

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

Dezembro/2024



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>		
1.1. Enquadramento	10		
1.2. Objetivos de trabalho	10		
1.3. Metodologia	11		
<b>2. CARATERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO</b>	<b>15</b>		
2.1. População residente	15		
2.2. Densidade populacional	17		
2.3. Saldo migratório e saldo natural	18		
2.4. População estrangeira com estatuto legal de residente	20		
2.5. Taxas de natalidade e mortalidade	21		
2.6. Índices de dependência	24		
2.7. Índice de renovação da população em idade ativa	26		
2.8. Índice de envelhecimento	27		
2.9. Educação	28		
2.9.1. Taxa bruta de escolarização	28		
2.9.2. Caraterização do parque escolar	30		
2.9.3. Evolução do número de alunos no concelho de Figueiró dos Vinhos	30		
2.10. Atividades económicas e rendimento	31		
2.10.1. Setores de atividade económica	31		
2.10.2. Rendimento médio mensal da população	33		
2.11. Movimentos pendulares	34		
2.12. Cenário prospetivo da evolução da população	36		
		2.12.1. Cenário baixo	36
		2.12.2. Cenário central	38
		2.12.3. Cenário alto	40
		2.13. Síntese	43
		<b>3. DIAGNÓSTICO LOCAL DA HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO</b>	<b>45</b>
		3.1. Caraterização do parque habitacional	45
		3.1.1. Alojamentos familiares clássicos	47
		3.1.1.1. Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar	48
		3.1.1.2. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar	50
		3.1.1.3. Edifícios concluídos para habitação familiar por ampliação, alterações e reconstrução	51
		3.1.1.4. Regime de ocupação	51
		3.2. Famílias sinalizadas em situação de carência habitacional	52
		3.3. Síntese	54
		<b>4. OFERTA E PROCURA HABITACIONAL</b>	<b>56</b>
		4.1. Oferta habitacional	56
		4.1.1. Valor mediano de venda por m <sup>2</sup>	56
		4.1.2. Valor mediano da renda por m <sup>2</sup>	58
		4.1.3. Disponibilidade de habitação para venda por freguesia	59
		4.1.4. Disponibilidade de habitação para venda por tipologia	60
		4.1.5. Disponibilidade de habitação para arrendamento por freguesia	61
		4.2. Procura habitacional	61
		4.2.1. População jovem (20 a 34 anos)	62

4.2.2. Composição média do agregado familiar por tipo de núcleo familiar	62	7.2.3. Objetivos estratégicos e plano de Intervenção	86
4.2.3. Número de divórcios	63	7.3. Cronograma	95
4.2.4. Encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento	64	7.4. Plano síntese de ordenamento prospetivo da habitação	97
4.2.5. Taxa de esforço para compra/arrendamento por tipo de agregado	65	7.4.1. Metodologia	97
4.3. Síntese	66	7.4.1.1. Territórios sobre pressão	97
<b>5. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS DO CONCELHO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS</b>	<b>68</b>	7.4.1.2. Critérios	98
5.1. Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais em solo urbanizado, edifícios e fogos expetantes	68	7.4.1.3. Carta síntese dinâmica territorial	101
5.2. Levantamento de necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado de resposta às carências habitacionais	70	<b>8. MODELO DE GOVERNANÇA</b>	<b>103</b>
<b>6. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO</b>	<b>75</b>	8.1. Critérios de cooperação numa perspetiva evolutiva e dinâmica	103
6.1. Identificação e planeamento dos desafios e necessidades resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas	75	8.1.1. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção	103
6.2. Instrumentos de política de habitação do município e potenciais linhas de financiamento	78	8.1.2. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção	104
<b>7. PLANO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO</b>	<b>82</b>	8.1.3. Seleção e aplicação dos critérios de cooperação	105
7.1. Carta de princípios de habitação de Figueiró dos Vinhos	82	8.1.3.1. Seleção de critérios	105
7.2. Objetivos estratégicos, metas e plano de intervenção	83	8.1.3.2. Aplicação dos critérios de cooperação	106
7.2.1. Introdução	83	8.2. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH	107
7.2.2. Metodologia	85	8.2.1. Metodologia	107
		8.2.2. Indicadores de referência	108
		8.2.3. Meios	108
		8.2.4. Periodicidade	108
		8.2.5. Modelo de apresentação	109

## ÍNDICE DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> – Etapas metodológicas	12
<b>Tabela 2</b> – População residente (N.º), por local de residência, sexo grupo etário, 2023	16
<b>Tabela 3</b> – População residente (N.º) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	16
<b>Tabela 4</b> – Densidade populacional (Hab./Km <sup>2</sup> ) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	22
<b>Tabela 5</b> – Taxa bruta de natalidade (‰) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 a 2023	23
<b>Tabela 6</b> - Taxa bruta de mortalidade (‰) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 a 2023	25
<b>Tabela 7</b> – Índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2021	27
<b>Tabela 8</b> – Índice de envelhecimento (Nº) e variação (%) com concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	28
<b>Tabela 9</b> – Índice de envelhecimento (N.º) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021	31
<b>Tabela 10</b> – População empregada (N.º) por setor de atividade económica no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021	32
<b>Tabela 11</b> – Empresas não financeiras (N.º) por setor de atividade económica no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 e 2022	38
<b>Tabela 12</b> – Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário Baixo	40
<b>Tabela 13</b> - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário central	42
<b>Tabela 14</b> - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário alto	52
<b>Tabela 15</b> – Distribuição das situações de carência habitacional no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2021	53
<b>Tabela 16</b> – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito	61
<b>Tabela 17</b> – Oferta habitacional por tipologia e preço médio das habitações para venda no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2024	66
<b>Tabela 18</b> – Acesso à habitação por compra/arrendamento no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipo de agregado familiar, 2024	70
<b>Tabela 19</b> – Recursos habitacionais e potencialidades locais do concelho de Figueiró dos Vinhos	73
<b>Tabela 20</b> – Projeção das necessidades habitacionais no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia	77
<b>Tabela 21</b> – Levantamento instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar	79
<b>Tabela 22</b> – Síntese – Instrumentos de política de habitação do município de Figueiró dos Vinhos	80
<b>Tabela 23</b> – Potenciais linhas de financiamento	
<b>Tabela 24</b> – Notas auxiliares	86
<b>Tabela 25</b> – Objetivos estratégicos	87
<b>Tabela 26</b> – Plano de intervenção	90
<b>Tabela 27</b> – Cronograma	95
<b>Tabela 28</b> – Quadro síntese das medidas - programas a implementar	96

