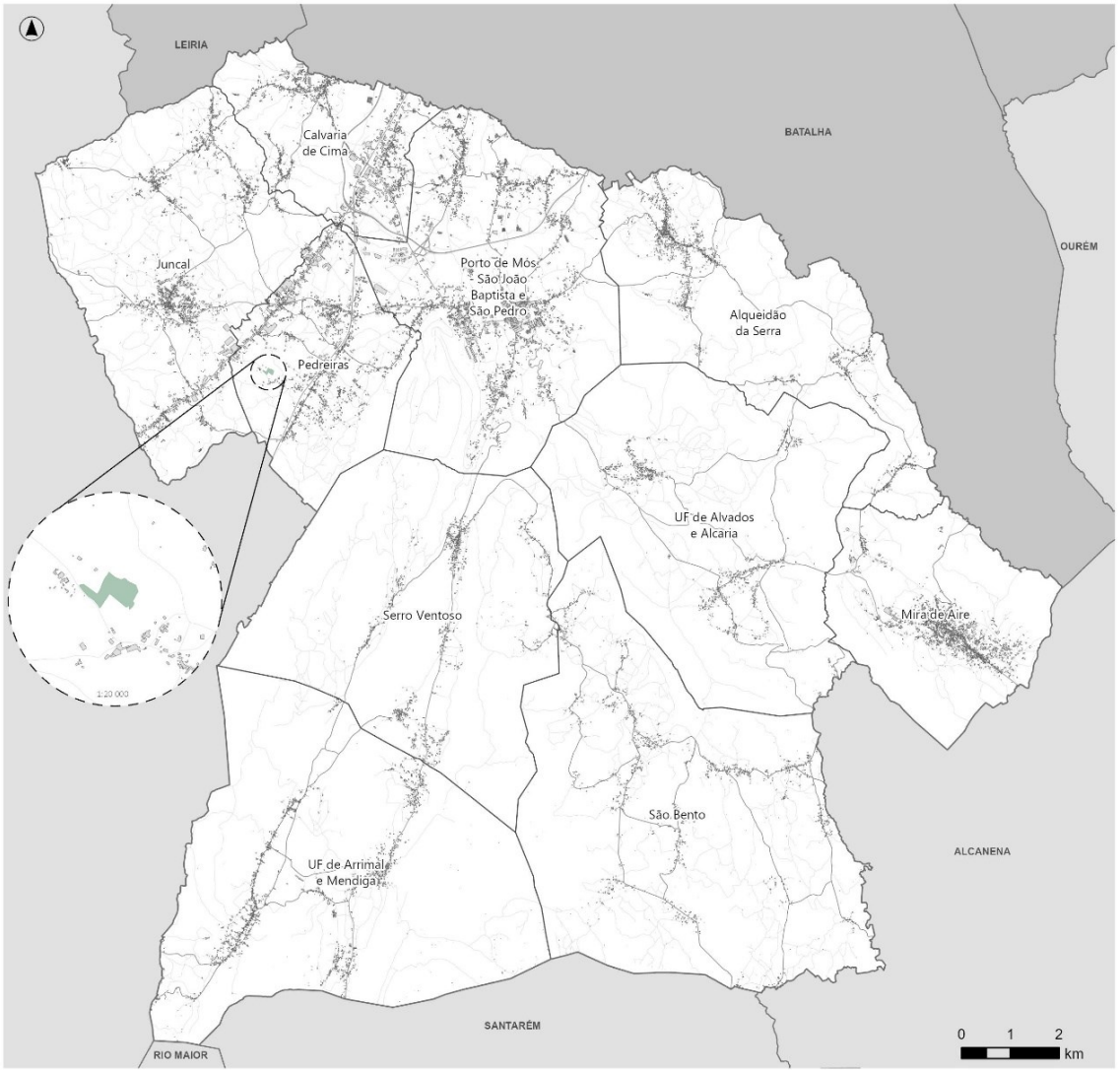
Tabela 50. Terrenos municipais com aptidão para construção de habitação

Localização	Área total (m^2)	Categoria de solo no PDM em vigor	Estimativa do nº de fogos a construir
Dinez, Pedreiras	14 800	Solo rústico - áreas de edificação dispersa	1 fogo (habitação unifamiliar até 350 m^2)

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

Para além do exposto, importa salientar que o Município equaciona a eventual aquisição de novos terrenos para promoção de construção de habitação dirigida a diferentes públicos-alvo (não sendo a designada "habitação social"). Contudo, este tipo de intervenção não se materializa em respostas imediatas e a sua concretização está dependente de outros fatores e condicionantes (nomeadamente a vertente financeira).

Reitera-se que a **resposta habitacional não pode ser assumida exclusivamente pela esfera pública**, sendo essencial que todos os recursos potencialmente disponíveis – incluindo os de natureza privada – sejam devidamente mobilizados e incentivados a contribuir para o reforço da oferta habitacional, de forma proporcional às necessidades identificadas. A criação de **sinergias entre os setores público e privado é fundamental para assegurar uma resposta articulada, eficaz e sustentável, capaz de responder à diversidade de perfis habitacionais** e promover uma ocupação equilibrada do território, condições essenciais para a atratividade e fixação da população.



Inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional

Terrenos municipais

Cartografia base

Concelho

Freguesias

Rede rodoviária

Figura 16. Potencialidades locais no domínio da habitação - terreno municipal a urbanizar

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós, 2025

MÉDIO-LONGO PRAZO

Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

O ordenamento do território, enquanto competência municipal, deve proporcionar uma evolução e ocupação tão harmoniosa quanto possível. Tal implica a adoção de um zonamento multifuncional que assegure uma gestão racional dos recursos disponíveis e das necessidades da população, criando condições para respostas adequadas, com especial enfoque na habitação. É, por isso, fundamental que a conceção do modelo territorial municipal seja sustentável e que considere as necessidades atuais e futuras, devendo ser resultado de um diagnóstico rigoroso da situação presente e da projeção de cenários (demográficos e de procura de espaços nomeadamente para fins residenciais).

Atualmente encontra-se em curso a 2.ª revisão do PDM de Porto de Mós, representando uma oportunidade estratégica para a redefinição dos perímetros urbanos atendendo à crescente pressão sobre o solo urbano e à necessidade de expansão para responder à crescente procura. Torna-se assim essencial avaliar a potencial capacidade de crescimento instalada em matéria de habitação, numa análise estimada das potencialidades locais para acolher esse crescimento de médio prazo, realizada através de uma análise prospetiva que combine uma leitura quantitativa com uma avaliação qualitativa sustentada no conhecimento e na experiência acumulada no concelho.

Neste contexto, e de modo a quantificar o potencial de crescimento foi realizado um exercício de extrapolação que permitiu chegar a um número hipotético de espaços com capacidade de acolher soluções habitacionais, ou seja, potenciais áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres). Salienta-se que este exercício se traduz numa mera estimativa (apresentada na Tabela 51), baseada num conjunto de pressupostos que a seguir se explanam:

1) **Apuramento da totalidade de área de solo urbano com aptidão para construção (nomeadamente de habitação)**, de acordo com a planta de ordenamento do PDM de Porto de Mós[40] em vigor, ou seja: espaços centrais, espaços habitacionais (de tipo I, II e III) e espaços urbanos de baixa densidade (Figura 17). Contabilizam-se assim **2 796,6 ha**;
2) **Cálculo do total das áreas livres: através da subtração, à área determinada, da totalidade das áreas urbanas consolidadas - AUC**[41] propostas na 2.ª revisão do PDM (que refletem melhor a realidade atual em comparação com as AUC em vigor), assumindo que estas já não apresentam capacidade de expansão. Nas classificações de solo urbano consideradas, a área total de AUC corresponde a 2 062,5 ha. Importa destacar que a metodologia utilizada para definição das AUC baseou-se em buffers de 25 m ao edificado

[40] Como já referido, encontra-se em desenvolvimento a 2.ª revisão do PDM de Porto de Mós, tendo sido considerado para o presente exercício o ordenamento atualmente em vigor. Este exercício é de suma importância para o processo de revisão, uma vez que poderá identificar necessidades de ampliação de solo urbano para responder às crescentes necessidades habitacionais.

[41] Área urbana consolidada é uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação.

existente (Figura 18). Desta subtração (Figura 19) resulta uma estimativa da **área livre total de 734,1 ha** (Figura 20);

3) **Ajuste da área livre potencialmente disponível para o mercado habitacional,** uma vez que uma parte da área determinada no ponto anterior corresponde a espaços sobrantes de parcelas já edificadas, sem aptidão construtiva autónoma, bem como a áreas que apesar de já estarem edificadas não cumprem requisitos para integrarem AUC. Complementarmente verifica-se que uma parte significativa da área livre apresenta constrangimentos para ser efetivamente mobilizada para construção de habitação, nomeadamente de habitação, por razões como: (i) utilização destinada exclusivamente a necessidades dos atuais proprietários ou familiares diretos; (ii) indisponibilidade dos proprietários para vender, associada a preços pouco acessíveis; (iii) bloqueios relacionados com partilhas ou litígios sucessórios; (iv) preferência por outros usos compatíveis com as categorias de espaço, como armazenagem, pequena indústria, serviços e comércio, (v) localização das áreas contabilizadas como livres nos tardoz de terrenos, sem infraestruturas e arruamentos de acesso e (vi) dificuldade em atrair investimento de promotores imobiliários, num contexto em que a construção habitacional é maioritariamente assegurada por particulares para habitação própria (Tabela 42 e Tabela 44), facto que limita a capacidade de resposta às novas carências habitacionais, designadamente resultantes do aumento da procura por parte de migrantes. Face ao exposto, num cenário otimista, estima-se que cerca de 40%[42] da área livre total, ou seja **293,6 ha** integre potencialmente o mercado para fins habitacionais;
4) **Cálculo do número estimado de parcelas com potencial construtivo**, adotando uma metodologia semelhante à utilizada para a determinação das AUC. Para o efeito foi considerado que as áreas das parcelas disponíveis correspondem, individualmente, a um buffer de 25m por cada edificação nova, o que se traduz numa área de parcela individual aproximada de 0.2 ha (Área=π.25^2=1 964 m^2). Considerando os 293,6 ha de área livre e 0,2 ha de área por parcela, a capacidade máxima estimada do solo é de **1 468 parcelas** (293,6 ha /0.2ha = 1 468 parcelas);
5) **Determinação do número potencial de fogos habitacionais,** considerando que cada parcela poderá acolher um edifício, o que resultaria, teoricamente, em 1 468 novas construções. Com base nos dados médios apresentados no subcapítulo 3.3.1 (Tabela 29), que indicam 1,2 alojamento familiar clássico por cada edifício, estima-se a criação máxima de **1 761 novos alojamentos familiares.** Refere-se máximo, pois como referido, estas categorias de solo poderão acolher outras funções, o que reduz o quantitativo potencial extrapolado, para além disso, a capacidade de construção das parcelas está também dependente do cadastro e outras condicionantes que não é possível aferir nesta contabilização.

[42] A estimativa de 40% resulta da experiência acumulada, conhecimento do contexto local e análise da dinâmica do mercado habitacional no concelho. Esta percentagem tem por base a observação recorrente de limitações à mobilização efetiva de solo (pelos motivos referidos) tratando-se, por isso, de uma estimativa prudente, ajustada à realidade concelhia.

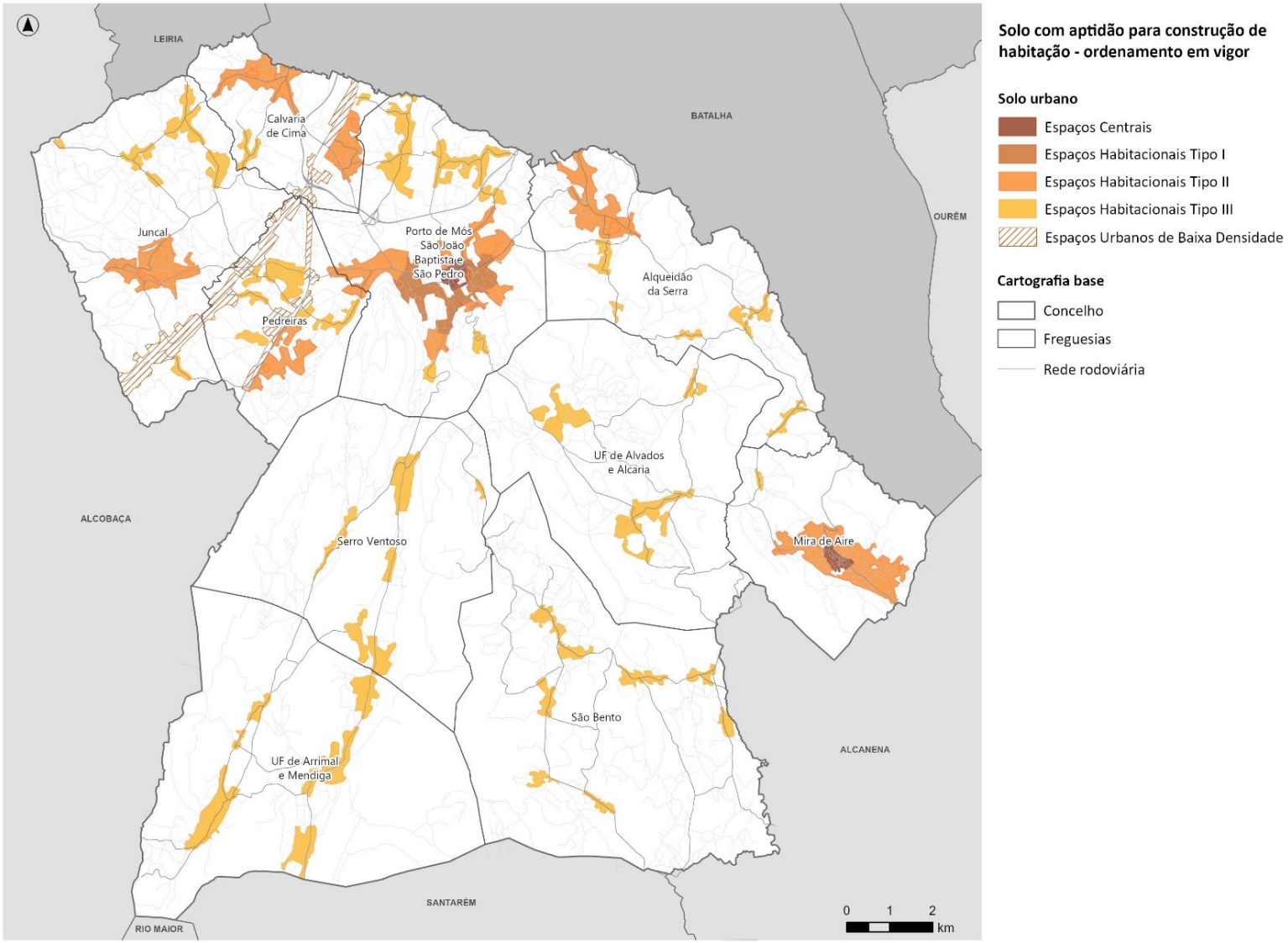


Figura 17. Solos classificados no PDM com especial aptidão para construção de habitação – solo urbano (PDM em vigor)

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

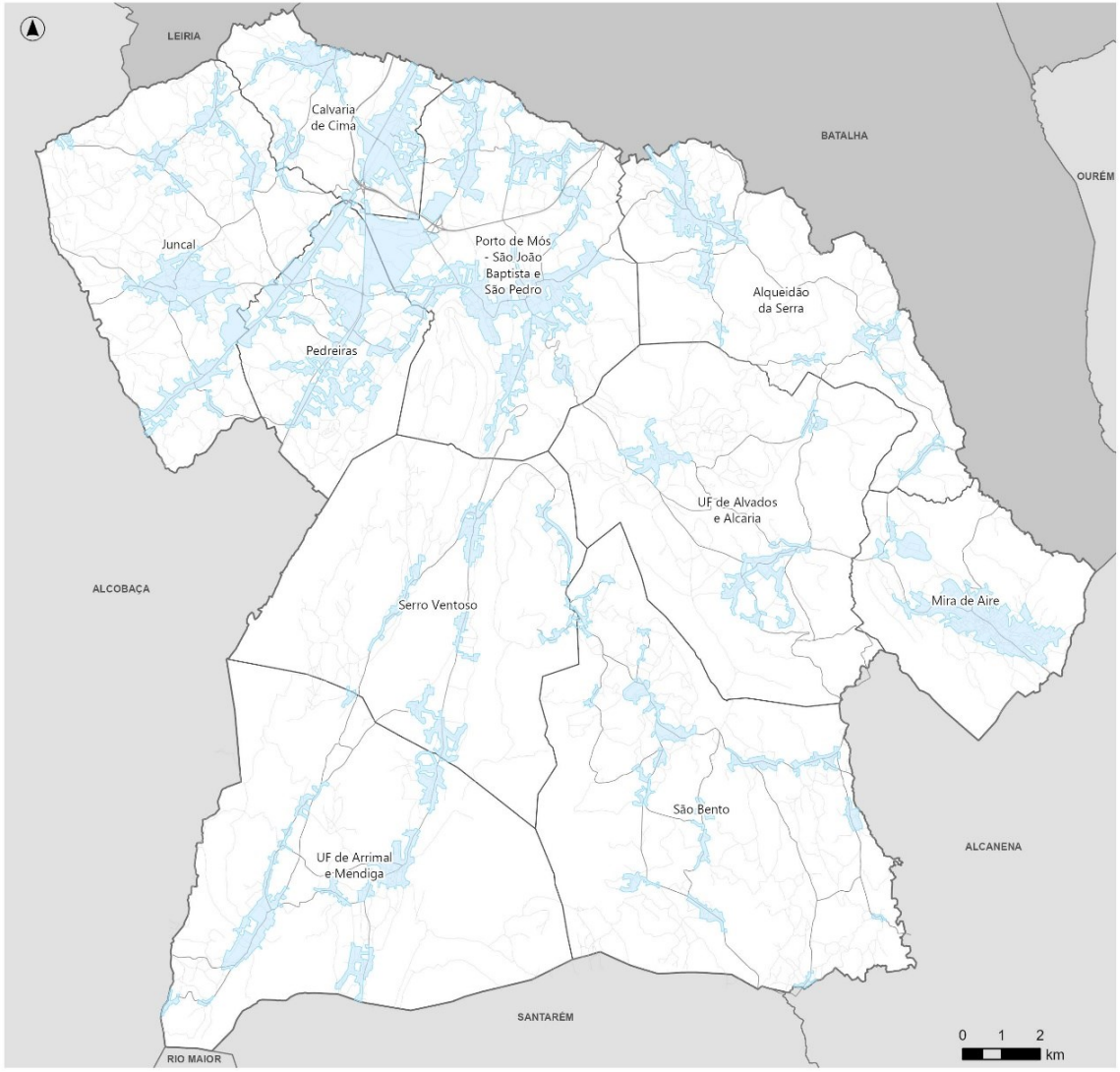


Figura 18. Áreas urbanas consolidadas – AUC (proposta apresentada no âmbito da 2.ª revisão do PDM)