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

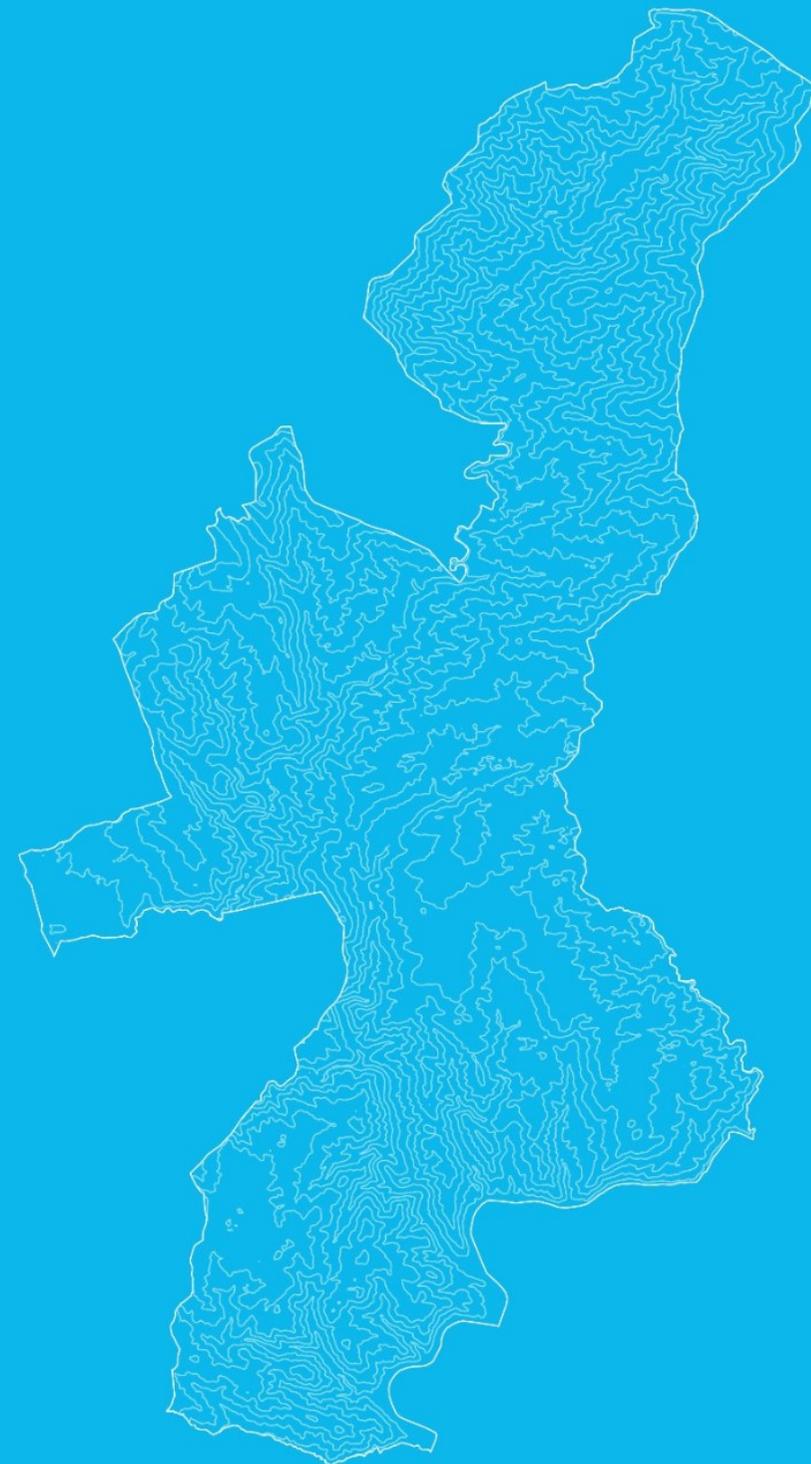
<b>Gráfico 1</b> – Evolução populacional (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	16	<b>Gráfico 14</b> – Índice de renovação da população em idade ativa (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023	27
<b>Gráfico 2</b> – População residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021	17	<b>Gráfico 15</b> – Evolução do índice de envelhecimento (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	28
<b>Gráfico 3</b> – Densidade populacional (Hab./Km²) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021	18	<b>Gráfico 16</b> – Taxa bruta de escolarização (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2022/2023	29
<b>Gráfico 4</b> - Evolução do saldo migratório (N.º) em Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	19	<b>Gráfico 17</b> – Taxa bruta de escolarização (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2022/2023	29
<b>Gráfico 5</b> - Saldo migratório (N.º) em Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	19	<b>Gráfico 18</b> – Evolução do número de alunos no concelho de Figueiró dos Vinhos, por ciclo de ensino, 2011/2012 a 2022/2023	30
<b>Gráfico 6</b> – Evolução do saldo natural (N.º) em Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	19	<b>Gráfico 19</b> – Evolução do número de empresas não financeiras (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022	32
<b>Gráfico 7</b> – Saldo natural (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	20	<b>Gráfico 20</b> – Ganho médio mensal (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2021	33
<b>Gráfico 8</b> - População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022	20	<b>Gráfico 21</b> – Ganho médio mensal €) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021	34
<b>Gráfico 9</b> - População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por nacionalidade, 2022	21	<b>Gráfico 22</b> – População que entra e sai (N.º) do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021	34
<b>Gráfico 10</b> – População residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por grupo etário, 2023	24	<b>Gráfico 23</b> – Duração média das deslocações diárias da população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 e 2021	35
<b>Gráfico 11</b> – Evolução dos índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	25	<b>Gráfico 24</b> – Meio de transporte utilizado pela população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021	35
<b>Gráfico 12</b> – Índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023	26	<b>Gráfico 25</b> – Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 - Cenário baixo	37
<b>Gráfico 13</b> -Índice de renovação da população em idade ativa (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	26		

<b>Gráfico 26</b> – Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário baixo	37	<b>Gráfico 39</b> – Edifícios no concelho de Figueiró dos Vinhos, por estado de conservação, 2011 e 2021	47
<b>Gráfico 27</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário baixo	38	<b>Gráfico 40</b> – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2021	47
<b>Gráfico 28</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário baixo	38	<b>Gráfico 41</b> – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021	48
<b>Gráfico 29</b> - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 -Cenário central	39	<b>Gráfico 42</b> – Alojamentos familiares clássicos (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia e forma de ocupação, 2021	48
<b>Gráfico 30</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário central	39	<b>Gráfico 43</b> – Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	49
<b>Gráfico 31</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário central	40	<b>Gráfico 44</b> - Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	49
<b>Gráfico 32</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário central	40	<b>Gráfico 45</b> - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	50
<b>Gráfico 33</b> - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 -Cenário alto	41	<b>Gráfico 46</b> - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipologia, 2011 a 2023	50
<b>Gráfico 34</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário alto	41	<b>Gráfico 47</b> - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	50
<b>Gráfico 35</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário alto	42	<b>Gráfico 48</b> - Edifícios concluídos através de ampliação, alterações e reconstruções para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023	51
<b>Gráfico 36</b> - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário alto	42	<b>Gráfico 49</b> - Edifícios concluídos através de ampliação, alterações e reconstruções para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e nos concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023	51
<b>Gráfico 37</b> – Evolução do número de alojamentos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 1960 a 2021	45		
<b>Gráfico 38</b> – Forma de ocupação dos alojamentos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 1960 a 2021	46		

<b>Gráfico 50</b> – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Figueiró dos Vinhos, por regime de ocupação, 2021	52
<b>Gráfico 51</b> – Número de elementos por agregado em situação de carência habitacional, 2021	52
<b>Gráfico 52</b> - Principais situações de carência habitacional no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021	53
<b>Gráfico 53</b> - Variação (%) do número de contratos de compra e venda de prédios, 2011 e 2019	56
<b>Gráfico 54</b> - Variação (%) do valor médio dos prédios transacionados, 2011 e 2020	57
<b>Gráfico 55</b> - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e nos concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2020	57
<b>Gráfico 56</b> – Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2019 a 2023	58
<b>Gráfico 57</b> - Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 4º Trimestre de 2023	58
<b>Gráfico 58</b> – Disponibilidade de habitação para venda no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2024	59
<b>Gráfico 59</b> - Preço médio de venda por m <sup>2</sup> no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2024	60
<b>Gráfico 60</b> - Evolução do número de jovens entre os 20 e os 34 anos no concelho de Figueiró dos Vinhos	62

<b>Gráfico 61</b> - Dimensão média das famílias no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021	62
<b>Gráfico 62</b> - Núcleos familiares (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipo de núcleo familiar, 2021	63
<b>Gráfico 63</b> - Núcleos familiares (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por número de filhos, 2021	63
<b>Gráfico 64</b> – Casamentos dissolvidos por divórcios (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022	64
<b>Gráfico 65</b> - Valor do encargo médio mensal na aquisição de habitação própria (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023	64

# 1. INTRODUÇÃO



A Carta Municipal de Habitação é, de acordo com a redação do artigo 22º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), um instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, de âmbito municipal, a articular no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM) com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o concelho, que permitam o cumprimento do direito constitucional à Habitação a todos os cidadãos e todas as cidadãs.

O direito à habitação, conforme exposto no artigo 7º da Lei de Bases de Habitação, determina que todos os cidadãos e todas as cidadãs têm direito “para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, e que o Estado está incumbido de “estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar”.

Portugal apresenta, no âmbito da habitação, problemas estruturais no que diz respeito ao acesso, nomeadamente ao nível da oferta habitacional, da qualificação do edificado e da coesão sócio territorial, assim como, no funcionamento global do sistema, que impedem o cumprimento deste desígnio constitucional.

O início do século XXI foi marcado por profundas mudanças estruturais, do ponto de vista financeiro, económico e social, que agudizaram os fatores que determinam o acesso à habitação, sublinhando a necessidade de definir uma visão estratégica para a próxima década, elemento fundamental na estabilidade económica e social do País.

Nesse âmbito foi definida uma estratégia a nível local, com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, a Estratégia Local de Habitação, fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na Estratégia Nacional de Habitação (ENH) e dos objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Carta Municipal de Habitação de Figueiró dos Vinhos constitui-se um instrumento de planeamento e ordenamento territorial, que através de um diagnóstico das carências habitacionais, da identificação dos recursos disponíveis e expectantes, e de um planeamento prospetivo que incorpore o presente e as potenciais mudanças que poderão ocorrer, fruto das dinâmicas económicas e sociais, propõe-se definir os objetivos, prioridades e metas a atingir pelo município de Figueiró dos Vinhos em matéria de habitação. Em estreita articulação com os vários intervenientes, do setor público, privado, cooperativo e social, com uma metodologia que permita acompanhar e avaliar de forma mensurável as iniciativas a desenvolver, a presente Carta Municipal de Habitação pretende orientar e articular a concretização das políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas envolvidas, durante a vigência do presente documento.

## 1.1. ENQUADRAMENTO

A Carta Municipal de Habitação enquanto instrumento de planeamento e gestão urbana, tem como principal objetivo assegurar o direito fundamental a uma habitação digna. Neste sentido, o presente documento adota uma abordagem integrada entre habitação e habitat, preconizando uma visão mais abrangente da problemática da oferta e acesso à habitação, incluindo o ambiente físico, social, económico, cultural e urbanístico.

O desenvolvimento de políticas públicas no âmbito da habitação deve promover a coesão e a integração sócio territorial da população. Pretende-se uma abordagem articulada entre o direito a uma habitação digna e de qualidade e o direito a um habitat saudável, acessível e sustentável.