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

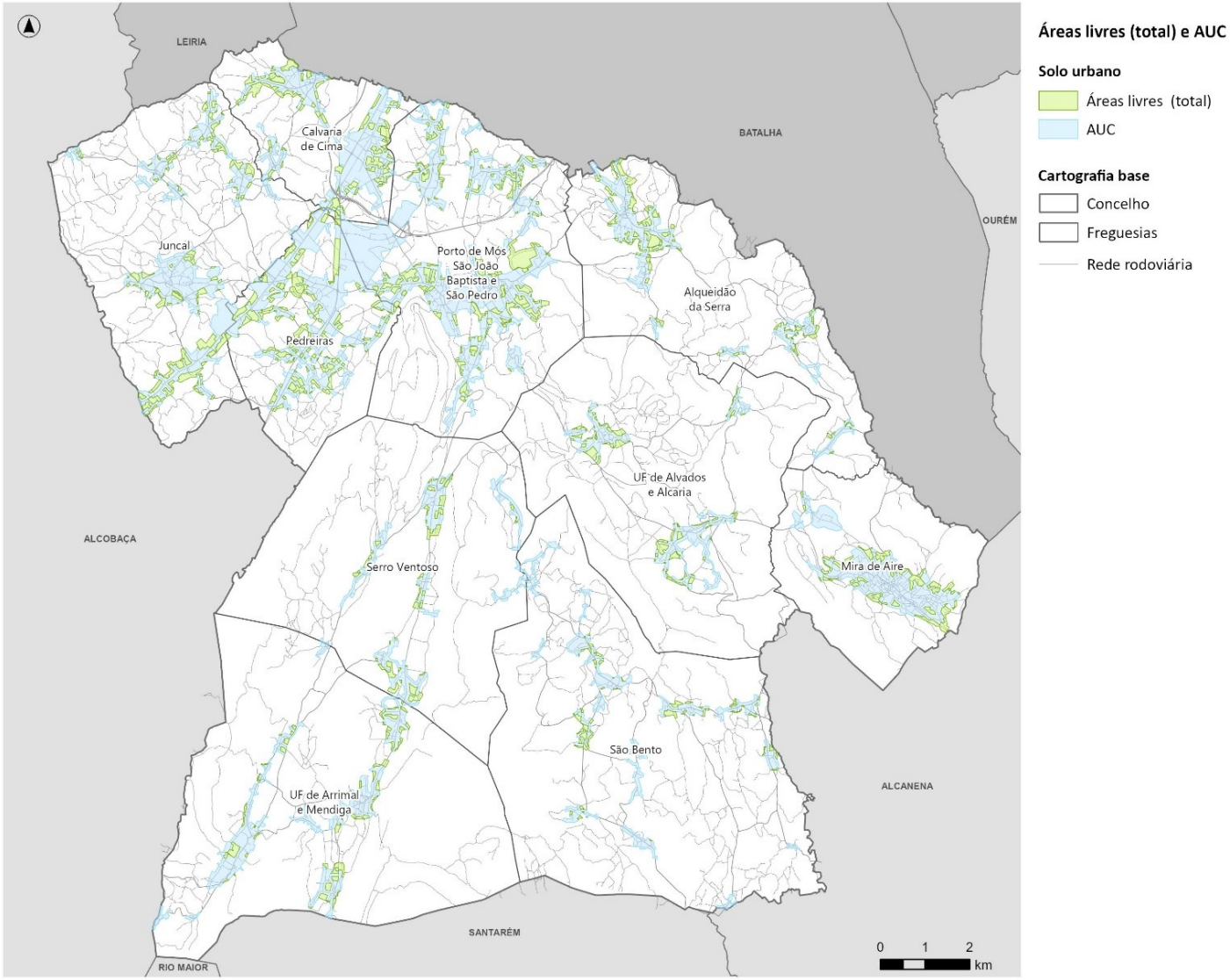
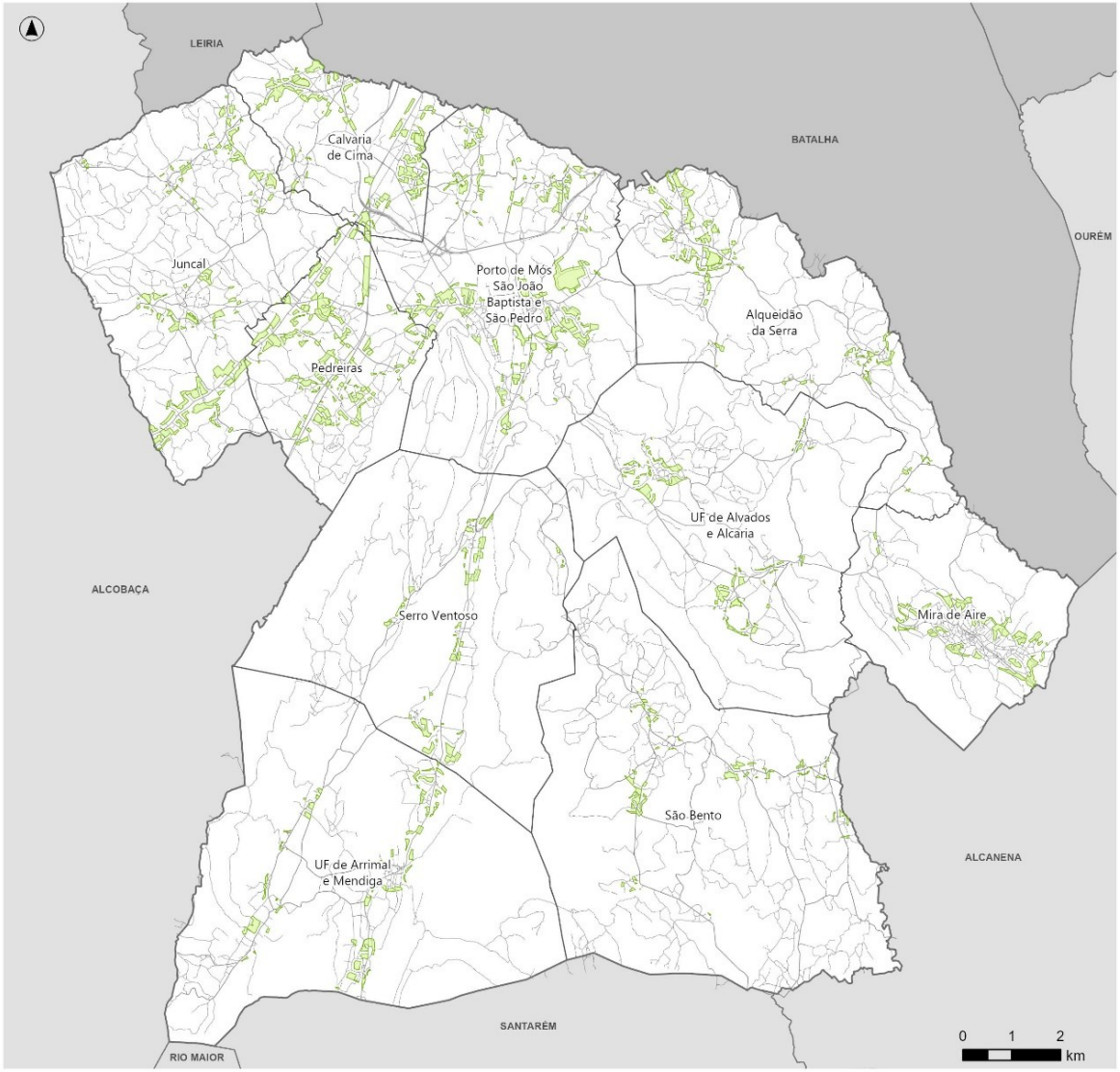


Figura 19. Áreas urbanas consolidadas – AUC (proposta apresentada no âmbito da 2.ª revisão do PDM) e áreas livres (total)

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós



Solo expectante: áreas livres (total)

Solo urbano

Áreas livres (total)

Cartografia base

Concelho

Freguesias

Rede rodoviária

Nota: Importa reiterar que, conforme explanado na metodologia do presente exercício, é expectável que, no cenário mais otimista, 40% das áreas livres representadas nesta

Figura 20. Total de áreas livres e ilustração das áreas potencialmente disponíveis para o mercado habitacional

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

Assim, o exercício realizado evidencia que 74% do solo urbano apto para construção de habitação está atualmente ocupado (2 062,5 ha), perspetivando-se que, no melhor cenário, cerca de 11% (293,6 ha) de área livre possa efetivamente integrar o mercado para construção de habitação.

Tabela 51. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos

Solo com aptidão para construção de habitação		Planta de ordenamento (em vigor)	Solo ocupado AUC (proposta 2024)	Solo expectante (área livre)	Solo expectante (área livre) a considerar
Categoria	Subcategoria	ha			
Solo urbano	Espaços centrais	50,2	48,4	1,8	0,7
	Espaços habitacionais tipo I	145,1	113,6	31,5	12,6
	Espaços habitacionais tipo II	988,9	698,0	291,0	116,4
	Espaços habitacionais tipo III	1 262,2	968,0	294,2	117,7
	Espaços urbanos de baixa densidade	350,1	234,5	115,6	46,2
Total		2 796,6	2 062,5	734,1	**293,6**

Face ao exposto, embora se conclua que o **solo urbano do concelho ainda não atingiu o seu limite construtivo**, importa destacar que os processos de licenciamento e construção são, por natureza, morosos e **não acompanham o ritmo das necessidades habitacionais emergentes** que, como apresentado, têm vindo a ser cada vez mais expressivas, fruto da procura do concelho por parte de população ativa.

A conversão de solo classificado como urbano em habitação efetiva pode demorar vários anos, a que acrescem condicionantes como a escassez de resposta por parte do setor da construção civil, agravada pelo volume atual de trabalho, e os elevados custos de construção. A esta realidade junta-se uma alteração significativa no perfil da procura, com o **aumento da população migrante a gerar uma nova pressão sobre o mercado habitacional, a que urge responder**. **Este crescimento, que se antecipa venha a manter-se ou intensificar-se, levanta dúvidas quanto à suficiência do solo urbano atualmente disponível para responder, em tempo útil e de forma adequada, às necessidades futuras**.

Neste contexto, poderá ser estratégico considerar a mobilização de outros ativos territoriais existentes e adotar medidas proativas de planeamento e promoção habitacional, nomeadamente o seguinte:

Atuação sobre imóveis privados devolutos e em mau estado de conservação

Para além do solo disponível para construção nova, importa considerar o património edificado com potencial para integrar o mercado habitacional, ou seja, edificado que atualmente está devoluto, vago ou em estado de conservação débil, não tendo utilização.

No concelho, em 2021, estavam identificados 435 edifícios com necessidade de reparação profunda, assumindo-se estarem em avançado estado de degradação/ruína (Tabela 28), e **1 988 alojamentos familiares clássicos vagos (845 para venda ou arrendamento e 1 143 por outros motivos**) (Tabela 30). É expectável que uma parte destes imóveis tenha condições para, mediante obras de reabilitação, ser disponibilizado no mercado habitacional,

constituindo-se como uma potencialidade local efetiva para dar resposta às necessidades de aumento de habitação disponível em regime de arrendamento ou venda.

A materialização do potencial dos ativos elencados (imóveis devolutos) em disponibilidade efetiva de habitação não depende exclusivamente da ação pública, contudo importa salientar a relevância que a ativação de medidas tributárias e política fiscal podem despoletar na ação do setor privado para um uso mais eficiente do património edificado, nomeadamente através da reabilitação do mesmo e da dinamização do mercado de arrendamento. Destas medidas de política fiscal fazem parte a discriminação positiva das despesas de conservação e reabilitação, bem como a penalização/oneração de edificado devoluto e/ou em ruína, nos termos da lei.

É importante referir que as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, tal como previsto no artigo 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)[43]. Note-se ainda que a Câmara Municipal pode, a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias ou até ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Assim, estão legalmente previstos mecanismos que objetivam contribuir para a mobilização dos vários recursos disponíveis, a fim de reforçar a oferta de habitação e assegurar a melhoria da qualidade do ambiente urbano e segurança de todos. Porém, este processo de disponibilização de habitação com base nas potencialidades locais é volátil pois está muito associado à capacidade de investimento e interesse dos privados no setor da habitação.

Por fim, importa referir que para que as potencialidades locais elencadas (solo urbano livre com capacidade de edificação, edifícios devolutos/ruínas e em mau estado de conservação) se traduzam em habitação disponível é fundamental uma atitude proativa por parte do município e dos privados, com vista a um esforço conjunto que se traduza num território atrativo, com uma ampla oferta de habitação com diversos padrões e características, por forma responder a todos os perfis de procura.

[43] Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3.6. Síntese do diagnóstico

Contexto territorial e urbano	
	Área do concelho: 261,83 km², distribuída por 10 freguesias: : Alqueidão da Serra, Calvaria de Cima, Juncal, Mira de Aire, Pedreiras, Porto de Mós – São João Batista e São Pedro, São Bento, Serro Ventoso, União das Freguesias (UF) de Alvados e Alcaria e UF de Arrimal e Mendiga.
	Localização estratégica e acessibilidades funcionais: : Posição geográfica favorável, próximo a importantes centros urbanos da região; : É atravessado pelo IC2-EN1 e servido, a norte, pela A19-IC2, destacando-se ainda outras vias importantes: IC9, EN8 e EN243. : Apesar de o concelho não ser servido por ferrovia, encontra-se a cerca de 35 min. da estação de Caxarias (Ourém) e a 45 min. da estação do Entroncamento.
	Aumento significativo de saídas e entradas entre 2011 e 2021, com destaque para as saídas: : Fluxos de saída em 2021: 24,18% (2011: 19,84%); : Fluxos de entrada em 2021: 13,99% (2011: 9,67%). **Predomínio do uso de transporte individual nas deslocações diárias:** : Automóvel ligeiro é o modo de transporte mais utilizado, com uma proporção de 77,8% (59,6% deslocava-se enquanto condutor e 18,3% como passageiro).
	Sistema urbano constituído por seis níveis hierárquicos (análise de 2025): : Nível I: integra a centralidade urbana e administrativa sede de concelho, a vila de Porto de Mós; : Nível II: integra a centralidade urbana sede de freguesia, a Vila de Mira de Aire; : Nível III: integra as aglomerações urbanas de Alqueidão da Serra, Juncal e Pedreiras, sedes de freguesias homónimas; : Nível IV: integra as aglomerações urbanas com maior concentração edificatória e demográfica, em alguns casos sedes de freguesia, nomeadamente Calvaria de Cima, São Jorge, Alvados e Arrimal; : Nível V: inclui as aglomerações de Serro Ventoso, Alcaria, Mendiga, Tojal e Cumeira de Cima; : Nível VI: restantes aglomerações urbanas.
Dinâmicas demográficas	
	Perda demográfica no concelho entre 2011 e 2021: : 23 202 habitantes em 2021 (-4,7% face a 2011); : Perda populacional em todas as freguesias, à exceção de Calvaria de Cima com um crescimento de 0,6%. **Taxa de crescimento efetivo positiva (2023):** : Taxa de crescimento efetivo de 1,4%; : Taxa de crescimento migratório com capacidade de anular a taxa de crescimento natural e mostrar um crescimento populacional em 2023.
	Aumento dos residentes estrangeiros: : Crescimento contínuo da população estrangeira desde 2014: 1 866 residentes com naturalidade estrangeira, em 2021, correspondendo a 8% do total da população residente no concelho; : População proveniente da Europa (45%), América (31,8%), África (19%), Ásia (4%) e Oceânia (0,3%); : Entre 2015 e 2022 o concelho registou a segunda maior subida percentual de pedidos de residência no contexto da NUTS III Leiria (passando de 34 para 541 pedidos).

Elevado índice de envelhecimento:

- Índice de envelhecimento em 2021: 201,5 (subida significativa face a 2011: 138,3);
- Redução da proporção de população com 14 ou menos anos, passando de 15% em 2011 para 12,4% em 2021;
- Aumento da proporção de população com 65 anos ou mais anos, passando de 20,8% em 2011 para 25% em 2021.

Mudança na estrutura familiar e diminuição do n.º de agregados domésticos privados:

- 9 283 agregados domésticos privados, em 2021, verificando-se uma ligeira diminuição face a 2011 (-0,7%);
- Aumento dos agregados com apenas uma pessoa (14,5%), e com 2 pessoas (4,7%), indiciando novas dinâmicas familiares face a 2011;
- Dimensão média dos agregados: 2,5;
- 16,7% dos núcleos familiares com filhos eram monoparentais.

Dinâmicas socioeconómicas

Aumento da escolarização nos níveis de ensino mais elevados:

- População residente com ensino superior aumentou de 8,9% (2011) para 13,7% (2021) e a população com ensino secundário aumentou de 13,5% para 22%.

Aumento da população matriculada nas escolas do concelho:

- Mais 331 estudantes nos últimos anos: 2 479 alunos em 2022/2023, face a 2 148 em 2018/2019

Tendência expressiva de redução do desemprego:

- 4,3% em 2021 face a 9,4% em 2011;
- Maioria da população empregada no setor terciário (55,6%).

Dinâmica empresarial positiva:

- Aumento do número de empresas, da população empregada e do respetivo volume de negócios (entre 2011 e 2022);
- Relevância do setor do "comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos" (CAE G) - 19,1% do número total de empresas - e do setor das "indústrias transformadoras" (CAE C) - 51,1% do volume total de negócios.

Aumento do nível de rendimentos:

- Ganho médio mensal em 2022: 1 246,9€, uma subida de 31,8%, face a 2011 (1 177,4€ em 2021, e 946€ em 2011);
- Aumento do rendimento por habitante e por agregado fiscal, verificando-se um acréscimo do poder de compra.

Diminuição da população dependente de prestações sociais:

- Pensões de velhice representavam cerca de 68,5% do total de pensões apoios sociais em 2022;
- Pensionistas da segurança social – invalidez, velhice e sobrevivência: -2,8% face a 2014;
- Beneficiárias/os de subsídios de desemprego: - 55,9% face a 2014;
- Beneficiárias/os do RSI: -23,7% face a 2014.

Dinâmicas habitacionais

Caracterização do parque edificado/alojamentos:

- Aumento do número total de edifícios em 2021 face a 2011 (+0,9%), com destaque para os edifícios exclusivamente residenciais (+5,3%);
- Índice de envelhecimento dos edifícios em 2021: 935,3 (em 2011 era 183,7);
- 9,8% com necessidades de reparação profundas (435 edifícios);
- 70,3% eram residências habituais, 14,7% residências secundárias e 15,1% correspondiam a alojamentos vagos (6,4% para venda ou arrendamento e 8,7% por outros motivos.

Caracterização do mercado imobiliário:

- Preponderância da aquisição de habitação própria em detrimento do arrendamento (80,5% dos alojamentos ocupados por proprietários; 13% dos alojamentos ocupados por arrendatários);
- Valor das vendas de alojamentos familiares: 714€/m² (4.º trimestre de 2023), um aumento de 28,4% em relação ao 4.º trimestre de 2019 (556€/m²);
- Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados no concelho: 251,6€ (2021), um aumento de 21,7% face a 2011 (206,7€).

Condições habitacionais:

- 2 078 pessoas com dificuldades em andar ou subir degraus que vivem em alojamentos que se consideram como "não acessíveis a cadeira de rodas" (2021);
- 19,6% dos alojamentos não têm qualquer tipo de aquecimento (1 821 alojamentos em 2021).

Dinâmicas urbanísticas

Obras concluídas (2023):

- 65 obras de edificação concluídas, na sua maioria associada a nova construção (48), na qual se destaca o uso habitacional (30);
- 33 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (exclusivamente promovidos por pessoas singulares);
- Predomínio da tipologia T3 (72,7%) e reduzida representatividade de T1 e T2.

Licenciamentos (2023):

- 60 edifícios licenciados que representavam um total de 43 licenciamentos para construção nova (25 para habitação familiar, e 18 para outros usos) e 17 ampliações, alterações e reconstruções (7 para habitação familiar, e 10 para outros usos);
- Os fogos licenciados foram, na sua maioria, instruídos por pessoas singulares (81,5%);
- Predomínio da tipologia T3 (22 fogos), seguindo-se a T2 (3 fogos).

Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio

Dificuldades no acesso a uma habitação:

- Reduzida oferta de habitações no mercado face à procura;
- Preços elevados tanto no arrendamento como na venda de habitação e terrenos;
- Escassez de terrenos disponíveis para construção nova.

Dificuldade em atrair investimento:

- Baixo interesse por parte de promotores (dado que os valores de mercado são menos atrativos do que os praticados em outros centros urbanos próximos);
- Falta de empresas e mão-de-obra qualificada no setor da construção civil.

Carências habitacionais

População residente com rendimentos intermédios e população jovem:

- Aumento dos encargos com a habitação, em termos de aquisição e de arrendamento, tende a criar constrangimentos à população que começa a encontrar dificuldades em obter respostas habitacionais adequadas à sua condição.

Novos residentes (migrantes):

- Crescimento muito expressivo do número de migrantes (famílias com filhos) que se fixam no concelho de forma permanente, contribuindo para mitigar o declínio demográfico, mas que enfrentam o desafio de acesso a uma habitação adequada e acessível. É fundamental promover soluções integradas e inclusivas que assegurem resposta às suas necessidades específicas, sendo a estabilidade habitacional um fator determinante para a plena integração destes residentes.

População residente idosa:

- A representatividade da população com 65 e mais anos (25% do total em 2021) indica a necessidade de serem criadas respostas habitacionais direcionadas, já que este grupo poderá sentir acrescidas dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação.

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional:

- Pessoas particularmente vulneráveis que vivem em condições habitacionais indignas e/ou que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada;
- Inclui os agregados identificados na ELH, pedidos para habitação social, vítimas de violência doméstica, desempregados, beneficiários RSI e população com deficiência e incapacidade.

Recursos habitacionais e potencialidades locais

Recursos habitacionais:

- Mercado imobiliário privado: prevalência de imóveis para venda em detrimento de imóveis para arrendamento (que são escassos). Em ambos os casos os valores praticados são muito elevados e, de forma geral, os imóveis não apresentam boas condições de habitabilidade;
- Inventário do património habitacional municipal: atualmente o parque habitacional municipal é constituído por 3 fogos (1 está ocupado e 3 estão vagos, tendo necessidade de obras).

Potencialidades locais:

- Inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional: a Câmara Municipal de Porto de Mós é proprietária de 1 terreno com capacidade para construir apenas 1 fogo habitacional (à luz do atual PDM);
- Espaço urbano disponível com capacidade construtiva: através de um exercício de extrapolação foi possível chegar a um número hipotético de áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres), prevendo-se uma capacidade máxima de construção de 1 761 fogos habitacionais.

4. Abordagem prospetiva: tendências e desafios

4.1. Projeções demográficas

O conhecimento da dimensão e estrutura etária da população, assim como a sua distribuição no território e tendências futuras assumem um papel preponderante na determinação de cenários demográficos, em face de condições específicas e predeterminadas.

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

No presente exercício, e considerando o ano de 2021 como o ano base, foi adotado o método das componentes por *coortes* para o horizonte temporal de 2040, atendendo que a margem de erro associada às projeções demográficas de curto e médio prazo é menor. **Contudo, destaca-se que para efeitos do presente exercício, são utilizados os valores extrapolados para 2035, atendendo ao facto de o horizonte temporal da CMH ser de uma década.**

A vantagem deste método reside no facto de poderem ser utilizados diferentes hipóteses e cenários alternativos de mortalidade, fecundidade e movimentos migratórios, os quais têm efeitos e impactos significativos na estrutura populacional. Para o cálculo dos cenários importa referir que foram consideradas todas as componentes do crescimento populacional, quer sejam naturais (nascimentos e óbitos) ou migratórias (emigração, imigração e migrações internas), importando sublinhar que a construção dos cenários apresentados assenta em tendências registadas no passado e, portanto, plausíveis de se verificarem novamente.