## 1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO

O presente documento pretende apresentar a CMH do Município de Figueiró dos Vinhos tendo por base o planeamento e ordenamento prospetivo das carências atuais e resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas no território. Por fim, pretende contribuir para a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

A CMH pretende definir:

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

É objetivo da CMH englobar diferentes segmentos da população não abrangidos pelos programas de apoio habitacional disponíveis, nomeadamente a ELH que assenta na resposta a condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018. Ao mesmo tempo, permite desenvolver diagnósticos futuros, antecipando as tendências e as necessidades no contexto do

Município. Desta forma, este trabalho culmina com um conjunto de orientações que permitem propor alterações ao PDM e a outros instrumentos estratégicos e territoriais. Em suma, é possível determinar objetivos, linhas de intervenção, metas, modelos de implementação e monitorização, nomeadamente através da constituição de um Conselho Local de Habitação (CLH) que se institui como órgão consultivo ao qual caberá a emissão de pareceres sobre a CMH e sobre o Relatório Municipal de Habitação (RMH), tal como propor medidas e apresentar sugestões.

**Figura 1 – Potencialidades da Carta Municipal de Habitação**



Fonte: ValeConsultores

A CMH do Município de Figueiró dos Vinhos organiza-se nas seguintes fases:

1. O diagnóstico;
2. A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
3. O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas;
4. A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar (Plano de intervenção);
5. Modelo de governança, com definição de critérios de cooperação e modelo de acompanhamento e monitorização.

Graças a uma profusa definição de uma apropriada CMH, o Município de Figueiró dos Vinhos demonstra o seu compromisso e interesse na resolução dos problemas habitacionais dos seus residentes, assim como contribui para o desenvolvimento social do concelho. A conjugação destas duas dimensões resulta num município mais capacitado para atrair recursos para o seu território.

### 1.3. METODOLOGIA

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, bem como as juntas de freguesia e demais entidades locais. Desta forma, inclui os vários setores num processo de concertação e cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da CMH de Figueiró dos Vinhos obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

**Tabela 1 – Etapas metodológicas**

Fase	Descrição	Atividades	Análise enquadrada da CMH
<b>Fase 1</b>	Diagnóstico das carências habitacionais	Pesquisa de dados estatísticos e análise à documentação sobre as necessidades habitacionais do município  Realização de <i>focus group</i> com entidades locais  Disponibilização online de questionário às empresas com sede no município  Elaboração do cenário prospetivo da população  Tratamento estatístico e análise de dados	Diagnóstico global
<b>Fase 2</b>	Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais	Levantamento dos recursos habitacionais  Definição de metodologia de levantamento dos recursos habitacionais  Cruzamento da informação com os cenários demográficos	Quadro dos recursos habitacionais potenciais
<b>Fase 3</b>	Identificação e planeamento dos desafios e necessidades resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar	Levantamento de Atividades económicas atuais e futuras e respetivo impacto no emprego	Identificação de fatores socioeconómicos de transformação do território
	Análise de agentes e parceiros e de intervenção	Pedido de identificação de todas as entidades locais no processo e alocação dos mesmos nas medidas a implementar  Criação de modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH	Critérios de cooperação para agentes e parceiros de intervenção  Modelo de monitorização e acompanhamento
<b>Fase 4</b>	Definição da estratégia inerente à Carta Municipal de Habitação	Planeamento das intervenções a desenvolver para inverter as situações de perda populacional e/ou processos de gentrificação  Definição da estratégia dos objetivos prioridades e metas da Carta Municipal de Habitação com cronograma  Proposta Carta de Princípios da Habitação de Figueiró dos Vinhos (património território-economia-sociedade)	Definição dos princípios orientadores e estratégia para a habitação no município de Figueiró dos Vinhos  Plano de intervenção da CMH e cronograma
<b>Fase 5</b>	Instrumentos de política de habitação do município	Compilar medidas no plano de intervenção  Identificação das medidas existentes e em curso	Identificação de políticas e condicionantes regulamentares com impacto na Habitação

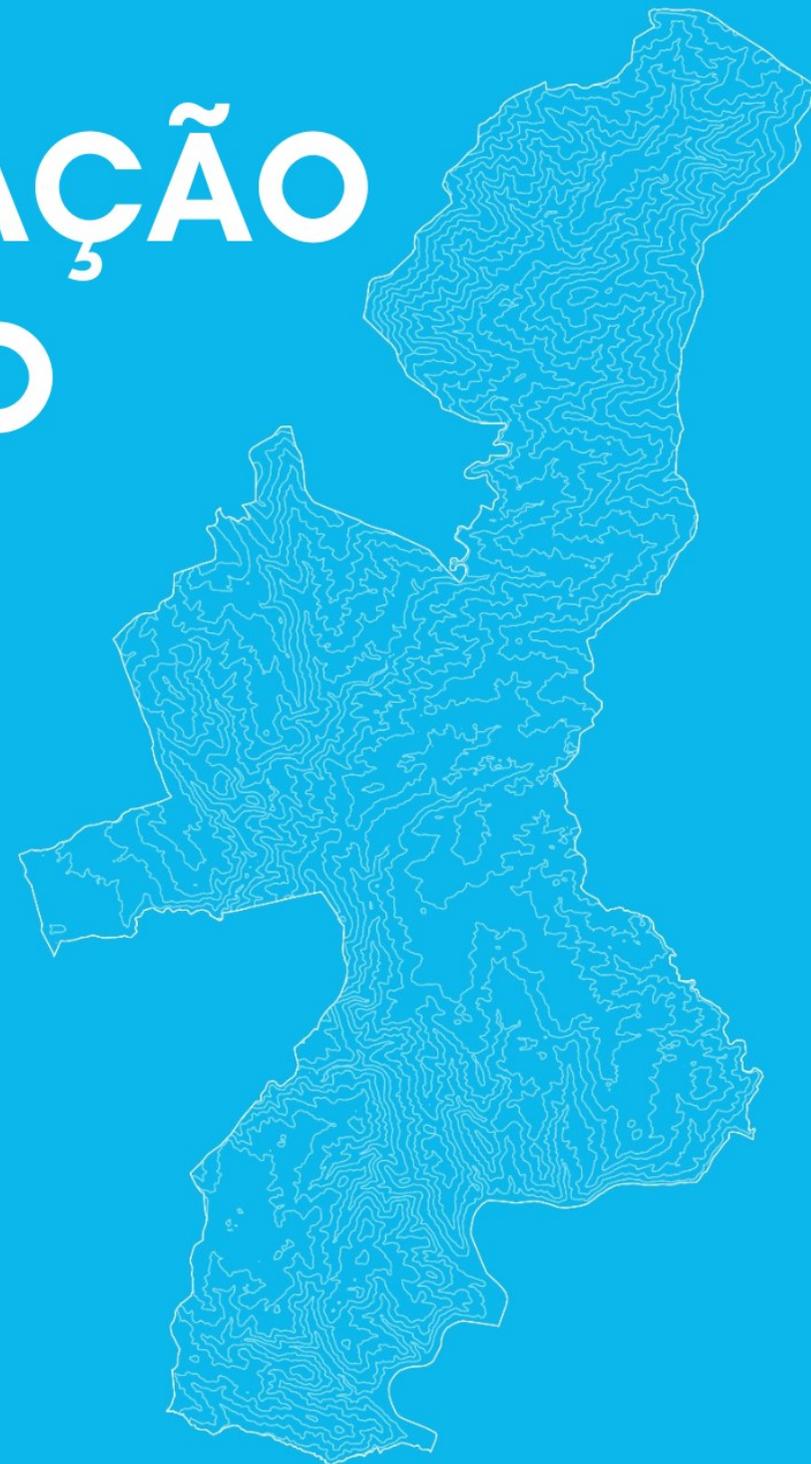
Fonte: ValeConsultores

Foram efetuados diversos momentos de participação, dos quais destacamos as Juntas de Freguesias, um dos principais cooperantes da programação da política local no âmbito da habitação na medida em que, devido à sua proximidade das populações, conseguem proceder à identificação de carências habitacionais, fogos disponíveis e potenciais entraves de alguns dos instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial.

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Website da Câmara Municipal, questionários a responsáveis de entidades públicas e grupo focal.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada.

# 2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



Este capítulo tem como principal objetivo proceder à caracterização do município de Figueiró dos Vinhos ao nível da sua demografia e vitalidade económica de modo a identificar as áreas de regressão, expansão e estabilização. Ao realizar a contextualização demográfica de Figueiró dos Vinhos será possível compreender a evolução histórica, o contexto social e económico do concelho de forma a adequar as soluções a propor ao território e potenciais desafios.

O concelho de Figueiró dos Vinhos está localizado no norte do distrito de Leiria, e pertence à região do Centro e da sub-região de Leiria, ocupando uma área de 173,44 km<sup>2</sup>. Encontra-se limitado a norte pelos concelhos de Miranda do Corvo e Lousã, a sul por Ferreira de Zêzere e Sertã, a este por Castanheira de Pera e Pedrogão Grande e a oeste por Alvaiázere, Ansião e Penela.