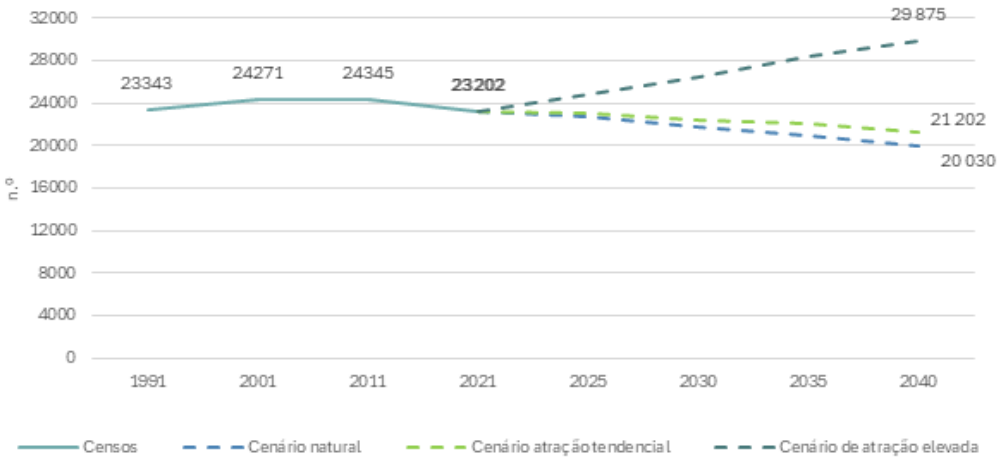
A população é dividida por sexo e por grupos etários, procedendo-se, seguidamente ao cálculo dos nascimentos, no qual o número de mulheres em idade fértil (dos 15 aos 49 anos de idade) é multiplicado pelas taxas de fecundidade diferenciadas por grupo etário. Ao valor dos nados vivos calculados, depois de repartidos por sexo, de acordo com a relação de masculinidade, é aplicada a probabilidade de sobrevivência à nascença fixada para cada sexo, sendo as migrações sujeitas ao mesmo procedimento. Deste processo resulta um cenário natural, que combina a natalidade e mortalidade, e dois cenários "migratórios" que efetuam a associação entre o cenário natural e o movimento migratório[44].

Partindo do pressuposto fundamental de que a população está em permanente mutação, fenómeno ao qual o concelho de Porto de Mós não é alheio, no contexto do presente trabalho é essencial conhecer os diferentes cenários com que o território concelhio se poderá deparar nas próximas décadas em termos de quantitativos demográficos. Esta abordagem permitirá fundamentar a implementação de políticas públicas e estratégias adaptativas, otimizando a gestão de recursos e mitigando possíveis constrangimentos socioeconómicos decorrentes de eventuais oscilações populacionais.

[44] As tabelas e respetivos cálculos utilizados para os diferentes cenários de projeção apresentados, podem ser consultadas AQUI.

Deve, no entanto, ser salvaguardado que as estimativas realizadas são condicionadas pela estrutura e composição da população no momento de partida (Censos 2021) e pelos diferentes padrões de comportamento das componentes demográficas, nomeadamente mortalidade, natalidade e fluxos migratórios.

Figura 21. Síntese da projeção da população residente no concelho até ao horizonte temporal de 2040



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

Cenário de atração tendencial

O **cenário de atração tendencial** aponta para um decréscimo populacional até 2040 (-8,6% face a 2021[45]), estimando-se uma população de 21 202 residentes em 2040 (22 015 residentes em 2035, correspondendo a uma redução de 5,1%). De notar que, para a elaboração deste cenário, é considerado o comportamento médio das componentes naturais e migratórias do concelho de Porto de Mós entre 2011 e 2023, um período marcado por um saldo migratório médio positivo de 60 indivíduos.

Em conformidade com a tabela seguinte, o cenário positivo associado ao saldo migratório poderá traduzir um ligeiro incremento dos efetivos populacionais na faixa etárias dos 30 aos 34 anos (aumento de 28,6% em 2035). Por outro lado, e considerando a população prevista para 2035, observa-se uma tendência de incremento nas faixas etárias mais idosas, com especial destaque para as faixas etárias acima dos 65 anos, cuja variação poderá oscilar entre os 7,1% e os 20,5%, face a 2021. Sublinha-se que os decréscimos populacionais mais expressivos poderão ser observados ao nível da população em idade ativa, destacando-se os indivíduos com idades entre os 15 e os 24 anos, cuja redução poderá ascender aos 20%, e também nas faixas etárias entre os 45 e os 49 anos, com uma redução que ascende aos 40%.

[45] Considerados os valores dos Censos 2021.

Tabela 52. População residente por faixa etária (N.º) | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	2021	2025	2030	2035	2040
Menos de 1 ano	177	155	159	170	163
1 - 4 anos	694	746	658	674	717
5-9 anos	937	892	922	838	536
10-14 anos	1 068	954	909	939	855
15-19 anos	1 191	1 104	990	946	976
20-24 anos	1 335	1 245	1 158	1 044	999
25-29 anos	1 148	1 382	1 292	1 206	1 092
30-34 anos	1 029	1 179	1 414	1 323	1 237
35-39 anos	1 328	1 048	1 198	1 433	1 343
40-44 anos	1 700	1 338	1 058	1 209	1 443
45-49 anos	1 775	1 703	1 342	1 064	1 213
50-54 anos	1 717	1 762	1 691	1 335	1 059
55-59 anos	1 662	1 682	1 727	1 658	1 310
60-64 anos	1 647	1 614	1 633	1 677	1 610
65-69 anos	1 458	1 576	1 545	1 561	1 604
70-74 anos	1 329	1 366	1 476	1 448	1 462
75-79 anos	1 100	1 191	1 225	1 323	1 298
80-84 anos	939	900	974	1 003	1 083
85 e mais anos	968	1 128	1 077	1 166	1 202
Total	**23 202**	**22 966**	**22 450**	**22 015**	**21 202**

A análise por freguesia, plasmada na tabela seguinte, demonstra que os dados das projeções apontam uma tendência generalizada de redução dos efetivos populacionais em todas as freguesias do concelho de Porto de Mós até 2040 (-8,6%). Cenário idêntico poderá ser registado em 2035 (-5,1%), para o qual se estima que a UF de Alvados e Alcaria e a freguesia de Alqueidão da Serra registem as reduções mais expressivas, designadamente 17,5% e 11,1%.

Tabela 53. População residente por freguesia (N.º) | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	2021	2025	2030	2035	2040
Alqueidão da Serra	1 549	1 496	1 425	1 378	1 314
Calvaria de Cima	2 477	2 505	2 490	2 451	2 375
Juncal	3 197	3 163	3 091	3 010	2 900
Mira de Aire	3 482	3 434	3 340	3 254	3 099
Pedreiras	2 548	2 535	2 470	2 440	2 372
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	6 001	5 972	5 897	5 808	5 614
São Bento	751	727	704	692	660
Serro Ventoso	892	898	879	870	832
UF de Alvados e Alcaria	731	679	634	603	572
UF de Arrimal e Mendiga	1 574	1 558	1 521	1 509	1 463
Total	**23 202**	**22 966**	**22 450**	**22 015**	**21 202**

Cenário de atração elevada

No **cenário de atração elevada**, os valores sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente estimado em 28,8% entre os anos de 2021[46] e 2040, prevendo-se um crescimento de 23 202 para 29 857 residentes (28 369 residentes em 2035, correspondente a um incremento de 22,3% face a 2021).

De relevar que a construção deste cenário pressupõe a existência de um saldo migratório de 436 migrantes (valor máximo registado no concelho no ano de 2020). Sublinha-se que apesar de assentar em tendências registadas no passado, estas são plausíveis de voltar a suceder, sendo de notar que a tendência de incremento do saldo migratório observado entre os anos de 2022 e 2023, a manter-se, poderá introduzir modificações significativas na estrutura demográfica da população do concelho de Porto de Mós.

Em conformidade com os dados populacionais apresentados na tabela seguinte, estima-se um cenário bastante otimista para o ano de 2035, destacando-se o acréscimo potencial observado nas faixas etárias até aos quatro anos (cenário que se intensifica em 2040, onde os acréscimos poderão ser ainda mais significativos). Em conformidade com a tabela seguinte, as faixas etárias mais idosas continuam a apresentar um incremento significativo em 2035 e 2040.

Tabela 54. População residente por faixa etária (N.º) | Cenário de atração elevada

Faixa etária	2021	2025	2030	2035	2040
Menos de 1 ano	177	219	263	321	362
1 - 4 anos	694	812	980	1 157	1 386
5-9 anos	937	1 027	1 187	1 400	1 072
10-14 anos	1 068	1 060	1 150	1 310	1 523
15-19 anos	1 191	1 333	1 325	1 415	1 575
20-24 anos	1 335	1 582	1 724	1 716	1 806
25-29 anos	1 148	1 680	1 927	2 069	2 061
30-34 anos	1 029	1 376	1 908	2 155	2 297
35-39 anos	1 328	1 167	1 514	2 047	2 293
40-44 anos	1 700	1 413	1 253	1 599	2 131
45-49 anos	1 775	1 761	1 475	1 316	1 661
50-54 anos	1 717	1 815	1 802	1 519	1 361
55-59 anos	1 662	1 730	1 826	1 812	1 537
60-64 anos	1 647	1 647	1 711	1 805	1 792
65-69 anos	1 458	1 599	1 600	1 660	1 751
70-74 anos	1 329	1 378	1 510	1 511	1 565
75-79 anos	1 100	1 196	1 241	1 359	1 360
80-84 anos	939	903	983	1 020	1 116
85 e mais anos	968	1 130	1 084	1 179	1 225
Total	**23 202**	**24 830**	**26 463**	**28 369**	**29 875**

[46] Considerados os valores dos Censos 2021.

A análise da projeção demográfica no último cenário considerado perspetiva um aumento da população residente em todas as freguesias que integram o concelho de Porto de Mós, destacando-se o incremento estimado para a freguesia de São Bento que poderá superar os 30% em 2035 (Tabela 55).

Tabela 55. População residente por freguesia (N.º) | Cenário de atração elevada

Faixa etária	2021	2025	2030	2035	2040
Alqueidão da Serra	1 549	1 624	1 704	1 821	1 915
Calvaria de Cima	2 477	2 695	2 894	3 088	3 246
Juncal	3 197	3 424	3 658	3 909	4 123
Mira de Aire	3 482	3 701	3 903	4 142	4 323
Pedreiras	2 548	2 751	2 942	3 193	3 396
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	6 001	6 434	6 881	7 357	7 734
São Bento	751	807	890	991	1 057
Serro Ventoso	892	966	1 021	1 095	1 140
UF de Alvados e Alcaria	731	751	797	866	925
UF de Arrimal e Mendiga	1 574	1 678	1 773	1 909	2 016
Total	**23 202**	**24 830**	**26 463**	**28 369**	**29 875**

Em suma, e considerando o horizonte temporal de 2035, da análise dos dois cenários elaborados para o concelho de Porto de Mós (Tabela 56) destaca-se o seguinte:

Cenário de atração tendencial

- Ligeiro decréscimo populacional entre 2021 e 2035, estimando-se uma população de 22 015 residentes, o que traduz uma perda de 5,1% face aos valores do último ano censitário;
- Incremento significativo da população na faixa etária dos 30 aos 34 anos, mantendo-se a tendência de incremento nas faixas etárias mais idosas, com especial destaque para as faixas etárias acima dos 65 anos;
- Decréscimo generalizado em todas as freguesias do concelho, sublinhando-se uma redução mais significativa na freguesia de Alqueidão da Serra e na União das freguesias de Alvados e Alcaria.

Cenário de atração elevada

- Crescimento contínuo da população residente, estimada em 28 369 indivíduos em 2035, correspondendo a um incremento de cerca de 22,3% face aos valores registados em 2021;
- Incremento bastante significativo nas faixas etárias mais jovens, mantendo-se a tendência de acréscimo da população nas faixas etárias mais idosas;
- Previsão de acréscimo populacional em todas as freguesias do concelho, com o valor mais elevado a ser registado na freguesia de São Bento.

Tabela 56. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos dois cenários de projeção demográfica (%)

Faixa etária	Cenário de atração tendencial				Cenário de atração elevada			
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
Menos de 1 ano	-12,5	-10,2	-4,1	-7,7	23,8	48,7	81,1	104,5
1 - 4 anos	7,5	-5,3	-2,9	3,4	17,0	41,3	66,7	99,8
5-9 anos	-4,8	-1,6	-10,6	-42,8	9,6	26,7	49,4	14,4
10-14 anos	-10,7	-14,9	-12,0	-20,0	-0,7	7,7	22,7	42,6
15-19 anos	-7,3	-16,8	-20,6	-18,1	11,9	11,3	18,8	32,3
20-24 anos	-6,8	-13,2	-21,8	-25,1	18,5	29,1	28,5	35,3
25-29 anos	20,4	12,6	5,0	-4,9	46,4	67,9	80,2	79,5
30-34 anos	14,6	37,4	28,6	20,2	33,7	85,4	109,4	123,2
35-39 anos	-21,1	-9,8	7,9	1,1	-12,1	14,0	54,1	72,7
40-44 anos	-21,3	-37,7	-28,9	-15,1	-16,9	-26,3	-5,9	25,3
45-49 anos	-4,1	-24,4	-40,1	-31,7	-0,8	-16,9	-25,9	-6,4
50-54 anos	2,6	-1,5	-22,3	-38,3	5,7	4,9	-11,5	-20,7
55-59 anos	1,2	3,9	-0,3	-21,2	4,1	9,9	9,1	-7,5
60-64 anos	-2,0	-0,9	1,8	-2,3	0,0	3,9	9,6	8,8
65-69 anos	8,1	6,0	7,1	10,0	9,7	9,7	13,8	20,1
70-74 anos	2,8	11,1	8,9	10,0	3,7	13,6	13,7	17,8
75-79 anos	8,2	11,3	20,3	18,0	8,8	12,8	23,5	23,7
80-84 anos	-4,2	3,7	6,8	15,3	-3,8	4,6	8,6	18,9
85 e mais anos	16,5	11,3	20,5	24,2	16,8	12,0	21,8	26,6
Total	**-1,0**	**-3,2**	**-5,1**	**-8,6**	**7,0**	**14,1**	**22,3**	**28,8**

Complementando os cenários de evolução demográfica, e tendo presente o objetivo do presente trabalho, bem como o seu âmbito temporal (uma década), optou-se por efetuar uma **estimativa da distribuição da população residente por dimensão do agregado no cenário de atração elevada**, para o horizonte temporal 2035 e 2040 (Tabela 57). Neste contexto, e reforçando que os valores apresentados se tratam de cenários aproximados, foi adotada a seguinte metodologia:

1. Consideração do número de agregados domésticos por dimensão, baseado nos Censos 2021 e aferição do quantitativo de residentes por dimensão do agregado, através da multiplicação do número de agregados pela sua respetiva dimensão média;
2. Cálculo da percentagem da população residente afeta a cada uma das categorias (ponto anterior), para aplicação à população residente estimada no cenário de atração elevada;
3. Aplicação da percentagem resultante dos cálculos anteriores para apuramento da estimativa de agregados domésticos no período em análise, dividindo a população residente projetada para ambos os anos pela dimensão do agregado;
4. Cálculo do diferencial de agregados face a 2021 para os períodos quinquenais.

Conforme sistematizado na tabela seguinte, a aplicação da metodologia supracitada permite antever um aumento expressivo do número de agregados familiares face a 2021, sublinhando-se o potencial incremento de 2 245 e 2 857 agregados em 2035 e 2040, respetivamente (Tabela 57).

De sublinhar que o atual quadro de evolução do concelho, não só em termos demográficos, mas também socioeconómicos, poderá afetar os valores apresentados, que poderão ser ainda **mais elevados, se forem consideradas as mais recentes dinâmicas migratórias** que permitem antecipar a continuidade e eventual intensificação desta tendência de crescimento. Por outro lado, a **dinâmica empresarial no concelho tem vindo a evoluir de forma positiva**, o que representa um sólido contributo para a sustentabilidade e **reforço do emprego local, assim como para a fixação e captação de novos residentes**.

Face a este cenário hipotético de crescimento populacional e do número de agregados, e tendo em consideração o potencial local apresentado no subcapítulo 3.5 (recursos habitacionais e potencialidades locais), infere-se que pode não existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos (área "urbanizável" e património edificado) para dar resposta às necessidades habitacionais previstas num prazo de 10 anos.

Tabela 57. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada

Cenário				1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 pessoas	6 pessoas	7 pessoas	8 pessoas	9 ou mais pessoas	Total
Atual	2021	População residente por dimensão do agregado	N.º	2 241	6 222	5 805	6 252	1 575	534	140	40	36	22 845
			%	9,8	27,2	25,4	27,4	6,9	2,3	0,6	0,2	0,2	100,0
		Agregados domésticos privados	N.º	2 241	3 111	1 935	1 563	315	89	20	5	4	9 283
Atração elevada	2035	População residente - projeção demográfica	N.º	2 783	7 727	7 209	7 764	1 956	663	174	50	45	28 369
		Agregados domésticos privados	N.º	2 783	3 863	2 403	1 941	391	111	25	6	5	11 528
		Agregados - diferencial face a 2021	**N.º**	**542**	**752**	**468**	**378**	**76**	**22**	**5**	**1**	**1**	**2 245**
	2040	População residente - projeção demográfica	N.º	2 931	8 137	7 591	8 176	2 060	698	183	52	47	29 875
		Agregados domésticos privados	N.º	2 931	4 068	2 530	2 044	412	116	26	7	5	12 140
		Agregados - diferencial face a 2021	**N.º**	**690**	**957**	**595**	**481**	**97**	**27**	**6**	**2**	**1**	**2 857**

4.2. Sistematização da capacidade de crescimento habitacional face às projeções demográficas

Entende-se que a capacidade de crescimento habitacional corresponde essencialmente às potencialidades existentes que poderão adensar a disponibilidade de habitação no concelho, isto é, o solo disponível e com aptidão para construção de alojamentos familiares (ver subcapítulo 3.5.2).

A quantificação, ainda que estimada, desta capacidade, tanto ao nível público (municipal) como privado, permite aferir se será possível responder às necessidades da população projetada para a próxima década (ver subcapítulo 4.1), como sistematizado infra:

CAPACIDADE MUNICIPAL | Património municipal com aptidão para uso habitacional

- Atualmente identifica-se 1 terreno propriedade do município que a apesar de ter uma área considerável (14 800m^2), à luz do PDM atual irá permite apenas a construção de **1 fogo,** não tendo relevância face às necessidades verificadas (presentes e futuras);
- Para além disso, esta capacidade (ainda que residual) **não se materializa numa resposta imediata,** e a sua efetiva concretização está **dependente de outros aspetos e condicionantes** (nomeadamente a vertente financeira).

CAPACIDADE PRIVADA | Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

- Considerando a **área de solo urbano potencialmente disponível para o mercado habitacional**, perspetiva-se que seja possível construir, no máximo, **1 761 fogos**;
- A morosidade inerente a um processo de licenciamento e construção **não acompanha o ritmo das necessidades identificadas**, **podendo levar longo períodos até que um solo classificado como urbano se converta em fogos disponíveis;**
- **Outros aspetos podem condicionar o processo**, nomeadamente a falta interesse de promotores, a falta de resposta em tempo útil de empresas de construção civil (particularmente devido ao elevado volume de trabalho), assim como os atuais elevados custos de construção.

PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS | Cenário de atração elevada (2035)

- Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente, estimada em **5 167 indivíduos**, em 2035;
- Prevê-se um acréscimo muito significativo de **2 245 agregados** no concelho em 2035;
- O **crescimento populacional poderá ser ainda mais elevado** se for considerado o potencial de fixar população que trabalha em Porto de Mós, mas reside em concelhos limítrofes.

Contabilizando as potencialidades públicas (municipais) e privadas atualmente identificadas e suprarreferidas, perspetiva-se que a capacidade de ampliar a disponibilidade de habitação no concelho se possa vir a materializar num **total máximo de 1 762 novos fogos** (1 761 privados e 1 municipal). Contudo, reitera-se que a concretização efetiva desta previsão poderá ser inferior, devido à influência de inúmeros fatores externos que podem condicionar

a sua operacionalização, como já referido. Por outro lado, estima-se que em 2035 se registem cerca de **2 245 novos agregados** no concelho. Assim, numa correlação direta, verifica-se **um défice de 483 fogos**.

Face ao exposto, denota-se que **as potencialidades locais no domínio da habitação (1 762 fogos) não serão suficientes para dar resposta ao aumento demográfico (2 245 agregados)** projetado para a próxima década no concelho de Porto de Mós, **antecipa-se a necessidade de formalização e aprovação de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**

4.3. Principais desafios da política local de habitação

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

Conforme demonstrado nas projeções demográficas (subcapítulo 4.1), em particular na Tabela 57, **o cenário de atração elevada (o mais otimista) prevê um aumento de 2 245 agregados (5 524 pessoas) em 2035,** embora, como já referido, este número possa ser ainda mais expressivo se considerada a capacidade de fixar os trabalhadores não residentes no concelho**. Note-se ainda que este cenário evidencia uma preponderância de classes mais jovens que, a curto-médio prazo, se devem autonomizar (dos seus núcleos familiares), necessitando de uma resposta habitacional adequada.**

Face ao exposto, quer no que diz respeito aos cenários de crescimento demográfico, como às tendências registadas e potencialidades locais apresentados considera-se que estes últimos poderão ser incapazes de dar resposta às necessidades de habitação (primeira habitação) da próxima década. Infere-se assim a **necessidade de um "*stock*" de habitação elevado para atender ao potencial aumento de população no concelho**.

Conforme exposto no subcapítulo 3.5.2, prevê-se que o solo urbano com aptidão para uso habitacional tenha capacidade para a construção de até 1 762 novos fogos (1 761 privados e 1 municipal)[47]. Porém, para que este cenário de disponibilidade de habitação (ou um semelhante) se materialize é necessária uma atuação pública e privada forte a nível (i) da regulação de mercado por via da disponibilização de habitação e solo para habitação e (ii) na orientação e atração de investimento privado para o setor habitacional (para venda e arrendamento).

Não obstante uma atuação pública fortemente orientada para resultados, os prazos entre o licenciamento e a conclusão de obras são morosos, como tal, os valores 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 se apresenta como projeções estimadas de procura.

[47] Reitera-se que esta é uma estimativa e que está dependente de várias circunstâncias e condicionantes.

Assim, a conjuntura 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.

Corroborando e complementando o exposto são identificados os **principais desafios** a ter em linha de conta na política local de habitação e que se centram na necessidade de regulação de mercado e disponibilização de habitação que responda às necessidades da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura:

Crescente número de novos residentes (imigrantes)

Nos últimos anos, o concelho de Porto de Mós tem vindo a registar a instalação crescente de famílias migrantes, impulsionada sobretudo pela oferta de emprego e pelas condições gerais de qualidade de vida. Esta dinâmica demográfica tem exercido uma pressão significativa sobre o mercado habitacional que não se encontrava preparado para absorver um aumento tão expressivo e repentino da procura, quer ao nível do arrendamento, quer da aquisição de habitação.

Sublinha-se que apesar da tendência de perda populacional verificada entre 2011 e 2021, os dados mais recentes (2023) apontam para uma inversão deste cenário, com uma taxa de crescimento efetivo positiva, sustentada maioritariamente pela chegada de novos residentes de origem migrante. Neste contexto, a expansão e qualificação do parque habitacional tornam-se cruciais para consolidar essa trajetória de crescimento e promover a fixação estável da população, contribuindo para a coesão e sustentabilidade do território.

É, por isso, fundamental assegurar respostas habitacionais adequadas e diversificadas, ajustadas aos diferentes perfis socioeconómicos destes novos agregados. As soluções propostas devem contemplar critérios de acessibilidade económica, tipologia ajustada às necessidades familiares e padrões de construção que garantam condições dignas de habitabilidade.

Escassez de habitação no mercado – venda e arrendamento

Apesar da dinâmica urbanística recente, a procura habitacional no concelho continua a superar largamente a oferta disponível. Esta disparidade tem sido agravada pela (i) reduzida capacidade de mobilização de investimento privado no setor da construção (escassez de empresas de construção civil), refletindo-se na escassez de novas habitações no mercado, tanto para venda como para arrendamento, e (ii) reduzida disponibilização de imóveis devolutos ou em ruína no mercado habitacional, realidade que exige uma inversão urgente.

No que respeita ao mercado de arrendamento, historicamente pouco expressivo no concelho, verifica-se atualmente uma crescente procura para a qual não existem respostas adequadas. A ausência de um parque habitacional preparado para este fim, aliada à perceção de risco por parte dos senhorios – nomeadamente face à morosidade dos processos de despejo, ao risco de incumprimento contratual e aos eventuais danos nos imóveis – constitui um entrave adicional à dinamização deste segmento.

A escassez de habitação para os diversos perfis de procura, transversal às diferentes modalidades de acesso, representa um dos principais desafios à fixação e manutenção da população no território, sendo imprescindível a criação de condições que incentivem a promoção habitacional, pública e privada, de forma articulada, estável e sustentada.

Reabilitação e reconversão do parque edificado para habitação

A análise estatística realizada evidencia a existência de um número significativo de edifícios devolutos ou em avançado estado de degradação no concelho que apresentam um elevado potencial para reabilitação. Esta necessidade é igualmente reconhecida pela comunidade local que identifica a reabilitação como uma prioridade no atual contexto habitacional. Neste conjunto incluem-se também imóveis originalmente destinados a outras funções, nomeadamente comércio e serviços, que, em alguns casos, têm vindo a ser reconvertidos para uso habitacional.

Torna-se, por isso, essencial que estes processos de reconversão e reabilitação ocorram de forma adequada e em conformidade com o enquadramento legal aplicável, assegurando que os imóveis resultantes apresentem condições de habitabilidade condignas. O nível de intervenção deverá ser ajustado ao estado de conservação de cada edifício, prevendo-se soluções que promovam, sempre que possível, o cumprimento das normas de acessibilidade, bem como os atuais requisitos de desempenho energético, conforto térmico e isolamento acústico.

A atuação municipal nesta matéria deve ser mantida e, se necessário, adensada, utilizando todos os mecanismos legais disponíveis.

Promoção de habitação acessível (a custos controlados)

A crescente pressão sobre o mercado imobiliário tem impulsionado a subida generalizada dos preços no concelho, refletindo-se em dificuldades não só para os agregados em situação de maior vulnerabilidade económica e social, mas também para uma franja significativa da população com rendimentos intermédios que se vê progressivamente excluída do mercado formal de habitação, sem acesso a respostas compatíveis com a sua capacidade financeira.

Neste contexto, importa sublinhar a relevância de uma oferta habitacional acessível – pública ou privada – ajustada aos orçamentos das famílias, assim como a disponibilização de terrenos a custos controlados que possam viabilizar projetos de autoconstrução ou de promoção privada acessível, sendo estas condições essenciais para garantir a coesão social e territorial, evitando situações de exclusão habitacional e mesmo de precariedade laboral, fortemente associadas à dificuldade no acesso a uma habitação digna.

Oferta de habitação adequada às transformações dos agregados e alterações demográficas

As transformações demográficas e as mudanças na estrutura dos agregados familiares representam desafios significativos no domínio da habitação, especialmente no que diz respeito à adequação das características e tipologias dos imóveis existentes face às novas necessidades.

No último período intercensitário, apesar da dimensão média dos agregados familiares se ter mantido estável (2,5 pessoas por agregado), registou-se uma alteração expressiva na sua composição, com o aumento de núcleos familiares monoparentais e a diminuição de casais com filhos. Simultaneamente, destaca-se a já referida crescente fixação de famílias migrantes com filhos no concelho, o que contribui para a complexificação da procura e reforça a necessidade de diversificar a oferta habitacional, ajustando-a às novas realidades familiares.

Adicionalmente, importa referir a evolução da estrutura etária da população, nomeadamente o aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos), entre os dois últimos Censos. Esta tendência exige uma especial atenção à adequação do parque habitacional, garantindo que os imóveis respondem às exigências específicas desta faixa etária, nomeadamente ao nível da acessibilidade, segurança, conforto térmico e acústico. A localização da habitação deve, sempre que possível, permitir o acesso facilitado a equipamentos e serviços essenciais, com destaque para os cuidados de saúde e a mobilidade.

Integração e inclusão social | famílias vulneráveis

O acesso à habitação, enquanto direito constitucionalmente consagrado, tem-se revelado cada vez mais desafiante para um número crescente de famílias em situação de fragilidade socioeconómica. Esta realidade é evidenciada pelos registos municipais dos últimos três anos que identificam 198 situações de pedidos de apoio relacionados com o acesso à habitação ou referentes a agregados familiares em risco de exclusão social[48] (ver capítulo 3.4).

Este fenómeno, de natureza estrutural e multidimensional, decorre de múltiplos fatores, entre os quais se destacam os baixos rendimentos, o desemprego prolongado e a dependência de apoios sociais. Estes fatores comprometem a capacidade das famílias para aceder a soluções habitacionais no mercado, seja por via da compra ou do arrendamento, face à crescente escalada dos preços.

Em muitos casos, a insuficiência de rendimentos obriga os agregados a permanecer em habitações partilhadas com familiares ou amigos, o que, para além de condicionar a autonomia habitacional, acentua a pressão sobre as estruturas familiares e potencia situações de sobrelotação. Esta realidade traduz-se, frequentemente, em condições de habitabilidade precárias, com impactos sociais e económicos relevantes, que exigem uma resposta articulada e orientada para a inclusão.

[48] As 198 situações correspondem a: cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral; 66 pedidos para habitação municipal social; 10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social.

5. Articulação com instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais

A definição de um quadro estratégico e operacional constitui um passo fundamental para dar resposta às problemáticas e desafios identificados no âmbito da habitação, integrando fatores como a evolução demográfica, as necessidades habitacionais e as carências existentes.

Num território marcado pela perda populacional e pelo envelhecimento, mas onde as previsões mais otimistas indicam um potencial crescimento demográfico na próxima década, torna-se indispensável delinear uma estratégia capaz de mitigar as fragilidades atuais e, em simultâneo, potenciar a atratividade e a competitividade do concelho de Porto de Mós. Neste contexto, revela-se essencial estabelecer orientações estratégicas claras e desenvolver um modelo territorial que promova um território mais equilibrado, sustentável e inclusivo, assegurando o acesso universal a uma habitação condigna e ajustada às diferentes necessidades da população.

Assim, o presente capítulo apresenta o enquadramento estratégico que fundamenta a Carta Municipal de Habitação, bem como as medidas que viabilizam a sua implementação, sendo organizado nos seguintes subcapítulos:

Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais:

- Sistematiza os principais objetivos adotados no PDM (atualmente em revisão) e na estratégia municipal em matéria de habitação, reabilitação urbana e mobilidade (fundamental para o habitat), bem como a sua articulação com o propósito da CMH.

Definição estratégica - Quadro estratégico e operacional:

- Apresenta a visão/missão de futuro, os eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos da CMH de Porto de Mós. Com um caráter operativo é apresentado um conjunto de medidas prioritárias a considerar durante o período de vigência da CMH. Importa referir que a **concretização das medidas está dependente de um contexto propício**, nomeadamente da disponibilidade dos recursos financeiros necessários e adequados por parte dos promotores e entidades envolvidas.

Calendarização e cronograma gerais:

- Inclui a calendarização e cronograma geral previstos para a implementação das medidas preconizadas e identifica a articulação/relação entre as mesmas, tendo em conta o horizonte temporal de 10 anos da CMH (2025/2026 a 2034/2035).

5.1. Articulação com os instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais

Plano Diretor Municipal (PDM) de Porto de Mós

Os planos de ordenamento do território assumem um papel essencial no processo de desenvolvimento urbano. O Plano Diretor Municipal (PDM), enquanto principal instrumento de planeamento territorial, reveste-se de particular importância na definição das diretrizes relativas à ocupação e transformação do solo, bem como na determinação dos modelos de desenvolvimento, configurando-se como um elemento estratégico na promoção da organização e da forma urbana do território. Importa reiterar que está a decorrer a 2.ª revisão do **PDM de Porto de Mós**, sendo fundamental o alinhamento deste processo com a presente CMH, conforme definido na Lei de Bases da Habitação.

Relativamente ao PDM em vigor[49], este integra uma **estratégia de desenvolvimento municipal**[50] sustentada em opções de intervenção organizadas nos seguintes três grandes eixos, dos quais fazem parte diferentes programas de natureza setorial/temática:

- **Eixo 1. Valorização e sustentação territorial:**
  - Reforço e consolidação do sistema urbano;
  - Infraestruturação e valorização territorial.
- **Eixo 2. Dinamização e modernização da base económica:**
  - Reordenamento e robustecimento do espaço económico;
  - Consolidação e afirmação dos "clusters" competitivos;
  - Qualificação dos recursos humanos.
- **Eixo 3. Melhoria da equidade e das condições de bem-estar:**
  - Reforço da cobertura dos equipamentos coletivos;
  - Promoção da integração social.

Complementarmente foram identificados objetivos programáticos[51] que correspondem a grandes grupos de domínios que aglutinam as ações consideradas prioritárias para o horizonte do Plano, designadamente:

- Equipamentos Coletivos;
- Espaços Verdes de Utilização Coletiva/Espaços Públicos;
- Turismo/Recreio e Lazer;
- Infraestruturas Urbanas;
- Rede Viária;
- Ordenamento do Território;
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

[49] O PDM em vigor foi aprovado em 1994, sendo alvo de uma primeira revisão em agosto de 2015 (esta primeira revisão foi objeto de uma correção material, uma alteração e uma alteração por adaptação).

[50] Relatório de proposta Volume II – 1ª revisão do PDM de Porto de Mós, junho 2015.

[51] Estes objetivos foram identificados na 1.ª alteração à 1ª revisão do PDM

Como já referido, constata-se que o atual ordenamento em vigor (Figura 17) não terá capacidade de responder ao aumento demográfico projetado para a próxima década no concelho de Porto de Mós, como tal, a articulação das necessidades identificadas na CMH com a revisão dos perímetros urbanos a propor no âmbito da atual revisão do PDM é crucial para garantir uma resposta adequada e sustentável face às necessidades que se preveem no domínio da habitação. Nesse sentido, a atual proposta para o solo urbano com aptidão para construção de habitação (Tabela 58) prevê um acréscimo de 309,9 hectares em relação à situação atual, permitindo uma maior área edificável e respondendo, assim, às necessidades habitacionais projetadas para o território.

Tabela 58. Solo urbano com aptidão para construção de habitação: ordenamento em vigor e proposta de ordenamento

Solo com aptidão para construção de habitação		Planta de ordenamento (em vigor)	Proposta planta de ordenamento (2.ª revisão PDM)[52]
Categoria	Subcategoria	ha	
Solo urbano	Espaços centrais	50,2	265,5[53]
	Espaços habitacionais tipo I	145,1	1 237,7
	Espaços habitacionais tipo II	988,9	1 603,4
	Espaços habitacionais tipo III	1 262,2	n.a.
	Espaços urbanos de baixa densidade	350,1	n.a.
Total		**2 796,6**	**3 106,5**

Legenda: n.a.: não aplicável.

Nota: Na proposta de ordenamento (disponível à data) houve uma reorganização das subcategorias de espaço, tendo os espaços habitacionais tipo III e os espaços urbanos de baixa densidade sido absorvidos por outras subcategorias.

Deste modo, a revisão do PDM permitirá 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 constitui-se como uma oportunidade para repensar o território e estruturar uma estratégia e modelo territorial municipal que integrem diversas dimensões com impacto na qualidade e imagem urbana do concelho.

Reitera-se que no que **concerne ao solo atualmente disponível para construção de habitação, a área existente é insuficiente face ao diagnóstico e projeções demográficas apresentadas,** podendo não ter capacidade de resposta para as necessidades que se projetam a 10 anos.

[52] Os dados apresentados não são definitivos, correspondendo à proposta de ordenamento disponível à data que ainda poderá sofrer alterações.

[53] Na proposta a categoria de Espaços centrais divide-se em tipo I e tipo II, pelo que o valor apresentado corresponde ao somatório de ambos.

Estratégia Local de Habitação (ELH)

A Estratégia Local de Habitação de Porto de Mós (ELH)[54] constitui-se como um passo importante em matéria de habitação no concelho. A ELH apresenta, essencialmente, um diagnóstico das carências habitacionais, especialmente focado na população particularmente desfavorecida e economicamente vulnerável. O processo de desenvolvimento deste instrumento mobilizou diversas entidades o que permitiu aferir um universo alargado de situações de carência que se enquadravam nas tipologias de condições indignas estabelecidas pelo Programa 1.º Direito, abrangendo um total de 90 agregados/234 indivíduos.

Do ponto de vista estratégico a ELH apresenta a seguinte visão: "*O concelho de Porto de Mós deverá afirmar-se e ser reconhecido como um território de excelência em matéria habitacional, pautado pela habitação digna, confortável, universalmente acessível e energeticamente eficiente, encarada como pilar fundamental de desenvolvimento territorial, num quadro de cooperação, integração e corresponsabilidade social*" e abrange um conjunto de 27 medidas distribuídas pelos seguintes eixos estratégicos (EE):

- EE1. Promoção de soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito;
- EE2. Reforço do planeamento e do ordenamento do território em matéria de promoção e qualificação habitacional;
- EE3. Incentivo à reabilitação urbana e à habitação acessível e eficiente;
- EE4. Promoção da coesão social e territorial e da ação preventiva de novas situações de carência habitacional.

Das **27 medidas propostas**, oito têm enquadramento no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (ver subcapítulo 2.2), e desagregam-se em 85 soluções habitacionais dirigidas aos 90 agregados devidamente identificados no âmbito da ELH.

Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana assume um papel fundamental no âmbito da Carta Municipal de Habitação, constituindo um instrumento estratégico para a revitalização dos centros urbanos e promoção da coesão territorial e social. As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) representam mecanismos essenciais para fomentar a regeneração do edificado, melhorar as condições de habitabilidade e qualificar o espaço público, contribuindo para a sustentabilidade urbana e para a valorização do património construído. A sua delimitação e implementação permitem, ainda, o acesso a benefícios fiscais e incentivos à iniciativa privada, promovendo uma abordagem integrada e articulada entre o investimento público e privado, em prol de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo.

[54] Aprovada em Sessão de Assembleia Municipal, de 30 de setembro de 2022.

Atualmente, o Município de Porto de Mós possui quatro **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas no concelho, três das quais com Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática**:

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (aru) de Porto de Mós e Corredoura

A ORU sistemática de Porto de Mós e Corredoura[55] está enquadrada num PERU e incide numa ARU com uma área de 117,22 ha que inclui a sede de concelho da vila de Porto de Mós, o território mais multifuncional do concelho, integrando ainda a Corredoura que apresenta uma correlação direta com a vila, podendo assumir-se este território como um contínuo urbano.

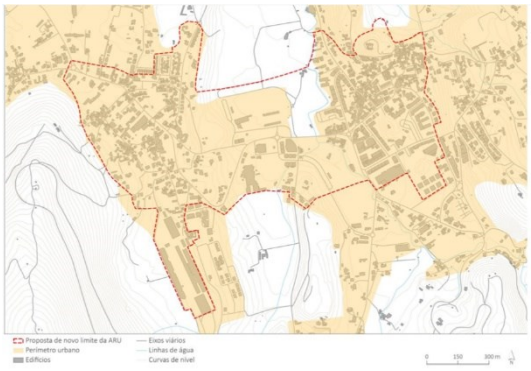


Figura 22. ARU de Porto de Mós e Corredoura

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

A Visão definida assume o território alargado e diverso da ARU como fator distintivo e valorizador de uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de um território sustentável e inclusivo do ponto de vista urbanístico e socioeconómico:

Porto de Mós e Corredoura: Um território urbano alargado e diverso que se posiciona como âncora do desenvolvimento económico e coesão socioterritorial do Concelho de Porto de Mós, valorizando abordagens inovadoras e inclusivas que potenciem a qualidade de vida e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

Tendo como ponto de partida a Visão, e com o foco no objetivo central da formalização e implementação da ORU Sistemática de Porto de Mós e Corredoura através do PERU, definiram-se quatro eixos estratégicos:

- EE 1. Requalificação e revitalização do edificado;
- EE2. Valorização e estruturação em rede do espaço público;
- EE3. Resiliência e sustentabilidade ambiental do ecossistema urbano;
- EE4. Competitividade, coesão e especialização inteligente.

A ORU vigora pelo prazo máximo definido legalmente no RJRU, ou seja, por 15 anos.

[55] Aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Mós e Corredoura e respetiva Operação de Reabilitação Urbana pelo Aviso n.º 5658/2023, de 16 de março

Programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Juncal

A ORU sistemática do Juncal[56] incide numa ARU com 96 hectares que abrange a zona central, ou centro antigo da vila do Juncal, assim como uma área urbana consolidada, alargada e multifuncional, e que, no seu conjunto, integra zonas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU.

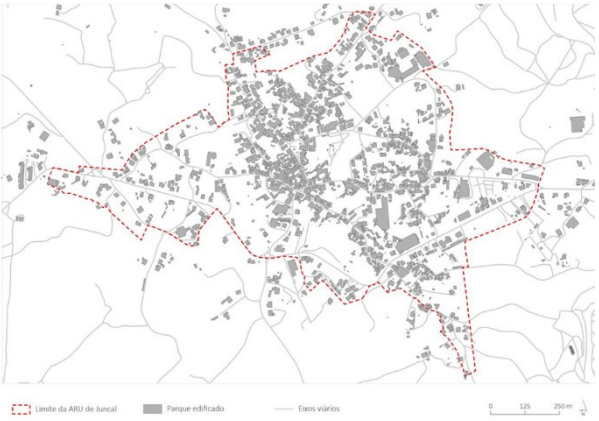


Figura 23. ARU do Juncal

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

O PERU da ORU do Juncal visa assim contribuir e estimular o desenvolvimento e regeneração urbana nas suas múltiplas dimensões, assumindo a seguinte visão:

Juncal: Afirmar a Vila como um aglomerado urbano polinucleado que aposta na sustentabilidade como domínio estratégico para reforçar a coesão territorial e social e valorizar o seu património e identidade.

Tendo como ponto de partida a Visão, e sem perder o foco no objetivo central da formalização e implementação da ORU Sistemática do Juncal, esta assenta em quatro eixos estratégicos (EE):

- EE1. Reabilitação e qualificação sustentável e eficiente do parque edificado como chave da coesão e inclusão social e qualificação integrada da vila;
- EE2. Qualificação da malha urbana reforçando o seu papel de ligação entre as várias polaridades urbanas na ARU, com espaços de circulação seguros e adequados às necessidades da comunidade e fomentando modelos de mobilidade sustentáveis;
- EE3. Promoção da sustentabilidade e diversidade ambiental e ecológica na ARU e envolvente, contribuindo para a resiliência e a capacidade de adaptação às alterações climáticas;
- EE4. Reforço da competitividade e especialização territorial, valorizando a diversificação e qualificação das atividades económicas, o património cultural e a identidade local.