A divisão administrativa do concelho está atualmente organizada em 4 freguesias: Aguda, Arega, Campelo e União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas.

Ao nível das acessibilidades, Figueiró dos Vinhos beneficia de uma localização privilegiada no contexto regional. A IC8 e a A13 facilitam o acesso à A1 (Autoestrada do Norte) e à A23 (Autoestrada da Beira Interior), bem como à Linha Ferroviária do Norte no Pombal e a centros urbanos como Coimbra, Tomar, Leiria e Castelo Branco.

Situado a sul da Serra da Lousã e a norte da Albufeira da Barragem de Castelo de Bode, o concelho é marcado por uma área mais montanhosa e declivosa a norte, marcada pela escassez dos aglomerados, e na parte mais central e sul é caracterizado por declives

menos acentuados, contribuindo para a existência de núcleos urbanos mais significativos.

## 2.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

O concelho de Figueiró dos Vinhos tem uma população residente de 5 270 habitantes, representando apenas 1,8% da população total da sub-região de Leiria. O grupo etário entre os 20 e os 64 anos é o que reúne o maior número de residentes, registando 47% do total. A população com 65 ou mais anos representa 36% do total dos residentes (1 882), sendo constituída maioritariamente por mulheres (57%).

Tabela 2 – População residente (N.º), por local de residência, sexo e grupo etário, 2023

Local de residência	Grupos etários												Sexo		
	0-14 anos			15-24 anos			25-64 anos			65 anos ou mais			Total		
	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M
Portugal	1363768	698284	665484	1098757	559767	538990	5612626	2719430	2893196	2564575	1106087	1458488	10 639 726	5 083 568	5 556 158
Centro	270709	139028	131681	226311	115268	111043	1173880	573422	600458	629554	274494	355060	2 300 454	1 102 212	1 198 242
Região de Leiria	36721	18887	17834	30349	15478	14871	153812	75249	78563	76340	33823	42517	297 222	143 437	153 785
Figueiró dos Vinhos	<b>474</b>	<b>255</b>	<b>219</b>	<b>435</b>	<b>233</b>	<b>202</b>	<b>2479</b>	<b>1244</b>	<b>1235</b>	<b>1882</b>	<b>808</b>	<b>1074</b>	<b>5 270</b>	<b>2 540</b>	<b>2 730</b>

Fonte: INE, 2023

Em termos de evolução populacional, entre 2011 e 2023, verifica-se uma diminuição significativa da população (-15%). Esta tendência de perda populacional mantém-se constante até 2022. Sendo que, no ano de 2023, regista-se um aumento de 1% relativamente ao ano anterior.

Gráfico 1 – Evolução populacional (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023



Fonte: INE - Censos 2001, 2021; Estimativas Anuais da População Residente, 2023

Entre 2011 e 2023, esta tendência de diminuição populacional verifica-se em todos os concelhos limítrofes, sendo mais acentuada nos concelhos de Figueiró dos Vinhos (-15%), Castanheira de Pera (-15%) e Alvaiázere (-13%).

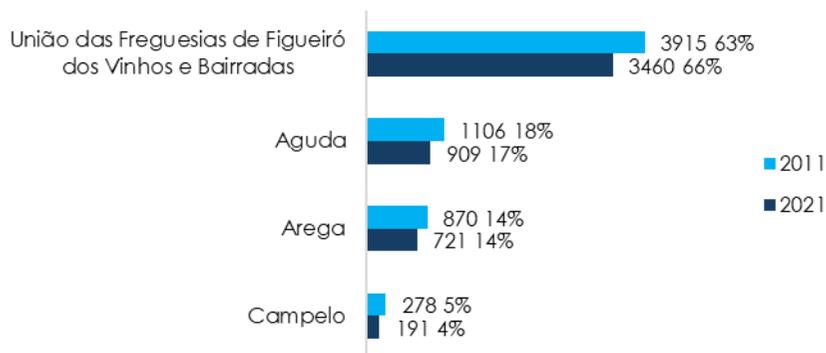
Tabela 3 – População residente (N.º) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023

Local de residência	População Residente (N.º)		Variação Relativa (%)
	2011	2023	2011-2023
Portugal	10 562 178	10 639 726	1%
Centro	2 327 755	2 300 454	-1%
Região de Leiria	294 632	297 222	1%
Alvaiázere	7 287	6 355	-13%
Ansião	13 128	11 865	-10%
Castanheira de Pera	3 191	2 710	-15%
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>6 169</b>	<b>5 270</b>	<b>-15%</b>
Pedrogão Grande	3 915	3 627	-7%

Fonte: INE – Censos 2011; Estimativas Anuais da População Residente, 2023

A freguesia com mais população é a União das Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, com 3 460 habitantes, sendo também a que apresenta a menor variação populacional (-12%) entre o período censitário de 2011 e 2021. Por sua vez, Campelo é a freguesia menos populosa do concelho de Figueiró dos Vinhos (191), e a que registou a maior perda populacional, com 31%.

**Gráfico 2 – População residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021**



Fonte: INE – Censos 2011, 2021

## 2.2. DENSIDADE POPULACIONAL

Em 2023, o concelho de Figueiró dos Vinhos apresenta uma densidade populacional de 30,4 habitantes por Km<sup>2</sup>, valor bastante inferior ao registado a nível nacional (115,4 hab./Km<sup>2</sup>) e a nível regional (121,4 hab./Km<sup>2</sup>). Quando comparado com os concelhos limítrofes que

integram a sub-região de Leiria, verifica-se uma densidade mais baixa, influenciado pelo facto de ser o concelho com maior superfície em área terrestre.

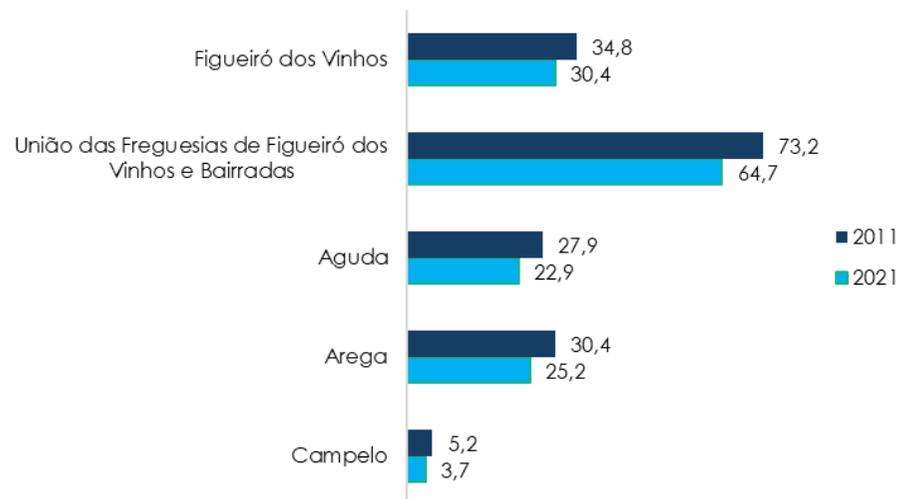
**Tabela 4 – Densidade populacional (Hab./Km<sup>2</sup>) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**

Local de residência	Densidade Populacional (Hab./Km <sup>2</sup> )		Variação Relativa (%)
	2011	2023	2011-2023
Portugal	114,5	115,4	1%
Centro	82,6	72,9	-12%
Região de Leiria	120,5	121,4	1%
Alvaiázere	44,4	39,6	-11%
Ansião	74,5	67,4	-10%
Castanheira de Pera	47,3	40,6	-14%
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>34,8</b>	<b>30,4</b>	<b>-13%</b>
Pedrogão Grande	29,9	28,2	-6%

Fonte: INE, 2023

Ao nível das freguesias, a União das Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas é a que apresenta mais habitantes por Km<sup>2</sup> (64,7 hab./Km<sup>2</sup>), por oposição, à freguesia de Campelo, com apenas 3,7 habitantes por Km<sup>2</sup>. É notória a concentração da população na sede do concelho, conduzindo à desertificação dos lugares mais rurais e ao isolamento geográfico e social, principalmente da população idosa.

**Gráfico 3 – Densidade populacional (Hab./Km<sup>2</sup>) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021**



Fonte: INE – Censos de 2021

## 2.3. SALDO MIGRATÓRIO E SALDO NATURAL

A análise do saldo migratório e saldo natural é fundamental para compreender as dinâmicas populacionais, económicas, sociais e políticas de um país ou região.

O saldo migratório traduz a diferença entre o número de entradas (imigração) e saídas (emigração) por migração, internacional ou interna. Em 2023, o saldo migratório de Figueiró dos Vinhos foi de 120 pessoas, o valor mais elevado desde 2011. No entanto, quando comparado com os concelhos limítrofes da sub-região, verifica-se que a maioria apresenta um saldo migratório superior ao de Figueiró dos Vinhos, à exceção de Castanheira de Pera.