A ORU vigora pelo prazo máximo definido legalmente no RJRU, ou seja, por 15 anos.

[56] Aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Juncal e respetiva Operação de Reabilitação Urbana pelo Aviso n.º 1061/2023, de 16 de janeiro.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alqueidão da Serra

A ORU sistemática de Alqueidão da Serra[57] está enquadrada num PERU que incide numa ARU com aproximadamente 63 ha. Esta área integra os tecidos urbanos mais antigos e fragilizados, com necessidade de intervenções estruturais, e também uma área consolidada adjacente, onde se localizam edifícios públicos, espaços verdes e eixos viários fundamentais para ligações internas e externas.

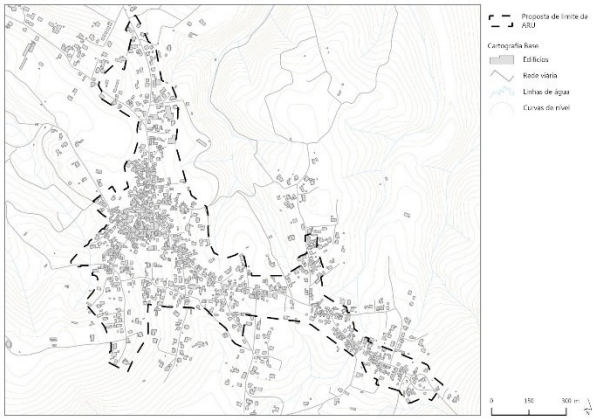


Figura 24. ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

A visão da ORU sistemática de Alqueidão da Serra assume o território urbano-rural da ARU como fator distintivo e valorizador de uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de um território sustentável e inclusivo do ponto de vista urbanístico e socioeconómico:

Alqueidão da Serra: um território sustentável e coeso que valoriza a sua identidade urbano-rural como elemento de diferenciação e promoção da qualidade de vida da sua comunidade.

Tendo como ponto de partida a visão, e sem perder o foco no objetivo central da formalização e implementação da ORU Sistemática de Alqueidão da Serra através do PERU, foram definidos Eixos Estratégicos (EE):

- EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade;
- EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos;
- EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade.

A ORU vigora pelo prazo máximo definido legalmente no RJRU, ou seja, por 15 anos.

[57] Aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Alqueidão da Serra e respetiva Operação de Reabilitação Urbana pelo Aviso n.º 6196/2025/2, de 06 de março.

Área de Reabilitação Urbana de Mira de Aire

A ARU de Mira de Aire (cuja delimitação foi alterada em 2023)[58] pretende estabelecer uma ação alargada, integrando o território correspondente ao bairro habitacional localizado na Rua José Faria Gomes, bem como a zona de equipamentos desportivos, incluindo o parque de estacionamento que serve as infraestruturas desportivas, criando condições que estimulem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional.

O objetivo global da ARU é impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política. Como prioridades e objetivos a prosseguir para a alteração da delimitação da ARU de Mira de Aire, considerou-se:

- Fomentar a melhoria do estado de conservação do edificado, bem como o seu rejuvenescimento e reabilitação;
- Preservar a identidade e memória coletiva e patrimonial fortemente associada ao desenvolvimento da atividade industrial ligada ao setor têxtil;
- Promover e fortalecer, cultural e economicamente a vila, no sentido de aumentar as oportunidades individuais e coletivas;

Figura 25. ARU de Porto de Mós e Corredoura

Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, através da reestruturação da rede viária e pedonal;
- Qualificar o espaço público e o ambiente urbano e a salvaguarda e valorização dos recursos naturais e patrimoniais;
- Promover a reabilitação dos equipamentos e património público e privado que se encontram degradados.

[58] Aprovação da alteração da delimitação da área de reabilitação urbana de Mira de Aire pelo Aviso n.º 14299/2023, de 28 de julho.

Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Região de Leiria

A Lei de Bases da Habitação (LBH) destaca a importância do **direito à habitação e ao habitat**, uma vez que o direito à habitação engloba não apenas a existência de habitação adequada, mas também um ambiente de proximidade que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social. Isto inclui o acesso a serviços públicos essenciais, infraestruturas, **transporte público eficaz** e espaços envolventes seguros.

O **direito à mobilidade** 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/estudo. Assim, a promoção de uma política de mobilidade universal e inclusiva, torna-se essencial.

A existência de uma rede de transportes eficaz é fundamental para 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 tendencialmente descarbonizado. Ao assegurar uma articulação eficaz entre **mobilidade urbana/rede de transportes e áreas residenciais** é possível melhorar a qualidade de vida da população e contribuir para um ambiente urbano mais sustentável, facilitando e potenciando a fixação de população em áreas mais distantes do centro/sede de concelho onde se concentram grande parte dos serviços, comércio e emprego.

Neste domínio o município de Porto de Mós é abrangido pelo Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Região de Coimbra. Este Plano assenta num conjunto de ações que passam essencialmente pela redução de emissões de carbono, melhoria da qualidade do ar e diminuição de consumos energéticos e do ruído, bem como na promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável passando essencialmente pelo **aumento da cota do transporte público e dos modos suaves, em particular, nas deslocações urbanas associadas à mobilidade quotidiana**.

No âmbito do PAMUS foram ainda definidas ações concretas para o município de Porto de Mós[59]:

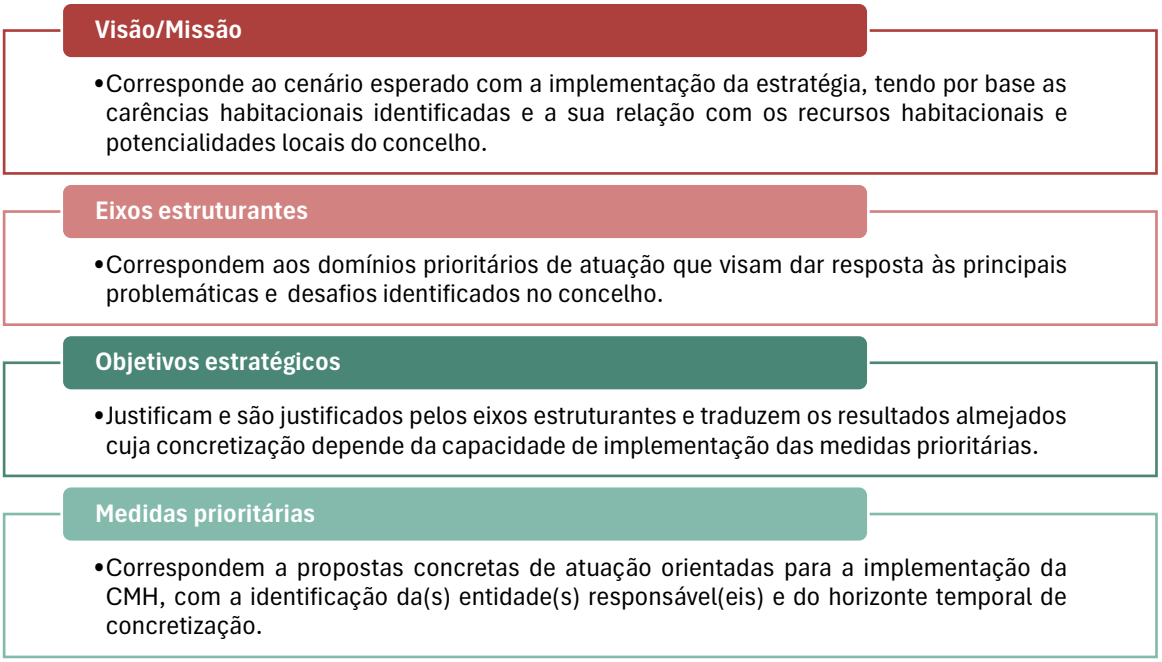
- Implementação de percurso ciclável e pedonal entre Porto de Mós - Batalha Leiria;
- Percurso pedonal e ciclável entre Porto de Mós e a Zona Industrial;
- Melhorar a mobilidade pedonal nos aglomerados urbanos de Mira de Aire e Juncal do concelho de Porto de Mós;
- Constituição de uma Interface;
- Melhoria dos Pontos de Chegada e Correspondência do concelho de Porto de Mós.

[59] https://projects2014-2020.interregeurope.eu/fileadmin/user_upload/tx_tevprojects/library/3_PAMUS_CIMRL_20170406.pdf

5.2. Definição estratégica – Quadro estratégico e operacional

Com um horizonte temporal de implementação de dez anos, a Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo nesta matéria. Deste modo, a estratégia municipal assenta essencialmente em diretrizes e normas orientadoras formuladas com base na análise das necessidades e potencialidades do território, por forma a acautelar que o crescimento urbano está alinhado com objetivos de desenvolvimento socioeconómico e com a evolução demográfica projetada para este território.

O quadro estratégico e operacional visa criar um ambiente urbano que atenda às necessidades atuais da população e que esteja preparado para enfrentar os desafios futuros, garantindo um concelho mais coeso, atrativo e competitivo. Assim, o quadro estratégico e operacional da CMH é constituído por:



5.2.1. Visão/Missão

Garantir o direito universal à habitação exige uma atuação determinada e antecipatória, com vista à melhoria da qualidade de vida da população, à revitalização dos espaços urbanos e à coesão e competitividade territorial. A **habitação**, enquanto bem essencial, está consagrada como direito fundamental no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, onde se estabelece *"todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar"*.

Note-se que o direito à habitação engloba, para além da garantia de acesso a uma habitação adequada, um ambiente de proximidade que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social. Isto inclui o acesso a serviços públicos essenciais, infraestruturas, transporte público eficaz e espaços envolventes seguros, contribuindo para a valorização do **habitat.** Neste sentido, reconhecendo o **papel central da habitação e do habitat** na melhoria da qualidade de vida da população, é estabelecida a seguinte visão/missão de futuro:

Afirmar a habitação e a qualidade do ambiente urbano como elementos estruturais para a competitividade e coesão social de Porto de Mós.

Esta visão/missão é sustentada nas necessidades e desafios reais identificados e na impreterível consolidação de modelos habitacionais e urbanísticos que contribuam para o desenvolvimento equilibrado da rede urbana e a gestão eficiente de recursos capazes de dar resposta às necessidades da população, colmatar as carências habitacionais existentes e contribuir para criar um contexto favorável à retenção e atração demográfica.

Esta perspetiva assenta numa análise rigorosa das necessidades identificadas e na definição de soluções urbanísticas e habitacionais equilibradas, capazes de dar resposta às carências existentes, promover a fixação da população e atrair novos residentes, contribuindo para a sustentabilidade e dinamismo do concelho.

Neste contexto, torna-se indispensável um esforço público concertado para a promoção do mercado habitacional, garantindo uma oferta de habitação acessível e adequada ao perfil socioeconómico local. A estratégia proposta deve, assim, promover uma maior diversidade tipológica e funcional na oferta habitacional, em sintonia com as expetativas e exigências dos diferentes grupos populacionais. Simultaneamente é crucial reforçar políticas complementares, nomeadamente ao nível dos serviços de proximidade e da mobilidade, assegurando uma distribuição mais equilibrada da população e das oportunidades entre as freguesias, favorecendo a valorização ambiental e uma maior qualidade de vida para todos os residentes

A **visão/missão municipal em matéria de habitação**, materializada na CMH, está em consonância com as orientações da política nacional (capítulo 2), de modo a dar resposta aos principais desafios da política local já elencados[60], garantindo o seguinte:

- multiplicidade de soluções habitacionais que respondam aos vários perfis da procura;
- valorizar a habitação e o habitat enquanto fatores de competitividade e atratividade do território;
- aumentar a capacidade de adaptação do parque habitacional a diferentes procuras e necessidades;
- incentivar e privilegiar, sempre que possível, a reabilitação e a reocupação do edificado existente, evitando a dispersão urbana e valorizando a imagem urbana do concelho;

[60] Crescente número de novos residentes (imigrantes); escassez de habitação no mercado (venda e arrendamento); reabilitação e reconversão do parque edificado para habitação; promoção de habitação acessível (a custos controlados); oferta de habitação adequada às transformações dos agregados e alterações demográficas; integração e inclusão social | famílias vulneráveis (Ver subcapítulo 4.3).

- conceber um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos;
- captar investimento privado para o setor habitacional, envolvendo promotores e investidores no desenvolvimento de soluções inovadoras e ajustadas ao contexto local.

A concretização desta estratégia exige uma abordagem integrada e adaptada às especificidades locais, promovendo a racionalização do uso do solo, a valorização do património e a adoção de soluções inovadoras. Através de uma coordenação participativa, transparente e articulada entre diferentes entidades, pretende-se criar um sistema habitacional robusto e flexível, capaz de responder às exigências presentes e futuras, consolidando as bases para um concelho mais competitivo, inclusivo e socialmente coeso.

5.2.2. Eixos estruturantes e objetivos estratégicos

Considerando a visão elencada, e dela interdependentes, definem-se dois eixos estruturantes (Figura 26), aos quais estão associados objetivos estratégicos que serão concretizados através da implementação das medidas apresentadas no subcapítulo 5.2.3. que se assumem como cruciais para a criação/consolidação do contexto e visão preconizados.

No que respeita aos eixos estruturantes (seguidamente detalhados), a matriz territorial assume uma maior evidência no eixo 1 que se materializa através de um conjunto de intervenções de caráter predominantemente material centradas na habitação enquanto elemento central e prioritário desta estratégia. Por outro lado, o eixo 2 apresenta um âmbito mais abrangente, sendo concretizado através de medidas essencialmente imateriais, dirigidas ao habitat enquanto dimensão estrutural e complementar da habitação, reforçando a importância de políticas públicas integradas e eficazes.

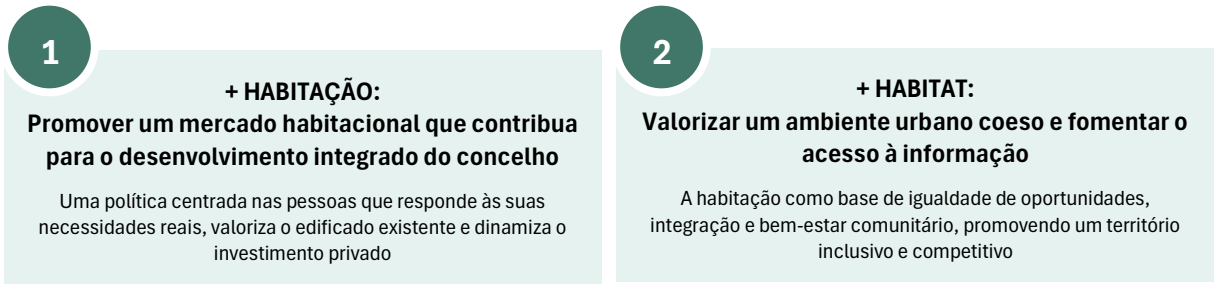


Figura 26. Eixos estruturantes

Eixo 1 |+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para o desenvolvimento integrado do concelho

O **eixo estruturante 1** assenta numa política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valoriza o edificado existente e dinamiza o investimento privado. Nesse sentido, procura dinamizar o mercado habitacional, tanto público como privado, enquanto elemento fundamental para reforçar a atratividade e a competitividade do concelho. A estratégia visa promover a disponibilização de habitação adequada e acessível, ajustada às necessidades da população, criando um equilíbrio entre a oferta e a procura que favoreça a fixação e a atração de população, nomeadamente no que concerne a novos residentes (imigrantes) e população jovem, não descurando outros grupos mais vulneráveis.

Este eixo atua de forma direcionada sobre o mercado habitacional, considerando as especificidades de diversos segmentos da população com necessidades distintas, como a população residente com rendimentos intermédios e população jovem, a população residente idosa, população residente carenciada.

Ao criar condições para que as famílias se estabeleçam de forma estável no território, contribui-se para contrariar a tendência de perda demográfica, reforçada recentemente por dinâmicas migratórias positivas. A aposta numa rede de soluções habitacionais diversificadas e inclusivas revela-se, assim, essencial para promover um ambiente habitacional justo, sustentável e socialmente coeso, com impactos positivos a longo prazo no desenvolvimento económico e social do concelho.

Integra e justifica o Eixo 1, o desafio de assegurar a promoção e disponibilização de habitação acessível, quer para venda como para arrendamento, sendo diversas as medidas que é necessário avaliar e implementar para superar e/ou diminuir as dificuldades identificadas.

Deste modo, ao eixo estruturante 1 estão associados os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **OE 1.1** | Diversificar as respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta e para a retenção e atração demográfica;
- **OE 1.2** | Criar um contexto favorável ao investimento privado no setor da habitação acessível e inovadora;
- **OE 1.3** | Incentivar a reabilitação do parque habitacional e a ocupação de imóveis vagos;
- **OE 1.4** | Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis.

Eixo 2 | + HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação

O **eixo estruturante 2** assume a habitação como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo. Este eixo valoriza o habitat enquanto elemento essencial para o desenvolvimento urbano sustentável, alinhando-se com os princípios definidos na Lei de Bases da Habitação, designadamente no que se refere à garantia de condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, assegurando a plena utilização das habitações e dos espaços e equipamentos coletivos.

A intervenção no habitat, predominantemente de iniciativa pública, visa reforçar a qualidade de vida e o bem-estar dos cidadãos, estimulando simultaneamente o sentimento de pertença e coesão comunitária. Paralelamente, pretende-se promover a informação, a capacitação e a sensibilização da população em torno de diversas dimensões relacionadas com a habitação, incentivando práticas mais conscientes e participadas.

Este segundo eixo atua de forma complementar ao primeiro, criando sinergias que favoreçam a existência de soluções habitacionais acessíveis, sustentáveis e socialmente coesas, promovendo um ambiente urbano de qualidade e facilitando o acesso universal a uma habitação digna.

Deste modo, ao eixo estruturante 2 estão associados os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **OE2.1 |** Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de equipamentos/serviços públicos que reforce a inclusão, a segurança e a atratividade do território;
- **OE2.2 |** Promover a sensibilização e capacitação da população para questões práticas relacionadas com a habitação;
- **OE2.3 |** Disponibilizar informação sobre programas e apoios no setor da habitação.

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

5.2.3. Medidas prioritárias

Os principais desafios e necessidades identificadas no domínio da habitação no concelho de Porto de Mós demonstram a necessidade de desenhar medidas diversificadas que consigam atrair investimento e responder aos padrões e aspirações da população local, assim como de novos residentes (imigrantes). Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da **habitação e do habitat**, enquanto fatores de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população, em conformidade com a visão de futuro estabelecida.

A operacionalização dos dois eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos, apresentados no subcapítulo 5.2.2, está associada à implementação de um conjunto de **7 medidas** (Figura 27) que incluem ações materiais e imateriais e que deverão ser avaliadas e concretizadas no período de vigência da CMH.

Eixo 1 |+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para o desenvolvimento integrado do concelho

Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valoriza o edificado existente e dinamiza o investimento privado.

- **M1.1** | Incentivar a criação de habitação acessível (promoção pública e privada);
- **M1.2** | Promover o mercado de arrendamento;
- **M1.3** | Fomentar soluções habitacionais inovadoras e flexíveis;
- **M1.4** | Apoiar a resolução de situações indignas em matéria habitacional;
- **M1.5** | Monitorizar o mercado de habitação.

Eixo 2 | + HABITAT:
Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação

A habitação como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo.

- **M2.1** | Revisão do modelo territorial municipal;
- **M2.2** | Comunicação e marketing territorial com foco na habitação / atração de investimento neste setor

Figura 27. Medidas prioritárias integradas na Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós

Para cada medida definida é apresentada uma ficha (campos identificados na Figura 28) que a descreve e que identifica a localização (sempre que aplicável), os potenciais promotores e fontes de financiamento, a perspetiva temporal de implementação e a estimativa orçamental. A codificação das medidas está indexada ao eixo para o qual contribuem, assim M1.1 a M1.5 são medidas associadas ao eixo estruturante 1, enquanto M2.1. a M2.2 são medidas associadas ao eixo estruturante 2.

<table>
<tr><td colspan="10">Identificação (n.º e nome)</td></tr>
<tr><td colspan="10">Descrição:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Público-alvo prioritário:</td><td colspan="5">Localização:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Promotor/ Entidades envolvidas:</td><td colspan="5">Estimativa orçamental:</td></tr>
<tr><td colspan="5">:</td><td colspan="2"><100.000€</td><td colspan="2">100.000€ a 500.000€</td><td colspan="2">500.000€ a 1.000.000€</td><td colspan="2">> 1.000.000€</td></tr>
<tr><td colspan="5">Possíveis fontes de financiamento:</td><td colspan="5">Calendarização:</td></tr>
<tr><td colspan="5">:</td><td>2025/2026</td><td>2026/2027</td><td>2027/2028</td><td>2028/2029</td><td>2029/2030</td><td>2030/2031</td><td>2031/2032</td><td>2032/2033</td><td>2033/2034</td><td>2034/2035</td></tr>
</table>

Figura 28. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação

Seguidamente são apresentadas, individualmente, as **7 medidas prioritárias** definidas no âmbito da presente Carta Municipal de Habitação.

M1.1 | Incentivar a criação de habitação acessível (promoção pública e privada)

Descrição:

A M1.1 assume um caráter central na Carta Municipal de Habitação (CMH), visando incentivar a reabilitação, refuncionalização e progressivo aumento da oferta de imóveis no mercado habitacional, tendencialmente, acessível, com vista a mitigar o défice identificado à escala concelhia e a responder às atuais dinâmicas socioeconómicas e demográficas. As ações propostas são exclusivamente no domínio de atuação municipal e subdividem-se em três linhas: A. Atuação direta no mercado habitacional; B. Regulamentação e fiscalidade; e C. Informação e simplificação, conforme a seguir se detalham:

A. Atuação direta no mercado habitacional

I. **Promoção de soluções públicas para arrendamento e venda**, através de:

- **Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação**, otimizando os recursos existentes (subcapítulo 813.5.1) para disponibilização de habitação acessível e promovendo, simultaneamente, a regeneração urbana. Note-se que a concretização desta ação depende da disponibilidade financeira do Município e outras condicionantes, pelo que deverá ser objeto de avaliação prévia;
- **Construção de raiz de habitação a custos controlados (HCC)**, alargando o parque edificado e contribuindo para o equilíbrio entre a oferta e a procura. A construção de HCC deverá obedecer aos parâmetros definidos na Portaria n.º 65/2019[61] e ocorrer, preferencialmente, em terrenos municipais ou outros que se venham a adquirir para este efeito, sempre pugnando pelos princípios de boa gestão de recursos e de inclusão plasmados no modelo de ordenamento, valorizando uma rede urbana polinucleada que potencia o acesso de todos a bens e serviços essenciais à qualidade de vida. Tal como a ação anterior, a sua concretização depende da disponibilidade financeira do Município e de outras condicionantes.

II. **Criação de uma bolsa municipal de terrenos:**

Com foco na necessidade de regulação de mercado propõe-se que, mediante a disponibilidade financeira, a autarquia possa adquirir terrenos e **criar de uma bolsa municipal de terrenos com aptidão para uso habitacional** (incluindo terrenos loteados), fomentando a promoção de habitação acessível/HCC[62] (pública ou privada), uma vez que a compra de terrenos pode constituir um entrave ao investimento, sobretudo privado.

O Município poderá alienar terrenos, gratuitamente ou a valores simbólicos, desonerando o promotor dos preços elevados de solo e, desta forma, incentivando um maior investimento em habitação acessível. Para tal, deverá ser assegurado que, no caso de investidores imobiliários, no mínimo, 70% da área bruta se destina a habitação acessível, seja para venda ou para arrendamento, de acordo com o definido na Portaria. No caso de arrendamento, os fogos deverão manter-se afetos a arrendamento acessível por um período mínimo de 30 anos.

B. Regulamentação e fiscalidade (que pode espoletar a mudança de contexto)

I. **Tributação fiscal diferenciada** (artigos 112.º e 112.º-B do CIMI), através de:

- **Aumento da tributação fiscal dos fogos degradados (mau estado de conservação),** visando alavancar a reabilitação destes imóveis. Para o efeito, o Município de Porto de Mós aprovou, no Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, o agravamento da taxa de IMI[63] para prédios degradados e em ruína localizados em ARU em 20% e 30%, respetivamente (artigo 16.º)[64].

[61] Revê o regime de habitação de custos controlados (HCC) que estabelece os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valor máximos de venda, bem como o alargamento da sua aplicação à reabilitação. Fomenta ainda a promoção para arrendamento a custos acessíveis, promove os princípios de sustentabilidade ambiental e plasma uma visão de habitação que se alarga ao habitat, integrando os espaços complementares e de suporte ao habitar.

[62] Ver a proposta de "Regulamentação da habitação acessível" prevista na alínea III) da B da presente medida.

[63] Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

[64] Esta oneração está enquadrada no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI que permite ao Município, em Operações de Reabilitação Urbana (ORU), majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o IMI.

Considerando o objetivo desta majoração, prevê-se pertinente analisar a possibilidade de alargamento a todo o concelho, em conformidade com o previsto no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI que permite a sua aplicação a prédios urbanos degradados independentemente da sua localização.

Salienta-se ainda que os proprietários têm a obrigação legal de proceder a obras de conservação, pelo menos, uma vez a cada oito anos, como previsto no artigo 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)[65].

- **Diminuição da tributação fiscal em prédios urbanos arrendados,** incentivando a ocupação e conservação de imóveis. Neste sentido, o Regulamento referido supra estabelece uma vertente de discriminação positiva, através da redução de 10% da taxa de IMI para prédios urbanos localizados em ARU que não se encontrem em ruína ou degradados, e a mesma redução para os que se encontrem arrendados, podendo estas reduções ser cumulativas (artigo 16.º)[66].

  Em função das necessidades locais prevê-se necessário a avaliação do alargamento deste incentivo a mais áreas do concelho, bem como o seu aumento percentual, já que os n.ºs 6 e 7 do artigo 112.º do CIMI possibilitam que a redução atinja um máximo de 50%[67] para imóveis que reúnam determinadas condições.

- **Agravamento da tributação fiscal de prédios devolutos em zonas de pressão urbanística (ZPU),** promovendo mais oferta de habitação no mercado. Como estabelecido pelo artigo 5.º da LBH: "Os proprietários de habitações devolutas estão sujeitos às sanções previstas na lei através do recurso aos instrumentos adequados". Neste contexto prevê-se a avaliação da pertinência e necessidade de aplicar os mecanismos legais em vigor, nomeadamente o previsto pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio que estabelece um aumento da tributação fiscal de prédios devolutos inseridos em zonas de pressão urbanística (ZPU). As ZPU correspondem a áreas em "*que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos*"[68]. A sua delimitação fundamenta-se em diversos fatores, podendo ser coincidentes com ARU se os objetivos forem adequados, e tem um âmbito temporal de cinco anos[69].

  Os (i) prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos[70] há mais de um ano, os (ii) prédios em ruínas e os (iii) terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em ZPU estão sujeitos a um aumento da taxa de IMI até ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20% até ao limite máximo de 20 vezes a taxa de IMI inicial.[71] Este limite pode ainda ser aumentado em:

  - 50%, se corresponder a habitação e no ano do imposto não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria;
  - 100%, sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

II. Avaliação de quadro de medidas de incentivo complementar:

À semelhança do que já acontece no âmbito de processos relativos a operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana em edifícios abrangidos pelas ARU e/ou ORU do Município[72], propõe-se a aplicação de regimes de isenção ou redução de taxas urbanísticas, nomeadamente taxas de urbanização, edificação e ocupação de via pública, para projetos de habitação acessível, favorecendo assim o investimento privado e a reabilitação urbana (ligação à medida M1.3).

[65] Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

[66] Com enquadramento legal nos n.ºs 6 e 7 do artigo 112.º do CIMI.

[67] Corresponde à redução de 20% para prédios arrendados (n.º 7 do art. 112.º) que pode cumular com a redução de 30% para prédios em ORU (n.º 6 do art. 112.º).

[68] Artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, na sua redação atual.

[69] Quando a fundamentação para a delimitação de uma ARU ou para a aprovação de uma ORU previstas no RJRU estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação ZPU pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos (n.º 4 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, na sua redação atual).

[70] Definição de devoluto prevista no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, na sua redação atual.

[71] Previsto no artigo 112.º-B, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI.

[72] Artigo 14.º do Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana

III. Regulamentação municipal do conceito "habitação acessível" e do acesso às medidas e incentivos municipais:

No sentido de operacionalizar os incentivos referentes à habitação acessível é fundamental regular, à escala municipal, o conceito para que possa ser respeitado e aplicado nas medidas apresentadas. Neste sentido, propõe-se a adoção da definição de habitação a custos controlados (HCC) estabelecida pela Portaria n.º 65/2019 que determina que um edifício habitacional de custos controlados é "*o edifício ou imóvel unifamiliar ou multifamiliar em que a área bruta destinada às habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias corresponde a, pelo menos, 70 % da sua área bruta total*", sendo cumulativamente aplicáveis os demais requisitos aí definidos e que se prendem com o custo de promoção (CP) por m² de área bruta para estas construções, aferido em através de uma fórmula (artigo 8.º), bem como com as áreas brutas máximas por tipologia (artigo 4.º):

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (m²)	57	73	95	117	128	150

Contudo, para efeitos de acesso aos benefícios e incentivos de âmbito municipal preconizados, caso se revele mais adequado ao contexto socioeconómico e às necessidades habitacionais locais, sugere-se que a autarquia possa introduzir um quadro de áreas/tipologia distinto, mantendo todos os demais requisitos de conceito.

A regulamentação de conceito assume-se como base para a regulação clara do acesso dos interessados (privados) às medidas e incentivos municipais tendentes a um quadro de estímulo a um mercado habitacional justo e acessível. Do mesmo modo, deverão ser definidos os requisitos de acesso às habitações de promoção municipal (quer para venda ou arrendamento), garantindo critérios objetivos, transparentes e justos.

C. Informação e Simplificação

Os processos de licenciamentos urbanísticos são, em regra, complexos e morosos, constituindo um dos principais fatores dissuasores do investimento de promotores privados. Para enfrentar este obstáculo, propõe-se a implementação de um sistema "Via Verde" especificamente dirigido aos processos relacionados com habitação acessível que assegurará uma tramitação prioritária, com a redução dos prazos de apreciação, simplificação procedimental e maior previsibilidade na resposta administrativa. (Mediante a adequação e dependente da efetivação do previsto em A (ii. Criação de bolsa municipal de terrenos), pode ainda ser equacionado o desenvolvimento de projeto tipo para habitação unifamiliar para diminuir os tempos de aprovação e construção de edifícios habitacionais).

Esta ação pretende eliminar entraves burocráticos que frequentemente condicionam ou inviabilizam a concretização de projetos, promovendo um ambiente mais favorável ao investimento privado e incentivando a execução célere de empreendimentos habitacionais.

Complementarmente, poderá ser ponderada a elaboração de um manual técnico de apoio à instrução dos processos urbanísticos, clarificando os requisitos documentais e técnicos exigidos e reduzindo margens para interpretações divergentes ou incorretas.

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
População residente com rendimentos intermédios e população jovem Novos residentes (imigrantes)	Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município : Promotores privados	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal : Fundos nacionais (IHRU) : Fundos e Programas Comunitários	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M1.2 | Promover o mercado de arrendamento

Descrição:

A M1.2 visa dar resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação. Como apontado no diagnóstico, o mercado de arrendamento em Porto de Mós é pouco expressivo, verificando-se que a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (80,5%) são ocupados pelos respetivos proprietários ou coproprietários (Tabela 32).

Face às recentes dinâmicas migratórias, tem-se registado um aumento significativo da procura no mercado de arrendamento para o qual a oferta existente não estava preparada para dar resposta. Esta procura acrescida, conjugada com a oferta muito limitada, tem provocado um aumento dos valores, afetando particularmente os agregados familiares com rendimentos intermédios.

Neste contexto, torna-se crucial reforçar a oferta no mercado de arrendamento, nomeadamente através das seguintes ações:

- **Divulgação do Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem de Porto de Mós**, que como apresentado no ponto 7. Anexos visa incentivar o arrendamento, por jovens entre os 18 e 35 anos, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal;
- **Incorporação de incentivos fiscais de âmbito municipal,** nomeadamente a redução da taxa de IMI em prédios urbanos arrendados. Esta medida, já em vigor nas ARU aprovadas, poderá ser alargada a outras zonas do concelho, conforme previsto na medida M1.1. Note-se que é fundamental reforçar a divulgação destes incentivos, sobretudo junto de proprietários de imóveis devolutos e potenciais investidores;
- **Reforço da informação,** garantido o acesso fácil e transparente a informação atualizada sobre os incentivos fiscais e apoios existentes à disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível (ligação com a M2.2), tanto a nível municipal como nacional (ver subcapítulo 2.2).

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
População residente com rendimentos intermédios e população jovem Novos residentes (imigrantes)	Todo o concelho, com foco nas freguesias mais envelhecidas

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município : Promotores privados	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal : Fundos nacionais (IHRU e outros)	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M1.3 | Fomentar soluções habitacionais inovadoras e flexíveis

Descrição:

A M1.3 foca-se, com especial atenção, na população idosa e nos mais jovens por corresponderem a grupos que apresentam necessidades específicas que muitas vezes não encontram reposta no mercado livre.

O processo de construção de habitação é, por norma, lento e não se materializa em respostas imediatas face às necessidades emergentes. Neste sentido, considera-se pertinente fomentar soluções habitacionais inovadoras e flexíveis direcionadas para aos grupos-alvo referidos e que possam serem adaptadas em função da evolução das suas necessidades, reduzindo simultaneamente o tempo e os custos associados à construção, nomeadamente através de:

- **Habitação Colaborativa e Comunitária, dirigida à população idosa:** considerando a evolução da estrutura etária da população e o atual índice de envelhecimento, pretende-se divulgar e incentivar a criação de uma nova resposta social destinada à população idosa a implementar pelas IPSS ou entidades privadas que desenvolvam atividades de apoio social (como as cooperativas). Este tipo de solução deve dar resposta às expetativas e necessidades específicas no domínio da habitação por parte deste grupo populacional.

  Este tipo de solução tem enquadramento legal na Portaria n.º 269/2023, de 28 de agosto que define que "*a Habitação Colaborativa é uma resposta social de caráter residencial, temporária e ou permanente, que assenta num modelo de habitação colaborativa e comunitária, organizada em unidades habitacionais independentes, próximas ou contíguas, de apartamentos, moradias ou outra tipologia de habitação similar, e que dispõe de áreas e espaços de utilização comum, compartilhada, bem como de serviços de apoio partilhados e subsidiários, promotores de interação social, intergeracionalidade e inclusão social dos seus residentes*";

- **Soluções habitacionais inovadoras e evolutivas, dirigidas à população em geral, nomeadamente jovens/famílias jovens:** face às dificuldades de acesso à habitação por parte desta população, propõe-se o desenvolvimento de uma abordagem integrada que combine planeamento estratégico, apoio técnico e incentivos ao investimento privado. Esta abordagem visa promover soluções habitacionais inovadoras, caracterizadas por uma maior adaptabilidade, custos reduzidos, execução mais célere e maior sustentabilidade, privilegiando o mercado de arrendamento acessível. Como exemplo, destaca-se a possibilidade de criação de projetos de habitação acessível direcionados a públicos jovens, integrando valências complementares, como espaços de *cowork* e áreas partilhadas (destaca-se a existência de um projeto municipal em Mira de Aire nestes moldes).

A implementação desta medida deverá ser acompanhada pela definição de critérios de acesso, como previsto na M1.1, podendo ainda beneficiar dos incentivos previstos na mesma medida (como a redução/isenção de taxas urbanísticas).

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
População residente idosa População jovem Novos residentes (imigrantes)	Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município : IPSS ou entidades privadas que desenvolvam atividades de apoio social : Promotores privados	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Fundos e Programas Comunitários : Fundos nacionais (Segurança Social) : Orçamento Municipal : Capitais privados	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M1.4 | Apoiar a resolução de situações indignas em matéria habitacional

Descrição:

A M1.4 visa dar resposta à população mais vulnerável do concelho, nomeadamente os agregados economicamente carenciados e que vivem em condições indignas.

É uma medida relacionada com a execução da Estratégia Local de Habitação (ELH), incluindo as respostas fundamentalmente direcionada para a população sinalizada nesse instrumento e que será elegível ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Programa 1.º Direito).

Neste sentido, a presente medida inclui as soluções habitacionais elencadas na ELH para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. A M1.4 é concretizada através das seguintes ações:

- **Soluções a promover pelo município**: resolução de situações de precariedade, insalubridade, sobrelotação e inadequação devidamente identificadas na ELH (salienta-se que foram, recentemente, adquiridos 3 fogos no âmbito das soluções preconizadas – Tabela 49);
- **Apoio a soluções do domínio privado**: apoio e acompanhamento do Município na preparação e instrução de candidaturas para uma solução habitacional adequada por parte dos Beneficiários Diretos sinalizados na ELH.

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional	Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município : Privados (Beneficiários diretos do Programa 1º Direito)	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Fundos e Programas Comunitários : Fundos Nacionais (IHRU) : Orçamento municipal	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M1.5 | Monitorizar o mercado de habitação

Descrição:

A M1.5 destaca a importância da monitorização contínua do mercado habitacional na definição de políticas públicas eficazes e na adequação das respostas municipais às dinâmicas locais.

A presente medida propõe a recolha, análise e divulgação regular de dados sobre o parque habitacional, preços de mercado (venda e arrendamento), tipologias disponíveis, estado de conservação dos imóveis e dinâmicas demográficas no concelho de Porto de Mós. Esta informação permitirá fundamentar decisões estratégicas, identificar carências e antecipar tendências, promovendo uma gestão mais eficiente e informada.

Neste contexto, destaca-se a valorização do Sistema de Monitorização e Ordenamento do Território (SMOT), enquanto ferramenta essencial de apoio à gestão de informação que poderá ser reforçado enquanto instrumento central para a monitorização interna, nomeadamente no apoio aos órgãos decisores de tomada de posição e definição de estratégias relativas à habitação, e para a comunicação externa, permitindo maior transparência junto dos cidadãos, investidores e demais agentes locais.

Poderá ainda avaliar-se a pertinência da disponibilização pública de relatórios periódicos que contribuirá, igualmente, para aumentar a confiança dos vários intervenientes no mercado, fomentar a participação e incentivar o investimento em soluções habitacionais adequadas às reais necessidades da população e do concelho.

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
Não aplicável. População em geral	Não aplicável

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M2.1 | Revisão do modelo territorial municipal

Descrição:

A M2.1 visa o reforço de um ambiente urbano seguro, atrativo e funcional através da implementação das seguintes ações:

A. Revisão do modelo territorial e quadro estratégico de referência no âmbito da revisão do PDM

Como referido, encontra-se em curso a 2.ª revisão do PDM de Porto de Mós que representa uma oportunidade estratégica para a redefinição dos perímetros urbanos e áreas com capacidade edificatória em solo rústico, de modo a responder adequadamente às necessidades atuais e futuras de desenvolvimento urbano identificadas na presente Carta Municipal de Habitação.

Neste contexto, a revisão do modelo territorial e do quadro estratégico de referência no âmbito da revisão do PDM visa promover a consolidação de solo urbano e da efetiva complementaridade com o solo rústico. Pretende-se, deste modo, intervir de forma integrada na melhoria da qualidade do ambiente urbano e, consequentemente, na qualidade de vida dos residentes do concelho, através das seguintes opções estratégicas:

- Privilegiar a concentração da edificação e a rentabilização das infraestruturas e equipamentos, a colmatação de vazios urbanos e solos expectantes, assim como a reabilitação do edificado. Pretende-se ainda privilegiar a disponibilização de áreas necessárias para novos usos e atividades a partir de solos já artificializados ou contíguos a espaço urbano existe;
- Expandir áreas urbanas para fins predominantemente habitacionais, para dar resposta ao aumento demográfico expectável e aquele para o qual o Município pretende criar condições para que se efetive. Promover, nesta necessidade de expansão, lógicas territoriais polinucleadas que garantam a qualidade de vida das comunidades, através do acesso a serviços de qualidade, evitando que novas áreas habitacionais sejam implantadas de forma segregada no território, devendo, pelo contrário, ter-se em conta a integração social e dotar o solo urbano de relevância progressivamente igualitária.

B. Reforço de rede de transportes públicos

É fundamental que a rede de transportes públicos acompanhe e suporte de forma eficaz o modelo territorial preconizado, bem como um modelo habitacional verdadeiramente inclusivo, capaz de responder às necessidades específicas da população. Neste sentido importa assegurar uma oferta sólida, coerente e abrangente em todo o território concelhio, promovendo a articulação entre as diferentes centralidades e garantindo a acessibilidade.

A existência de percursos e de frequências adequadas às exigências diárias dos residentes constitui um fator determinante para a atratividade e fixação da população, permitindo também reduzir a dependência do transporte individual, reforçar a coesão social e contribuir para um território mais sustentável e equilibrado.

C. Qualificação da rede de espaços públicos e equipamentos públicos

A garantia do direito à habitação pressupõe 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 (...)*"[73].

Nesse sentido, a presente ação propõe a manutenção e reforço do investimento na disponibilização de uma rede de espaços públicos de qualidade e numa rede de serviços e equipamentos públicos que dê resposta a toda a população residente no concelho.

Esta estratégia assume um papel determinante na valorização do ambiente urbano, alavancando também dinâmicas de reabilitação no domínio privado (habitação, comércio e serviços) e promovendo a coesão social, a vitalidade económica e a atratividade do território.

[73] N.º 2 do Artigo 14.º da LBH

Público-alvo prioritário:	**Localização:**			
Não aplicável. População em geral	Todo o concelho			
Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município : Rodoviária do Lis (incluindo VAMÓS) : Operadores de transporte	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal : Fundos e Programas Comunitários	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035

M2.2 | Comunicação e marketing territorial com foco na habitação / atração de investimento neste setor

Descrição:

A M2.2. visa o reforço do posicionamento de Porto de Mós enquanto local privilegiado e ideal para se investir e residir. Esta medida está essencialmente ligada ao domínio da comunicação assertiva do território, através da concretização de ações de promoção de marketing territorial direcionadas para atrair novos investimentos em matéria de habitação.