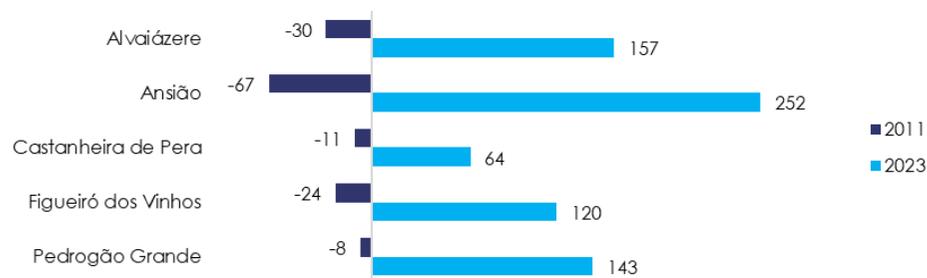
Segundo dados do INE, o saldo migratório de Figueiró dos Vinhos foi negativo em todos os anos de 2011 a 2018. Sendo que, entre 2019 e 2023, registam-se saldos migratórios positivos, perfazendo o valor de 251 pessoas, em termos acumulados. Ou seja, nesse período temporal, a imigração de pessoas para Figueiró dos Vinhos superou a emigração da sua população para outras regiões e países.

**Gráfico 4 - Evolução do saldo migratório (N.º) em Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: INE, 2023

**Gráfico 5 - Saldo migratório (N.º) em Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**



Fonte: INE, 2023

No que concerne ao saldo natural, entre 2011 e 2023, o concelho de Figueiró dos Vinhos regista apenas valores negativos, ou seja, ao longo destes anos, o número de nascimentos é sempre inferior ao número de óbitos. Ainda que, em 2022, se observe o valor negativo mais elevado

do período em análise, em 2023, verifica-se uma diminuição de -100 pessoas para -63 pessoas.

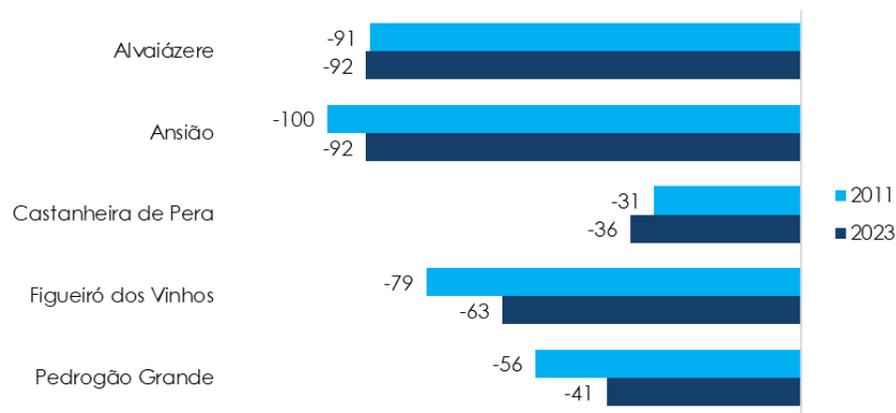
Os concelhos limítrofes apresentam igualmente, em 2023, um saldo natural negativo, destacando-se Ansião e Alvaiázere.

**Gráfico 6 - Evolução do saldo natural (N.º) em Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: INE, 2023

**Gráfico 7 – Saldo natural (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**



Fonte: INE, 2023

## 2.4. POPULAÇÃO ESTRANGEIRA COM ESTATUTO LEGAL DE RESIDENTE

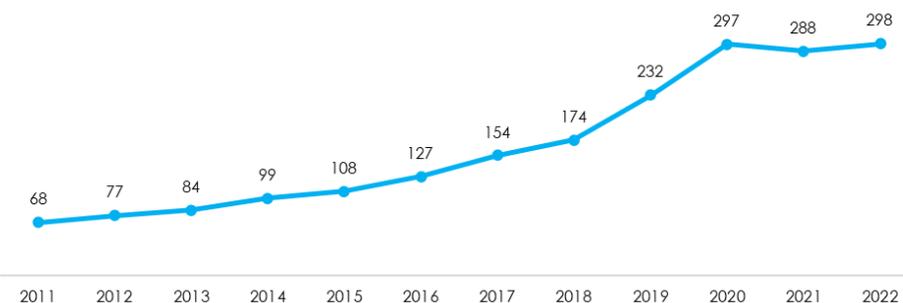
Em 2022, a população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Figueiró dos Vinhos é de 298, representando 6% do total da população residente. O concelho tem assistido a um aumento significativo da população estrangeira residente, registando entre 2011 e 2022, um acréscimo de 338%.

Do total de residentes estrangeiros no concelho de Figueiró dos Vinhos, 47% são provenientes do Reino Unido. Destacam-se ainda os imigrantes residentes no concelho provenientes do Brasil (8%) e da China (6%).

No seguimento da auscultação às entidades locais do concelho,

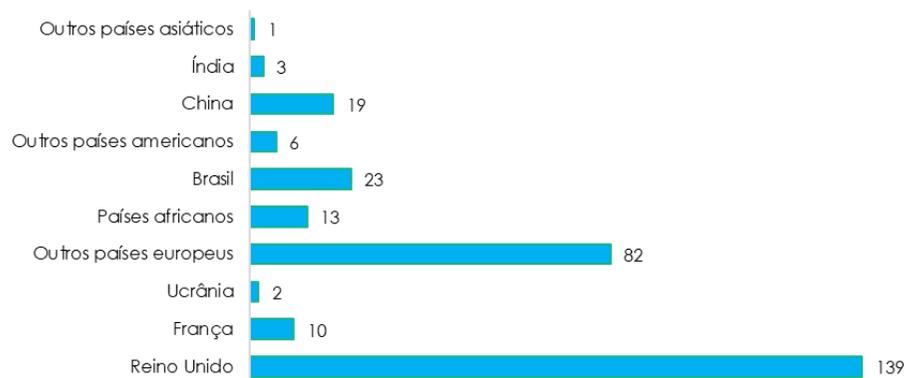
constata-se que, inicialmente, Figueiró dos Vinhos era procurado essencialmente por imigrantes/emigrantes reformados para viver a sua velhice com maior qualidade de vida. No entanto, decorrente da pandemia, e da modalidade de teletrabalho, bem como dos conflitos bélicos, assistiu-se a um aumento de imigrantes em idade ativa, que procuram em Figueiró dos Vinhos melhores condições de vida e segurança.

**Gráfico 8 - População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022**



Fonte: INE, 2022

**Gráfico 9 - População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por nacionalidade, 2022**



Fonte: INE, 2022

## 2.5. TAXAS DE NATALIDADE E MORTALIDADE

Em Portugal, o decréscimo populacional está relacionado diretamente com a diminuição significativa da natalidade, associado a vários fenómenos, como o adiamento da maternidade, associado à redução da fertilidade, a falta de recursos económicos, a mudança de paradigma no que diz respeito à estrutura familiar, com a diminuição do número de filhos por agregado e a maior inclusão da mulher no mercado de trabalho, com a promoção do equilíbrio entre a vida profissional e pessoal.

No concelho de Figueiró dos Vinhos, em 2023, nasceram 3,8 crianças por

cada 1 000 habitantes, valor bastante inferior ao registado a nível nacional (8,1‰) e a nível regional (8‰).

Em termos evolutivos, entre 2011 e 2023, o concelho de Figueiró dos Vinhos apresenta uma tendência oscilante no que diz respeito à natalidade. Ainda que, em 2023, se registre o aumento da taxa de natalidade relativamente a 2011 (+0,7%), desde 2020 o indicador regista uma trajetória descendente.

Tabela 5 – Taxa bruta de natalidade (‰) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 a 2023

Local de residência	Taxa bruta de natalidade (‰)													Variação relativa (%)
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2011-2023
Portugal	9,2	8,5	7,9	7,9	8,2	8,4	8,3	8,4	8,4	8,1	7,6	8	8,1	-12%
Centro	7,9	7,4	6,8	6,8	7,1	7,2	7,1	7,2	7,1	7	6,6	7	7,1	-10%
Região de Leiria	8,3	7,5	7,2	7,1	7,5	7,7	7,7	7,7	7,6	7,6	7,1	7,4	8	-4%
Alvaiázere	4,9	6,9	4,2	5,7	5,7	4,4	4,9	5,8	5,4	3,3	6,4	3,7	5,2	6%
Ansião	5,8	5,3	6	5,3	5,4	5	4,1	6	5,7	5,5	5,9	5,8	5,9	2%
Castanheira de Pera	5,3	4,8	3,6	3,7	4,4	2,4	3,5	5	1,5	5,2	3,7	2,2	4,1	-23%
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>3,1</b>	<b>5,5</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>5,8</b>	<b>7,1</b>	<b>6,7</b>	<b>5,5</b>	<b>6,3</b>	<b>5,8</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	23%
Pedrogão Grande	5,1	5,8	6,1	3,8	4,7	5	5,9	3,7	4,4	4,7	5,2	4,3	6,4	25%

Fonte: INE, 2023

No que diz respeito à taxa bruta de mortalidade, Portugal registou um ligeiro aumento entre 2011 e 2023, de 9,7‰ para 11,2‰, valores semelhantes aos registados na sub-região de Leiria (2011 – 9,7‰ e 2023 – 11,1‰).

Nos concelhos limítrofes da sub-região, em 2023, a taxa de mortalidade mais elevada regista-se em Alvaiázere (19,8‰).

Ainda que entre 2011 e 2023, a taxa bruta de mortalidade tenha diminuído em Figueiró dos Vinhos, de 16,1‰ para 15,8‰, o valor registado é bastante superior ao valor observado a nível nacional e regional. A taxa de mortalidade é superior à taxa de natalidade, o que origina um saldo natural negativo, que por sua vez, reflete o envelhecimento e a diminuição da população.

Tabela 6 - Taxa bruta de mortalidade (‰) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 a 2023

Local de residência	Taxa bruta de mortalidade (‰)													Variação relativa (%)
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2011-2023
Portugal	9,7	10,2	10,2	10,1	10,5	10,7	10,6	10,9	10,8	11,9	12,0	11,9	11,2	15%
Centro	11,3	12,1	11,9	11,7	12,1	12,5	12,5	12,8	12,6	13,5	14	13,7	12,9	14%
Região de Leiria	9,7	10,4	10,3	10,6	10,5	11,2	11,2	11,8	11,4	11,7	12,3	12,1	11,1	14%
Alvaiázere	17,5	15,8	19	18,2	17	21,9	19,1	20,2	18,7	19,4	21,1	19	19,8	13%
Ansião	13,3	13,9	13,9	13,3	13,4	12,9	16,2	16,6	15,6	15,3	18,7	14,9	13,7	3%
Castanheira de Pera	15,1	20,2	17,6	19,6	19	22,6	18,1	15,5	17,2	26,3	21,2	19,7	17,4	15%
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>16,1</b>	<b>16,4</b>	<b>18,7</b>	<b>16,3</b>	<b>16</b>	<b>17,4</b>	<b>18,9</b>	<b>21,4</b>	<b>20,2</b>	<b>18,4</b>	<b>21,8</b>	<b>23,5</b>	<b>15,8</b>	-2%
Pedrogão Grande	19,6	23,6	21	20,6	17,8	21,7	24,9	21,2	21,5	21,8	21	21,1	17,9	-9%

Fonte: INE, 2023

## 2.6. ÍNDICES DE DEPENDÊNCIA

O índice de dependência permite compreender a relação entre a população jovem e idosa, considerada população dependente, e a população em idade ativa. Assim, o índice de dependência é analisado em três grupos:

- Dependência total;
- Dependência de idosos
- Dependência de jovens.

Para o cálculo dos índices de dependência, o INE delimita três grupos etários:

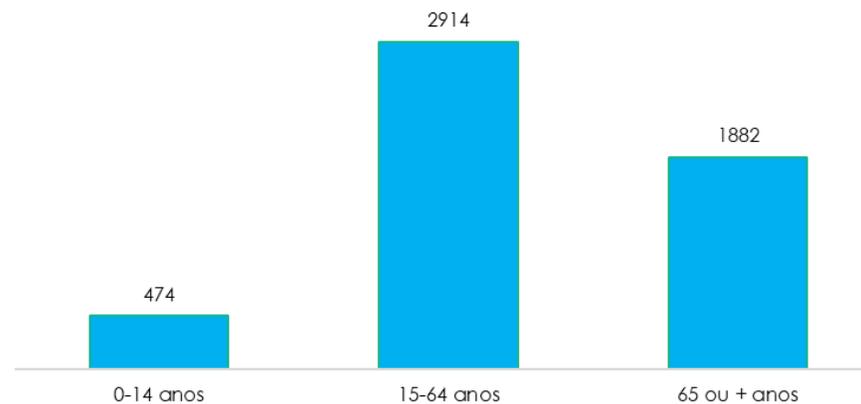
- A população jovem é composta pelas pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos;
- A população em idade ativa é composta pelas pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos;
- A população idosa é composta pelas pessoas com 65 ou mais anos.

No ano de 2023, Figueiró dos Vinhos apresenta 9% da sua população jovem, 56% em idade ativa e 36% de população idosa.

Para composição dos índices de dependência o INE define que:

- O índice de dependência total é a “relação entre a população jovem e idosa e a população em idade ativa”;
- O índice de dependência jovem é a “relação entre a população jovem e a população em idade ativa”;
- O índice de dependência de idosos é a “relação entre a população idosa e a população em idade ativa”.

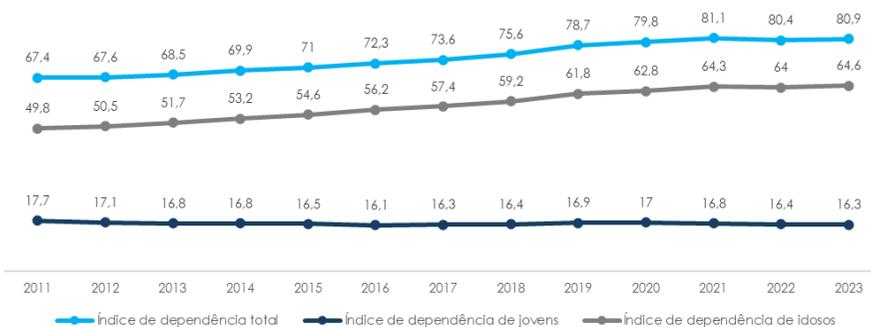
**Gráfico 10 – População residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por grupo etário, 2023**



Fonte: INE, 2023

Através da análise do gráfico 10, verificamos que, no concelho de Figueiró dos Vinhos, o índice de dependência de idosos é significativamente superior ao índice de dependência de jovens, reflexo de uma população significativamente envelhecida. O número de pessoas em idade ativa começa a ser insuficientes para manter as populações dependentes. No entanto, o índice de dependência total tem vindo a diminuir a partir de 2022, traduzindo o efeito da corrente imigratória que se tem verificado no concelho, e cujas idades se posicionam no grupo em idade ativa (15-64 anos).

**Gráfico 11 – Evolução dos índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: INE, 2023

De acordo com os últimos Censos, a União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas é a freguesia do concelho com o maior índice de dependência de jovens, com 17,46 jovens com menos de 15 anos por 100 pessoas em idade ativa, dependentes de cuidados, sustento e educação. Por sua vez, a freguesia de Campelo apresenta o maior índice de dependência de idosos (81,63), com uma grande proporção de pessoas com mais de 65 anos, indicando uma maior pressão sobre a população em idade produtiva.

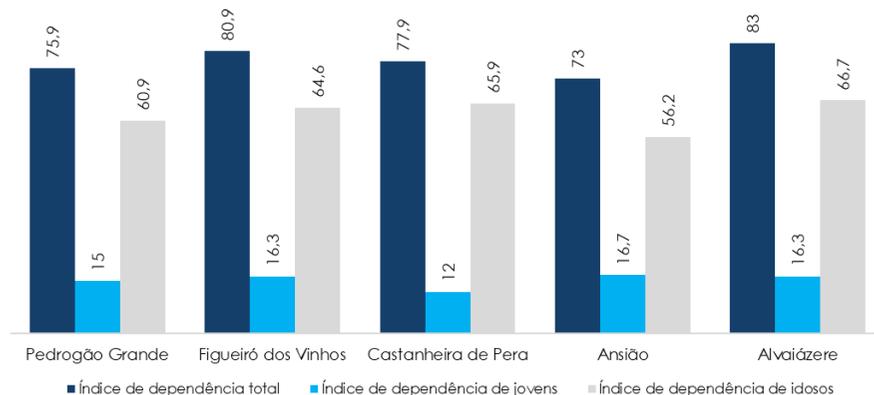
**Tabela 7 – Índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2021**

Local de residência	Índice de dependência total	Índice de dependência de jovens	Índice de dependência de idosos
Aguda	73,80	15,30	58,51
Arega	84,87	15,13	69,74
Campelo	94,90	13,27	81,63
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	79,83	17,46	62,37

Fonte: INE – Censos de 2021

Relativamente aos concelhos limítrofes, em 2023, Figueiró dos Vinhos (80,9) e Alvaiázere (83) apresentam os maiores índices de dependência total. Sendo que, em Figueiró dos Vinhos verifica-se o terceiro maior índice de dependência de idosos, com 64,6 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa, antecedido por Alvaiázere (66,7) e Castanheira de Pera (65,9). O envelhecimento da população, e, em especial, o aumento da longevidade, podem representar um conjunto de desafios para a sustentabilidade financeira do sistema de segurança social. Assim, torna-se fundamental apostar em medidas para atrair jovens e famílias para o território, que passem necessariamente pela oferta a nível de emprego e de habitação.