Considera-se importante trabalhar em estreita proximidade com as famílias e agentes locais (investidores e promotores imobiliários) para um alinhamento do setor da habitação com as novas tendências, padrões de qualidade e especificidades da procura dos diferentes públicos. Neste sentido, a presente medida prevê atuar nas seguintes vertentes:

- **Elaboração de materiais de divulgação (em português e inglês)** que integrem dados atualizados sobre o mercado habitacional local, terrenos disponíveis, incentivos fiscais e financeiros, e enquadramento regulamentar aplicável, apresentando as oportunidades existentes no concelho, e contribuindo para a captação de investimento e dinamização do mercado, em especial no segmento da habitação acessível. Adicionalmente, prevê-se a **participação do Município em feiras, eventos e redes nacionais e internacionais** dedicados à promoção do investimento e atração de novos residentes, potenciando a visibilidade do território. Será igualmente promovido o **envio de informação a entidades estratégicas** (empresas do setor da construção e do imobiliário, associações empresariais, entre outros), reforçando o posicionamento de Porto de Mós como um concelho acolhedor, dinâmico e com potencial de crescimento sustentável.
- **Disseminação regular de informação sobre programas e apoios disponíveis** junto da comunidade, incluindo promotores e investidores imobiliários. Esta informação deve incluir os programas e instrumentos nacionais e municipais de apoio à habitação, arrendamento acessível entre outras matérias da política municipal de habitação. A divulgação deverá estar permanentemente acessível em formato digital (online), podendo ainda ser complementada com a realização de sessões de esclarecimento presenciais ou virtuais, sempre que tal se revele pertinente, de modo a garantir uma comunicação clara, abrangente e eficaz.

Público-alvo prioritário:	**Localização:**
Novos residentes (imigrantes) Promotores imobiliários	Não aplicável

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
: Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035
: Orçamento municipal										

5.2.4. Calendarização e cronogramas gerais

A Carta Municipal de Habitação representa uma abordagem ampla e diversificada para enfrentar os desafios habitacionais no concelho de Porto de Mós. Este documento estratégico abrange um conjunto diversificado de medidas que visam garantir que o acesso à habitação, enquanto direito consagrado na Constituição da República Portuguesa.

É importante ressalvar que a CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, e como tal, com um período de vigência de 2025/2026 a 2034/2035 para a implementação das 7 medidas preconizadas que, tendo como principal motor de implementação o Município, envolvem um conjunto alargado de entidades públicas e privadas, tornando este exercício complexo e ambicioso, contudo imprescindível para dar resposta às necessidades e desafios identificados.

As medidas relacionam-se, muitas vezes, entre si de forma mais ou menos direta, apresentando uma grande interdependência. As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 59 que pretende evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Relativamente ao cronograma temporal das medidas, grande parte ocorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH, conforme expresso na Tabela 60, contudo salienta-se que se espera que nos três primeiros anos de implementação estas estejam concretizadas e disponíveis à população alvo sendo os anos subsequentes de “manutenção” da sua disponibilidade.

Tabela 59. Principais articulações entre medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M2.1	M2.2
+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para o desenvolvimento integrado do concelho Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valoriza o edificado existente e dinamiza o investimento privado	OE 1.1 | Diversificar as respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta e para a retenção e atração demográfica OE 1.2 | Criar um contexto favorável ao investimento privado no setor da habitação acessível e inovadora OE 1.3 | Incentivar a reabilitação do parque habitacional e a ocupação de imóveis vagos OE 1.4 | Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis	M1.1 | Incentivar a criação de habitação acessível (promoção pública e privada)	-						
		M1.2 | Promover o mercado de arrendamento		-					
		M1.3 | Fomentar soluções habitacionais inovadoras e flexíveis			-				
		M1.4 | Apoiar a resolução de situações indignas em matéria habitacional				-			
		M1.5 | Monitorizar o mercado de habitação					-		
+ HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação A habitação como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo	OE2.1 | Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de equipamentos/serviços públicos que reforce a inclusão, a segurança e a atratividade do território OE2.2 | Promover a sensibilização e capacitação da população para questões práticas relacionadas com a habitação OE2.3 | Disponibilizar informação sobre programas e apoios no setor da habitação	M2.1 | Revisão do modelo territorial municipal						-	
		M2.2 | Comunicação e marketing territorial com foco na habitação / atração de investimento neste setor							-

Tabela 60. Cronograma temporal das medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035
+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para o desenvolvimento integrado do concelho Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valoriza o edificado existente e dinamiza o investimento privado	OE 1.1 | Diversificar as respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta e para a retenção e atração demográfica OE 1.2 | Criar um contexto favorável ao investimento privado no setor da habitação acessível e inovadora OE 1.3 | Incentivar a reabilitação do parque habitacional e a ocupação de imóveis vagos OE 1.4 | Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis	M1.1 | Incentivar a criação de habitação acessível (promoção pública e privada)										
		M1.2 | Promover o mercado de arrendamento										
		M1.3 | Fomentar soluções habitacionais inovadoras e flexíveis										
		M1.4 | Apoiar a resolução de situações indignas em matéria habitacional										
		M1.5 | Monitorizar o mercado de habitação										
+ HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação A habitação como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo	OE2.1 | Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de equipamentos/serviços públicos que reforce a inclusão, a segurança e a atratividade do território OE2.2 | Promover a sensibilização e capacitação da população para questões práticas relacionadas com a habitação OE2.3 | Disponibilizar informação sobre programas e apoios no setor da habitação	M2.1 | Revisão do modelo territorial municipal										
		M2.2 | Comunicação e marketing territorial com foco na habitação / atração de investimento neste setor										

6. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação

6.1. Estrutura orgânica municipal

A **Carta Municipal de Habitação (CMH)** aborda uma temática de primordial relevância para a população e para o desenvolvimento territorial. Assim, torna-se essencial assegurar o rigor metodológico do trabalho realizado e garantir que os objetivos delineados são efetivamente alcançados.

A mudança de paradigma subjacente à política local de habitação, refletida no alargamento do universo de beneficiários e no reforço da articulação com a política de reabilitação urbana e com o domínio social, acarreta um acréscimo de exigência e complexidade na definição e implementação das políticas habitacionais. Este novo contexto exige uma atuação municipal ativa, próxima e sustentada a longo prazo.

Enquanto instrumento dinâmico, a CMH deve adaptar-se continuamente às necessidades e realidades concretas do território. Para tal, impõe-se a monitorização e avaliação periódica da execução das medidas previstas, permitindo atuar de forma célere e eficaz perante eventuais constrangimentos e identificar a necessidade de eventual revisão do quadro estratégico.

Face ao exposto, à CMH de Porto de Mós está associado um modelo de governança que pretende garantir a operacionalização da estratégia e medidas elencadas, do qual faz parte uma estrutura orgânica municipal eficaz que promova a comunicação e cooperação ativas entre todos os interessados, nomeadamente entidades públicas e privadas e agentes da economia social, potenciando a otimização dos recursos disponíveis. **A implementação da CMH, enquanto instrumento da política municipal de habitação, tem como principal promotor o Município, mediante a sua capacidade e disponibilidade financeira.**

Importa destacar que a atual realidade habitacional exige uma atuação municipal que vá para além de uma perspetiva meramente assistencialista, centrada no apoio a grupos vulneráveis. É imprescindível promover uma política habitacional interventiva, reguladora e abrangente que assegure a disponibilização de habitação adequada para diferentes perfis populacionais. Para tal, será necessário envolver diversos serviços municipais e garantir a capacitação técnica dos profissionais envolvidos, bem como aperfeiçoar os quadros regulamentares e operacionais existentes. Neste sentido, importa otimizar os procedimentos associados à promoção da habitação acessível, com especial enfoque na agilização, simplificação e transparência dos processos de licenciamento urbanístico, fomentando um ambiente administrativo mais eficiente e menos burocrático.

O Município, enquanto entidade promotora da CMH, é o principal responsável pela sua implementação e operacionalização, propondo-se a definição de um modelo de governação simples e flexível (Figura 29), assente no seu papel basilar coadjuvado por um conselho local de habitação[74] que envolva parceiros estratégicos públicos e privados. Subjacente ao modelo de governação está a consolidação da Equipa Municipal Multidisciplinar que agrega competências dos serviços municipais nas áreas do urbanismo/ordenamento do território, ação social e captação de investimento/relações externas (gabinete de habitação).

O Município assumirá o papel de coordenação geral, assegurada pelo Executivo Municipal. No que concerne à operacionalização e acompanhamento da CMH, esta será garantida pela Equipa Municipal Multidisciplinar, constituída por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública (gabinete de habitação), devendo contar também com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação e proprietários de habitações, bem como membros da população local (e.g. organizações de moradores). O modelo proposto não é estanque, sendo sempre possível estabelecer novas parcerias.

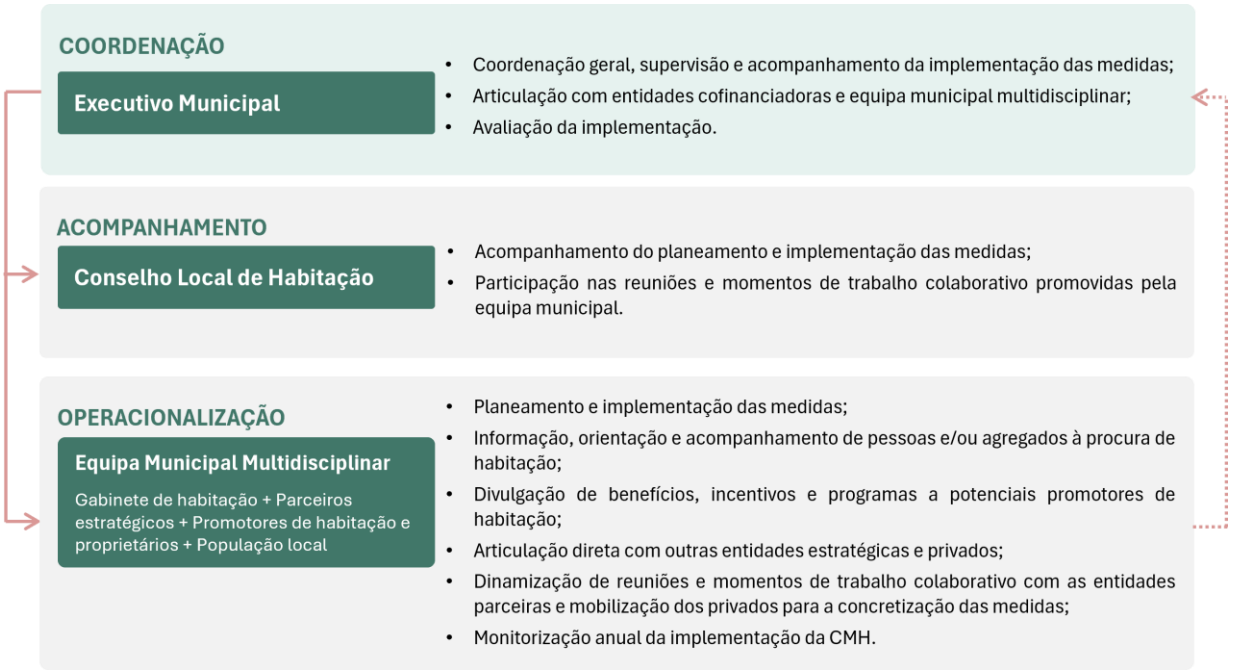


Figura 29. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH

[74] Os conselhos locais de habitação, com funções consultivas, estão previstos no artigo 24.º da LBH.

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, está prevista a possibilidade de constituição de um Conselho Local de Habitação, presidido pela Câmara Municipal. Este órgão tem funções consultivas, com vista a apoiar o Executivo Municipal nos momentos de decisão, suportando-se de dados disponíveis no que respeita aos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação, caso seja opção a sua criação, devem ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo integrar, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, (i) organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana; (ii) entidades do setor social; (iii) Juntas de freguesia; (iv) associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores.

Salienta-se ainda que, de acordo com o artigo 25.º da LBH, as freguesias assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação, mediante delegação de competências dos municípios, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade e promoção da sua reocupação. Nesse sentido, consideram-se fundamentais enquanto parceiros estratégicos.

Todas as entidades que compõem o modelo de governação, devem manter um diálogo e interação contínuos, com o intuito de promover sinergias que conduzam à revitalização do ambiente urbano e à promoção de soluções habitacionais diversificadas que respondam a todos os perfis e necessidades de procura.

6.2. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

A concretização plena e a efetiva operacionalização da CMH dependem, de forma indissociável, de um acompanhamento e monitorização contínuos, rigorosos e regulares que permitam avaliar a adequação e a eficácia das diversas medidas preconizadas. Este processo possibilita, igualmente, a identificação atempada de eventuais constrangimentos e desvios, assegurando a introdução de ajustes e correções necessários em tempo útil, com vista à maximização dos resultados pretendidos. Trata-se, assim, de um processo dinâmico e partilhado, cujo objetivo fundamental consiste em garantir uma utilização eficiente e otimizada dos recursos disponíveis.

Neste contexto, reveste-se de particular importância que todos os agentes envolvidos adotem uma postura proativa e colaborativa ao longo de todo o processo de implementação da CMH, assegurando uma monitorização e avaliação efetivas dos resultados obtidos. Deste modo, no âmbito do modelo de implementação, encontram-se previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

Tabela 61. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

Mecanismos:	Descrição, Objetivos, Periodicidade e Participantes
Reuniões de coordenação	**Descrição:** Propõe-se a participação do Executivo Municipal e pelo menos um representante da Equipa Municipal Multidisciplinar. **Objetivos:** : Equipa Planear e garantir a execução das medidas; : Avaliar os resultados alcançados e a execução da CMH; : Analisar pontos críticos identificados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da CMH. **Periodicidade:** Semestral. **Participantes:** Executivo Municipal + Equipa Municipal Multidisciplinar.
Reuniões de operacionalização	**Descrição:** Propõe-se a participação da Equipa Municipal Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, a possibilidade de convocar o Conselho Local de Habitação. **Objetivos:** : Coordenar atuações e aferir a implementação das medidas; : Identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da CMH. Nota: As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação. **Periodicidade:** Semestral. **Participantes:** Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação.
Sessões de divulgação	**Descrição:** Propõe-se que estas sessões sejam direcionadas à comunidade geral. **Objetivos:** : Divulgação das medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação; : Mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível. **Periodicidade:** A considerada necessária por forma a se coadunar com a atividade e medidas implementadas, assim como garantir os resultados a alcançar. **Participantes:** Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação.
Relatórios municiais de habitação	**Descrição:** O relatório deverá contemplar: • A atualização da identificação de carências habitacionais; • A atualização dos recursos e potencialidades locais com aptidão para uso habitacional; • A elaboração de um balanço das medidas executas e a executar; • A identificação das dificuldades de aplicação prática da CMH e propor ajustes; • Propostas de alterações pertinentes à política municipal de habitação; • A adequação do cronograma previsto para as medidas elencadas (se necessário). **Periodicidade:** Anual. **Participantes:** Equipa Municipal Multidisciplinar.

Importa referir que o **Relatório Municipal da Habitação**, previsto na tabela anterior, está preconizado no artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação que estipula que a Câmara Municipal o deve elaborar anualmente e que este deve refletir o balanço do nível de execução da política de habitação municipal, assim como a sua eventual revisão, devendo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Cumpre ainda salientar que, para uma implementação eficaz da CMH, é essencial a definição de indicadores de monitorização (conforme proposto na Tabela seguinte), bem como a adoção de um modelo dinâmico e rigoroso de avaliação de resultados. Este modelo visa permitir a identificação precoce de eventuais aspetos críticos suscetíveis de melhoria, garantindo, simultaneamente, uma perceção clara do grau de execução e do impacto efetivo da CMH.

Neste contexto, a CMH de Porto de Mós deverá ser objeto de monitorização permanente, em conformidade com o exposto, cabendo à Equipa Municipal Multidisciplinar a responsabilidade pela implementação e supervisão global do processo. Esta equipa deverá articular-se estreitamente com as entidades estratégicas e demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados, promovendo, assim, uma abordagem integrada, transparente e colaborativa.

Tabela 62. Indicadores de monitorização

#	Indicadores a aferir	Unidade	Meta global (2035)	Justificação	Promotor
1.1	Total de fogos de habitação disponíveis no mercado (venda e arrendamento)	n.º	+ 270	100% dos fogos licenciados anualmente para habitação, INE, 2023 (em média 27 fogos/ano)	Município e Promotores privados
1.2	Fogos de habitação acessível (HCC) disponíveis no mercado (venda e arrendamento)	n.º	+ 80	30% do total de fogos de habitação disponíveis no mercado (#1.1) (em média 8 fogos/ano)	Município e Promotores privados
2.1	Total de fogos disponíveis no mercado de arrendamento	n.º	+ 120	10% dos fogos arrendados, INE, 2021 (em média 12 fogos/ano)	Município e Promotores privados
2.2	Fogos disponíveis no arrendamento acessível (HCC)	n.º	+ 36	30% do total de fogos disponíveis no mercado de arrendamento (#2.1) (em média 3,6 fogos/ano)	Município e Promotores privados
3	Diminuição do número de edifícios degradados	n.º	- 109	25% dos edifícios em ruína, INE, 2021 (em média 10,9 edifícios/ano)	Promotores privados
4	Fogos criados no âmbito de soluções inovadoras e flexíveis	n.º	A definir	A definir com as IPSS/entidades de apoio social	Município, IPSS/entidades de apoio social e Promotores privados
5	Agregados apoiados na resolução de situações indignas em matéria habitacional	n.º	90	Número de agregados identificados na ELH aprovada pelo Município	Município e Beneficiários diretos do 1º Direito
6	Relatórios de monitorização do mercado de habitação	n.º	10	1 relatório por ano durante a vigência da CMH	Município

7. Anexos | Apoios à habitação degradada e ao arrendamento jovem

A presente informação é apresentada de forma sucinta, sendo de caráter meramente informativo, pelo que não dispensa a consulta detalhada dos respetivos regulamentos e/ou consulta dos serviços técnicos da Câmara Municipal de Porto de Mós.

Apoios à habitação degradada

Objetivo:

- Melhorar as condições da habitação.

Tipo de apoio:

- Consiste num apoio no acompanhamento técnico, na cedência de alguns materiais para a execução de obras de recuperação e beneficiação de habitações degradadas, na isenção de custas em processo de ligação domiciliária de água, na isenção de custas com os ramais e na isenção e/ou redução de taxas em processo de obras com vista à melhoria habitacional das famílias economicamente mais carenciadas.

Beneficiários:

- Indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento *per capita* seja inferior ou igual a 60% do salário mínimo nacional.

Mais informação: www.municipio-portodemos.pt/pages/935

Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem de Porto de Mós

Objetivo:

- Regular o incentivo ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

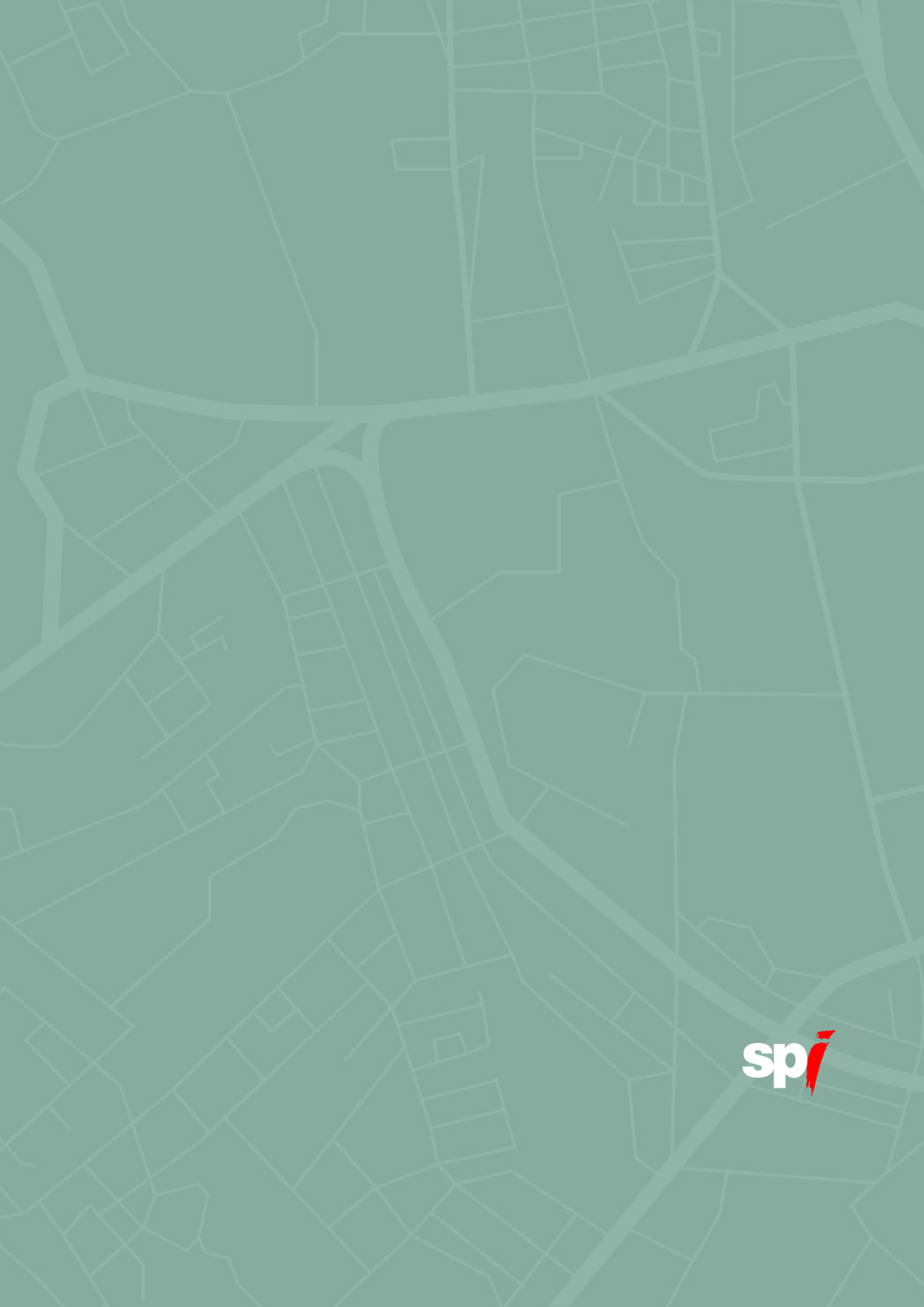
Tipo de apoio:

- O apoio ao arrendamento reveste a natureza de uma subvenção mensal e é atribuído pelo período de um ano, renovável por igual período, até ao máximo de cinco anos consecutivos, podendo o valor da subvenção ser ajustado sempre que se verifiquem alterações aos elementos instrutórios do respetivo processo de candidatura. A subvenção mensal corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal, fixada com base na relação entre o rendimento mensal do agregado jovem candidato e a renda admitida.