**Gráfico 12 – Índices de dependência (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023**



Fonte: INE, 2023

## 2.7. ÍNDICE DE RENOVAÇÃO DA POPULAÇÃO EM IDADE ATIVA

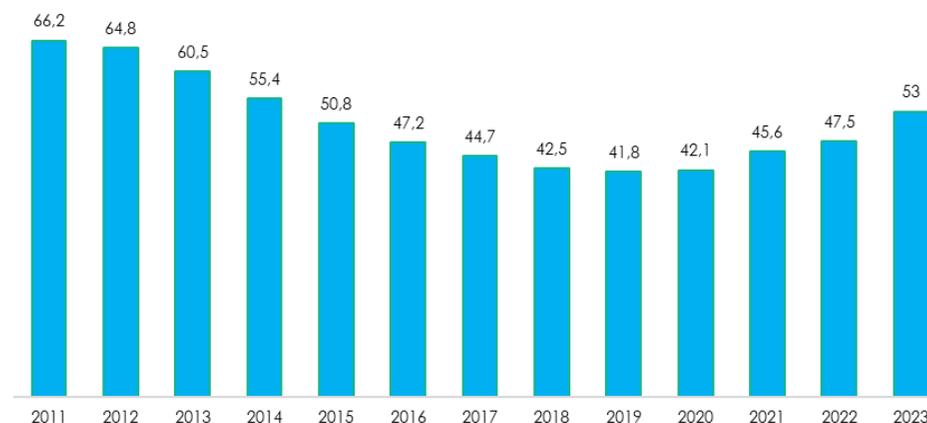
De acordo com o INE, o índice de renovação da população em idade ativa é calculado pela “relação entre a população que potencialmente está a entrar no mercado de trabalho, entre os 20 e os 29 anos, e a que está a sair, com idades entre os 55 e os 64 anos”.

Entre 2011 e 2019, o concelho de Figueiró dos Vinhos apresenta uma tendência de diminuição do índice de renovação da população ativa. No entanto, a partir de 2020, este indicador inicia uma trajetória de crescimento. Assim, em 2023 o índice de renovação da população ativa é de 53, ou seja, por cada 100 pessoas que se estão a reformar,

53 estarão a entrar no mercado de trabalho.

Importa referir que, durante o período em análise, este índice foi sempre inferior a 100, o que indica uma fraca renovação da população em idade ativa, essencial para o crescimento económico e para a sustentabilidade do sistema de segurança social.

**Gráfico 13 -Índice de renovação da população em idade ativa (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: INE, 2023

Quando comparado com os concelhos limítrofes da sub-região, Figueiró dos Vinhos é o território que possui o menor índice de renovação da população em idade ativa. Tal como é possível verificar pelo gráfico seguinte, o concelho que apresenta o maior índice de renovação é Castanheira de Pera, com 66,6 pessoas que entram no mercado de trabalho, por cada 100 pessoas que se reformam.

**Gráfico 14 – Índice de renovação da população em idade ativa (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023**



Fonte: INE, 2023

## 2.8. ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO

Considerando as alterações da estrutura etária da população residente, importa analisar o índice de envelhecimento, que relaciona a população idosa (com 65 e mais anos) e a população jovem (com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos). Como se pode observar pela Tabela 8, o concelho de Figueiró dos Vinhos apresenta um índice de envelhecimento de 397, valor significativamente superior ao registado a nível nacional (188,1) e a nível regional (207,9).

Quanto aos concelhos em análise, verifica-se que Castanheira de Pera é o concelho com o índice de envelhecimento mais elevado (548,6), tendo registado o maior aumento entre 2011 e 2023, correspondente a

90%. Alvaiázere e Pedrogão Grande seguem-se como os concelhos com os maiores índices de envelhecimento, com 409,2 e 404,2, respetivamente.

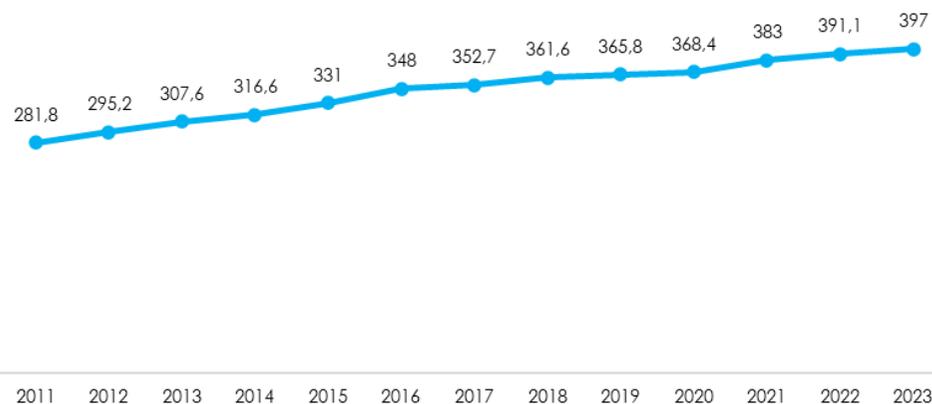
Entre 2011 e 2023, Figueiró dos Vinhos assiste a um aumento de 41% do índice de envelhecimento, resultado de um aumento constante do indicador ao longo dos anos.

**Tabela 8 – Índice de envelhecimento (N.º) e variação (%) com concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**

Local de residência	Índice de Envelhecimento (N.º)		Variação Relativa (%)
	2011	2023	2011-2023
Portugal	128	188,1	47%
Centro	163	232,6	43%
Região de Leiria	140,9	207,9	48%
Alvaiázere	288,1	409,2	42%
Ansião	205,9	336,1	63%
Castanheira de Pera	289,1	548,6	90%
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>281,8</b>	<b>397</b>	<b>41%</b>
Pedrogão Grande	287,7	404,8	41%

Fonte: INE, 2023

**Gráfico 15 – Evolução do índice de envelhecimento (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: INE, 2023

No que diz respeito à análise do posicionamento das freguesias relativamente a este indicador, verifica-se que Campelo é a freguesia que apresenta o valor mais elevado (615,38) de proporção de população idosa relativamente à população jovem. Por contraposição, a União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas é a que tem o menor índice de envelhecimento, com 357,14 idosos por cada 100 jovens. Ao nível da variação percentual, entre o período censitário de 2011 e 2021, Arega destaca-se com o maior aumento do indicador.

**Tabela 9 – Índice de envelhecimento (N.º) e variação (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2011 e 2021**

Local de residência	Índice de Envelhecimento (N.º)		Varição Relativa (%)
	2011	2021	2011-2021
Aguda	281,03	382,50	36%
Arega	323,53	461,02	42%
Campelo	526,09	615,38	17%
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	254,73	357,14	40%

Fonte: INE – Censos 2021

## 2.9. EDUCAÇÃO

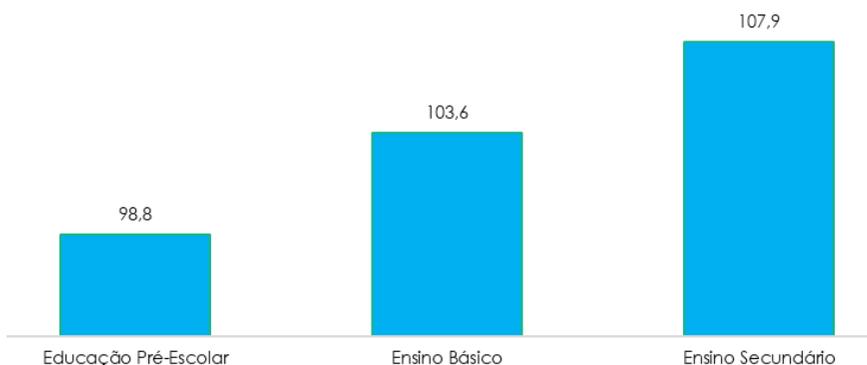
### 2.9.1. Taxa bruta de escolarização

O indicador “taxa bruta de escolarização” refere-se, de acordo com o INE, à “proporção da população residente que está a frequentar um grau de ensino, relativamente ao total da população residente do grupo etário correspondente às idades normais de frequência desse grau de ensino”. A sua análise permite compreender várias dinâmicas, que podem suportar os resultados observados. Seja por razões relacionadas com a oferta formativa no concelho, tanto nos meios disponíveis, como na perceção dos habitantes dessa oferta, motivos relacionados com o local de trabalho dos encarregados de educação ou até indiciar diferentes taxas de sucesso escolar, reflexo de

enquadramentos socioeconómicos específicos de cada território. Esta estreita ligação da educação com indicadores de coesão social, fatores de fixação de habitantes e fluxo de pessoas é relevante na definição das estratégias para a habitação do município.

No ano letivo de 2022/2023, a taxa bruta de escolarização no ensino secundário e ensino básico são as mais acentuadas, com 107,9% e 103,6%, respetivamente. Estes resultados indicam possíveis retenções nos anos anteriores, o retorno após a desistência do ensino ou a existência de estudantes provenientes de outros concelhos. Com uma menor taxa de escolarização, e inferior a 100%, encontra-se o ensino pré-escolar (98,8%), ou seja, nem todas as crianças com idades entre os 3 e os 5 anos, residentes em Figueiró dos Vinhos, estão inscritas em estabelecimentos de ensino do concelho. Estas crianças poderão frequentar o ensino pré-escolar noutros concelhos, possivelmente perto do local de trabalho dos encarregados de educação, ou não ter ingressado este ciclo de ensino.