Beneficiários:

- Jovens entre os 18 e 35 anos;
- Casais jovens entre os 18 e 35 anos (podendo um dos elementos do casal ter até 37 anos).

Fonte: Projeto de regulamento – versão em consulta pública



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

(R3)

Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

PR-05850 | julho 2025

MUNICÍPIO PORTO DE MÓS
SOMOS TODOS NÓS.

spi

Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal de Porto de Mós
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Elaboração da Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós
Referência do projeto	PR-05850
Designação do entregável	R3. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Joana Pinto, Liliana Godinho e Sara Barroso)
N.º de páginas	13
Data	25 de julho de 2025
Foto de capa	Vista aérea de Porto de Mós Fonte: https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PORTO DE MÓS

1. Nota introdutória

É amplamente reconhecida a importância central da habitação enquanto fator determinante para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade dos territórios, bem como para o reforço da coesão social e territorial.

Nesse sentido, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos nos termos da Constituição da República Portuguesa. Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família e a LBH reforça, precisamente, o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

Esta Lei confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua **política municipal de habitação** e de a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e expetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Enquadrada no artigo 22º da LBH, 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 (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH reflete, assim, a visão estratégica do município relativamente à habitação, constituindo-se como um instrumento estruturante e integrador, com um papel ativo na gestão urbanística local. É igualmente essencial na identificação e caracterização das carências habitacionais e na definição e operacionalização de soluções que contribuam para uma maior coesão socioespacial.

Do ponto de vista procedimental, a CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, após a auscultação dos órgãos das freguesias e a realização de consulta pública. No âmbito do seu processo de elaboração, a Assembleia Municipal poderá, sob proposta do executivo municipal, aprovar uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, aplicável à totalidade ou a parte do território municipal. Esta declaração confere prioridade ao município no acesso a financiamento público destinado à promoção da habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades em situação de maior vulnerabilidade.

2. Nota justificativa

A definição da **estratégia global para o concelho de Porto de Mós em matéria de habitação** tem por base a identificação dos principais desafios e problemáticas que se centram, essencialmente, na necessidade de regulação de mercado e em mais disponibilização de habitação que **responda às necessidades e padrões da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura**, conforme sistematizado infra:

Crescente número de novos residentes (imigrantes)

Nos últimos anos, o concelho de Porto de Mós tem vindo a registar a instalação crescente de famílias migrantes, impulsionada sobretudo pela oferta de emprego e pelas condições gerais de qualidade de vida. Esta dinâmica demográfica tem exercido uma pressão significativa sobre o mercado habitacional que não se encontrava preparado para absorver um aumento tão expressivo e repentino da procura, quer ao nível do arrendamento, quer da aquisição de habitação.

Sublinha-se que apesar da tendência de perda populacional verificada entre 2011 e 2021, os dados mais recentes (2023) apontam para uma inversão deste cenário, com uma taxa de crescimento efetivo positiva, sustentada maioritariamente pela chegada de novos residentes de origem migrante. Neste contexto, a expansão e qualificação do parque habitacional tornam-se cruciais para consolidar essa trajetória de crescimento e promover a fixação estável da população, contribuindo para a coesão e sustentabilidade do território.

É, por isso, fundamental assegurar respostas habitacionais adequadas e diversificadas, ajustadas aos diferentes perfis socioeconómicos destes novos agregados. As soluções propostas devem contemplar critérios de acessibilidade económica, tipologia ajustada às necessidades familiares e padrões de construção que garantam condições dignas de habitabilidade.

Escassez de habitação no mercado – venda e arrendamento

Apesar da dinâmica urbanística recente, a procura habitacional no concelho continua a superar largamente a oferta disponível. Esta disparidade tem sido agravada pela (i) reduzida capacidade de mobilização de investimento privado no setor da construção (escassez de empresas de construção civil), refletindo-se na escassez de novas habitações no mercado, tanto para venda como para arrendamento, e (ii) reduzida disponibilização de imóveis devolutos ou em ruína no mercado habitacional, realidade que exige uma inversão urgente.

No que respeita ao mercado de arrendamento, historicamente pouco expressivo no concelho, verifica-se atualmente uma crescente procura para a qual não existem respostas adequadas. A ausência de um parque habitacional preparado para este fim, aliada à perceção de risco por parte dos senhorios – nomeadamente face à morosidade dos processos de despejo, ao risco de incumprimento contratual e aos eventuais danos nos imóveis – constitui um entrave adicional à dinamização deste segmento.

A escassez de habitação para os diversos perfis de procura, transversal às diferentes modalidades de acesso, representa um dos principais desafios à fixação e manutenção da população no território, sendo imprescindível a criação de condições que incentivem a promoção habitacional, pública e privada, de forma articulada, estável e sustentada.

Reabilitação e reconversão do parque edificado para habitação

A análise estatística realizada evidencia a existência de um número significativo de edifícios devolutos ou em avançado estado de degradação no concelho que apresentam um elevado potencial para reabilitação. Esta necessidade é igualmente reconhecida pela comunidade local que identifica a reabilitação como uma prioridade no atual contexto habitacional. Neste conjunto incluem-se também imóveis originalmente destinados a outras funções, nomeadamente comércio e serviços, que, em alguns casos, têm vindo a ser reconvertidos para uso habitacional.

Torna-se, por isso, essencial que estes processos de reconversão e reabilitação ocorram de forma adequada e em conformidade com o enquadramento legal aplicável, assegurando que os imóveis resultantes apresentem condições de habitabilidade condignas. O nível de intervenção deverá ser ajustado ao estado de conservação de cada edifício, prevendo-se soluções que promovam, sempre que possível, o cumprimento das normas de acessibilidade, bem como os atuais requisitos de desempenho energético, conforto térmico e isolamento acústico.

A atuação municipal nesta matéria deve ser mantida e, se necessário, adensada, utilizando todos os mecanismos legais disponíveis.

Promoção de habitação acessível (a custos controlados)

A crescente pressão sobre o mercado imobiliário tem impulsionado a subida generalizada dos preços no concelho, refletindo-se em dificuldades não só para os agregados em situação de maior vulnerabilidade económica e social, mas também para uma franja significativa da população com rendimentos intermédios que se vê progressivamente excluída do mercado formal de habitação, sem acesso a respostas compatíveis com a sua capacidade financeira.

Neste contexto, importa sublinhar a relevância de uma oferta habitacional acessível – pública ou privada – ajustada aos orçamentos das famílias, assim como a disponibilização de terrenos a custos controlados que possam viabilizar projetos de autoconstrução ou de promoção privada acessível, sendo estas condições essenciais para garantir a coesão social e territorial, evitando situações de exclusão habitacional e mesmo de precariedade laboral, fortemente associadas à dificuldade no acesso a uma habitação digna.

Oferta de habitação adequada às transformações dos agregados e alterações demográficas

As transformações demográficas e as mudanças na estrutura dos agregados familiares representam desafios significativos no domínio da habitação, especialmente no que diz respeito à adequação das características e tipologias dos imóveis existentes face às novas necessidades.

No último período intercensitário, apesar da dimensão média dos agregados familiares se ter mantido estável (2,5 pessoas por agregado), registou-se uma alteração expressiva na sua composição, com o aumento de núcleos familiares monoparentais e a diminuição de casais com filhos. Simultaneamente, destaca-se a já referida crescente fixação de famílias migrantes com filhos no concelho, o que contribui para a complexificação da procura e reforça a necessidade de diversificar a oferta habitacional, ajustando-a às novas realidades familiares.

Adicionalmente, importa referir a evolução da estrutura etária da população, nomeadamente o aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos), entre os dois últimos Censos. Esta tendência exige uma especial atenção à adequação do parque habitacional, garantindo que os imóveis respondem às exigências específicas desta faixa etária, nomeadamente ao nível da acessibilidade, segurança, conforto térmico e acústico. A localização da habitação deve, sempre que possível, permitir o acesso facilitado a equipamentos e serviços essenciais, com destaque para os cuidados de saúde e a mobilidade.

Integração e inclusão social | famílias vulneráveis

O acesso à habitação, enquanto direito constitucionalmente consagrado, tem-se revelado cada vez mais desafiante para um número crescente de famílias em situação de fragilidade socioeconómica. Esta realidade é evidenciada pelos registos municipais dos últimos três anos que identificam 198 situações de pedidos de apoio relacionados com o acesso à habitação ou referentes a agregados familiares em risco de exclusão social[1].

Este fenómeno, de natureza estrutural e multidimensional, decorre de múltiplos fatores, entre os quais se destacam os baixos rendimentos, o desemprego prolongado e a dependência de apoios sociais. Estes fatores comprometem a capacidade das famílias para aceder a soluções habitacionais no mercado, seja por via da compra ou do arrendamento, face à crescente escalada dos preços.

Em muitos casos, a insuficiência de rendimentos obriga os agregados a permanecer em habitações partilhadas com familiares ou amigos, o que, para além de condicionar a autonomia habitacional, acentua a pressão sobre as estruturas familiares e potencia situações de sobrelotação. Esta realidade traduz-se, frequentemente, em condições de habitabilidade precárias, com impactos sociais e económicos relevantes, que exigem uma resposta articulada e orientada para a inclusão.

[1] As 198 situações correspondem a: cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral; 66 pedidos para habitação municipal social; 10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social.

Importa salientar que a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio[2] corrobora o cenário exposto supra, destacando-se que os inquiridos/participantes identificaram como maiores dificuldades na procura de habitação:

- **Crescente procura por habitação no concelho**, incluindo por parte de cidadãos estrangeiros com elevado poder de compra;
- **Aumento da pressão sobre o mercado de arrendamento**, cuja disponibilidade é bastante reduzida, muito devido à atratividade do território ao nível da oferta de emprego (sobretudo no setor industrial);
- **Reduzida oferta de habitações no mercado face à procura**, tanto para arrendamento como para venda, sendo praticamente inexistente a disponibilidade de casas novas;
- **Especulação imobiliária** que se reflete em preços elevados tanto no arrendamento como na venda de habitação e terrenos, o que afeta de forma particular os agregados com rendimentos intermédios;
- **Escassez de terrenos disponíveis para construção nova** (lotes e parcelas) que tem limitado a capacidade de resposta à procura, levando alguns jovens e famílias a procurar soluções noutros concelhos

Para além destas, foram referidas outras dificuldades, designadamente:

- **Dificuldade em atrair investimento para o setor da construção**, uma vez que, apesar da valorização progressiva do mercado, os preços por metro quadrado continuam menos atrativos do que os praticados nos centros urbanos mais próximos, limitando o interesse de promotores imobiliários;
- **Enquadramento legal, complexidade burocrática e morosidade dos processos de licenciamento** constituem fatores dissuasores para potenciais investidores e promotores imobiliários;
- **Falta de empresas e mão-de-obra qualificada no setor da construção civil;**
- **Imóveis vagos devido a processos de herança não resolvidos**, com vários herdeiros sem acordo quanto à alienação, o que leva à sua degradação ou à colocação no mercado por valores desajustados;
- **Habitações degradadas ou em ruína** que quando disponíveis no mercado apresentam preços significativamente elevados, tendo em conta os custos acrescidos de reabilitação;
- **Falta de proteção legal dos senhorios** é um obstáculo à colocação de mais imóveis no mercado de arrendamento;
- **Situações de arrendamento sem contratos formalizados**, o que expõe os inquilinos a maior precariedade e vulnerabilidade habitacional.

[2] A análise da perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território foi efetuada através de um questionário dirigido a residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Porto de Mós e de um workshop.

Complementarmente aos principais desafios e problemáticas já referidos, a **Carta Municipal de Habitação**, enquanto instrumento abrangente, identifica também os grupos populacionais com **carências/necessidades habitacionais específicas**:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

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. Esta franja da população demonstra dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam o acesso à habitação digna, o que neste caso se antevê através do incentivo ao aumento da oferta de habitação para compra e arrendamento.

De acordo com os registos municipais, nos últimos três anos foram apresentados ao Município **cinco pedidos de apoio no acesso à habitação por parte da população em geral**.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de dar resposta a pretensões de permanecer nos seus lugares de origem, onde existe uma rede familiar e comunitária, sendo por isso de grande valor a aposta num modelo de ordenamento e em políticas que o tornem possível (construção de casa, reabilitação ou outra solução).

Novos residentes (imigrantes)

O município de Porto de Mós tem registado um **crescimento muito expressivo do número de migrantes**, particularmente desde 2014. A maioria destes novos residentes são famílias que se fixam no concelho de forma permanente, muitas vezes atraídas pelas oportunidades de emprego existentes e pela qualidade de vida. Estes agregados familiares incluem crianças em idade escolar, contribuindo para mitigar o declínio demográfico, reforçar a sustentabilidade das escolas do concelho e dinamizar a economia local.

No entanto, este crescimento representa também um desafio no que concerne ao acesso a uma habitação condigna, uma vez que muitos destes migrantes enfrentam obstáculos como a escassez de oferta habitacional adequada e acessível. Neste contexto, importa reconhecer os migrantes como um grupo prioritário, sendo fundamental promover soluções integradas e inclusivas que assegurem resposta às suas necessidades específicas.

Neste grupo específico assume especial destaque a necessidade de disponibilizar ofertas habitacionais diversas, quer em termos de forma de ocupação (compra e arrendamento) como de localização e tipologia, uma vez que não tendo raízes no território, estes novos residentes podem procurar contextos mais centrais e urbanos ou mais rurais. O modelo de ordenamento deve ser facilitador desta diversidade, da qual depende a integração e o “sentir-se em casa”.

População residente idosa

Incide sob um grupo populacional que tem vindo a aumentar progressivamente no concelho. De acordo com o INE, a evolução da estrutura etária da população entre os dois últimos registos censitários, caracteriza-se pelo **aumento da representatividade da população idosa** (65 e mais anos) que passou, em 2021, a ter uma expressão de 25% face aos 20,8% registados em 2011.

Considerando o atual valor das pensões, este grupo populacional poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho de Porto de Mós 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.

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

Este grupo populacional corresponde ao universo de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e/ou que não dispõe de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

De acordo com a ELH, foram sinalizados **90 agregados familiares (234 pessoas) a viver em condições habitacionais indignas**, distribuídos por todas as freguesias do concelho, ainda que com maior prevalência em Alqueidão da Serra e em Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (21 agregados em cada freguesia).

No que se refere a pedidos para habitação municipal social, **nos últimos três anos, o Município registou 66 pedidos**, um número significativo que evidencia a persistência de carências habitacionais estruturais e a necessidade de reforçar a resposta pública para os agregados em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica. Adicionalmente, importa referir que, de acordo com os registos municipais, estão identificadas no concelho **10 pessoas vítimas de violência doméstica e 177 agregados familiares pertencentes a grupos populacionais em situação de risco de exclusão social**.

Para além disso, a análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho de Porto de Mós permitiu a identificação de grupos sociais com particular vulnerabilidade/população residente carenciada que, pela sua condição, poderão ter mais dificuldades no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade, nomeadamente os **desempregados, beneficiários do RSI e população com deficiência e incapacidade**.

Para além dos principais problemas/desafios e grupos alvo já referidos, salienta-se que conforme apresentado na Carta Municipal de Habitação de Porto de Mós, ao quantificar a capacidade de habitação nos domínios público (municipal) e privado, bem como as necessidades previstas a 10 anos, verifica-se que não haverá capacidade de resposta, conforme demonstrado na sistematização infra:

CAPACIDADE MUNICIPAL | Património municipal com aptidão para uso habitacional

- Atualmente identifica-se 1 terreno propriedade do município que a apesar de ter uma área considerável (14 800m^2), à luz do PDM atual irá permite apenas a construção de **1 fogo,** não tendo relevância face às necessidades verificadas (presentes e futuras);
- Para além disso, esta capacidade (ainda que residual) **não se materializa numa resposta imediata,** e a sua efetiva concretização está **dependente de outros aspetos e condicionantes** (nomeadamente a vertente financeira).

CAPACIDADE PRIVADA | Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

- Considerando a **área de solo urbano potencialmente disponível para o mercado habitacional**, perspetiva-se que seja possível construir, no máximo, **1 761 fogos**;
- A morosidade inerente a um processo de licenciamento e construção **não acompanha o ritmo das necessidades identificadas**, **podendo levar longo períodos até que um solo classificado como urbano se converta em fogos disponíveis;**
- **Outros aspetos podem condicionar o processo**, nomeadamente a falta interesse de promotores, a falta de resposta em tempo útil de empresas de construção civil (particularmente devido ao elevado volume de trabalho), assim como os atuais elevados custos de construção.

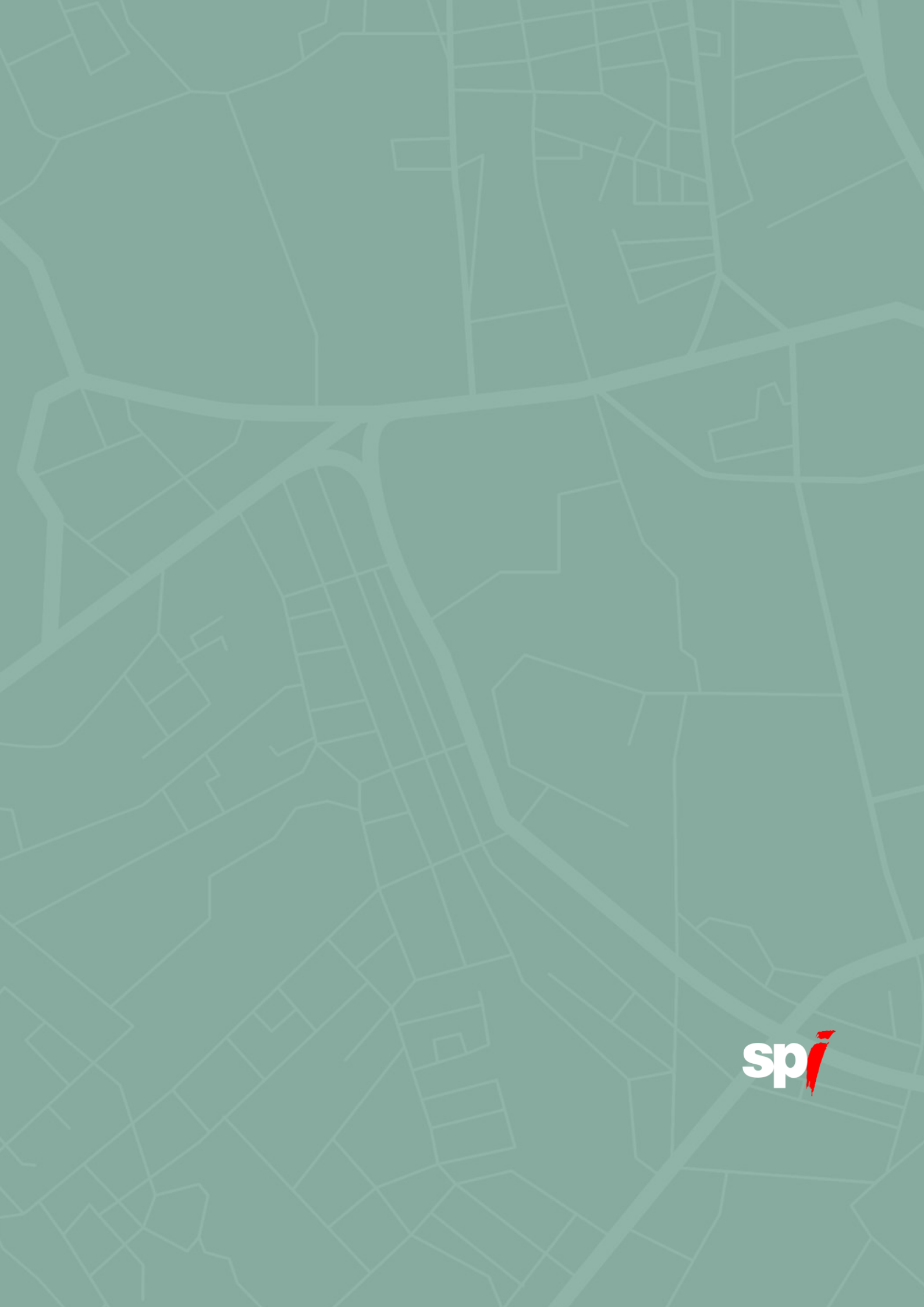
PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS | Cenário de atração elevada (2035)

- Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente, estimada em **5 167 indivíduos**, em 2035;
- Prevê-se um acréscimo muito significativo de **2 245 agregados** no concelho em 2035;
- O **crescimento populacional poderá ser ainda mais elevado** se for considerado o potencial de fixar população que trabalha em Porto de Mós, mas reside em concelhos limítrofes.

Deste modo, afigura-se um cenário que indica 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, habilitando o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;

b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;

c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Face ao contexto exposto, **a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.**