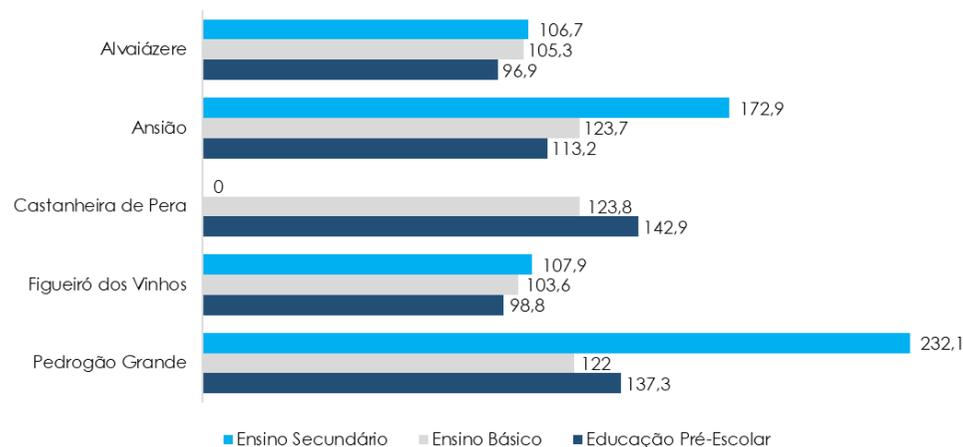
**Gráfico 16 – Taxa bruta de escolarização (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2022/2023**



Fonte: Pordata, 2023

Na análise dos restantes concelhos, destaca-se Pedrogão Grande com uma taxa de escolarização no ensino secundária significativamente elevada, de 232,1%. Este dado pode ser, em parte, resultado da inexistência de oferta a nível do ensino secundário do concelho vizinho de Castanheira de Pera. Por sua vez, Castanheira de Pera apresenta a maior taxa bruta de pré-escolarização, com 142,9%.

**Gráfico 17 – Taxa bruta de escolarização (%) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2022/2023**



Fonte: Pordata, 2023

## 2.9.2. Caraterização do parque escolar

O parque escolar do Agrupamento de Escolas de Figueiró dos Vinhos é constituído pelos seguintes estabelecimentos de ensino:

- 3 Jardins de infância (nas freguesias de Aguda, Arega e Figueiró dos Vinhos);
- 3 Escolas do 1º Ciclo do Ensino Básico (nas freguesias de Aguda, Arega e Figueiró dos Vinhos);
- 1 Escola Secundária com 2º e 3º Ciclo de Figueiró os Vinhos.

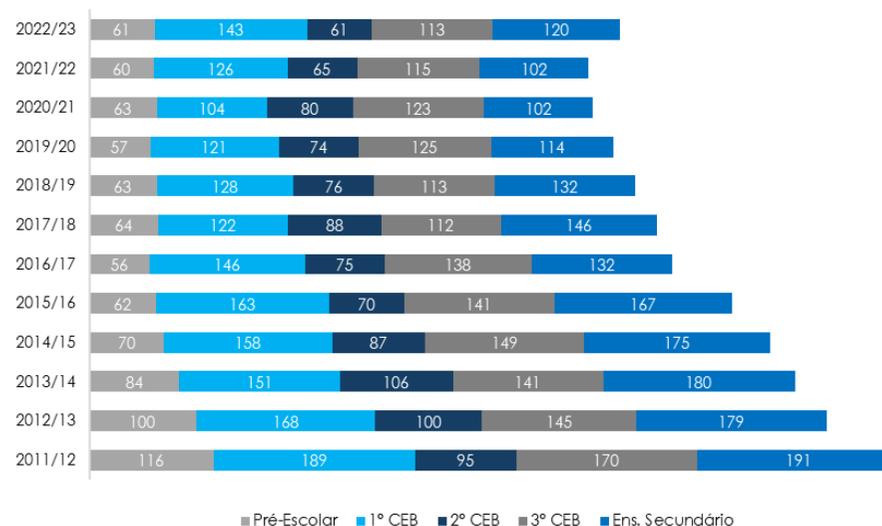
## 2.9.3. Evolução do número de alunos no concelho de Figueiró dos Vinhos

A análise da evolução do número de alunos inscritos no concelho é essencial para compreender a dinâmica populacional e antever tendências futuras. Em Figueiró dos Vinhos, entre os anos letivos de 2011/2012 e 2021/2022, verifica-se uma diminuição contínua no número de alunos inscritos no concelho, ainda que, nos últimos anos, esse decréscimo seja menos significativo. No ano letivo de 2022/2023 regista-se um aumento da população escolar, de 6,4%, reflexo do aumento da população estrangeira no concelho.

No que diz respeito à procura por ciclo de ensino, no ano letivo de 2022/2023, o 1º Ciclo do Ensino Básico e o Ensino Secundário apresentam a procura mais elevada. Entre 2011/2012 e 2022/2023, o

ensino pré-escolar é o ciclo de estudos que regista o maior decréscimo de alunos inscritos, com uma perda significativa de 47%.

**Gráfico 18 – Evolução do número de alunos no concelho de Figueiró dos Vinhos, por ciclo de ensino, 2011/2012 a 2022/2023**



Fonte: Pordata, 2023

## 2.10. ATIVIDADES ECONÓMICAS E RENDIMENTO

### 2.10.1. Setores de atividade económica

Entre o período intercensitário de 2011 e 2021, assiste-se a uma diminuição de 7% da população empregada, o que corresponde a menos 135 pessoas. No que diz respeito à distribuição da população empregada pelos diferentes setores económicos, de acordo com os Censos de 2021, no concelho de Figueiró dos Vinhos, 70% da população encontra-se empregada no setor terciário (1 343 pessoas), no qual se inclui, os serviços, tais como comércio, administração pública, educação, saúde e turismo. O setor secundário emprega 26% do total da população empregada (492) e, por último, e com menor peso, o setor primário emprega apenas 4 % da população (80).

Quanto aos concelhos limítrofes, Castanheira de Pera é o concelho que apresenta, entre 2011 e 2021, a maior perda de população empregada (-13%), seguindo-se Alvaiázere (-8%). À semelhança do concelho de Figueiró dos Vinhos, nos restantes concelhos, o setor primário é o que ocupa a menor percentagem da população, seguido do setor secundário e terciário.

**Tabela 10 – População empregada (N.º) por setor de atividade económica no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelho limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021**

Local de residência	Total		Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Região de Leiria	124 660	126 451	2 643	2 555	46 861	46 747	75 156	77 149
Alvaiázere	2 370	2 174	100	82	797	662	1 473	1 430
Ansião	4 824	4 521	112	104	1 771	1 495	2 941	2 922
Castanheira de Pera	1 000	872	39	45	366	249	595	578
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>2 050</b>	<b>1 915</b>	<b>86</b>	<b>80</b>	<b>559</b>	<b>492</b>	<b>1 405</b>	<b>1 343</b>
Pedrogão Grande	1 201	1 128	74	58	283	257	844	813

Fonte: INE, 2021

No que diz respeito à evolução do tecido empresarial no concelho de Figueiró dos Vinhos, entre 2011 e 2022, verifica-se uma oscilação constante do número de empresas não financeiras no concelho, marcada por recuos e avanços. No entanto, no período em análise, regista-se um aumento de 5% do total das empresas não financeiras instaladas no concelho. Destaca-se o ano de 2019, no qual o número de empresas não financeiras inicia uma tendência de crescimento, sendo que, entre 2018 e 2022, regista-se um aumento de 11%.

**Gráfico 19 – Evolução do número de empresas não financeiras (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022**



Fonte: Pordata, 2022

Quando analisada a distribuição das empresas não financeiras por setor de atividade económica, observa-se que o comércio por grosso e a retalho (121), a construção (78), as atividades administrativas e dos serviços de apoio (67) e o alojamento, restauração e similares (64) são os setores que reúnem o maior número de empresas. Na generalidade dos setores económicos, entre 2011 e 2022, assistiu-se a um aumento das empresas não financeiras, salientando-se o setor das atividades imobiliárias, com um aumento de 133%. O setor da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca e o setor das atividades administrativas e dos serviços de apoio, verificaram também um crescimento acentuado no período em análise, de 84% e 81%, respetivamente.

Estes resultados demonstram a aposta do concelho de Figueiró dos

Vinhos numa política de atração de investimento, com infraestruturas de apoio à atividade empresarial, na captação de novos investidores, acompanhamento dos empresários instalados e promoção do empreendedorismo. Esta estratégia está centralizada no Centro Investe, espaço dedicado a esta área de atuação, ao empreendedorismo, à gestão das áreas empresariais, candidaturas a Fundos Comunitários, entre outros.

**Tabela 11 – Empresas não financeiras (N.º) por setor de atividade económica no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 e 2022**

Local de residência	2011	2022	Variação Relativa 2011 - 2022
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	25	46	84%
Indústrias transformadoras	35	34	-3%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0	5	-
Construção	102	78	-24%
Comércio por grosso e a retalho	161	121	-25%
Transporte e armazenagem	24	27	13%
Alojamento, restauração e similares	54	64	19%
Atividade de Informação e comunicação	10	9	-10%
Atividades imobiliárias	9	21	133%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	49	56	14%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	37	67	81%
Educação	32	26	-19%

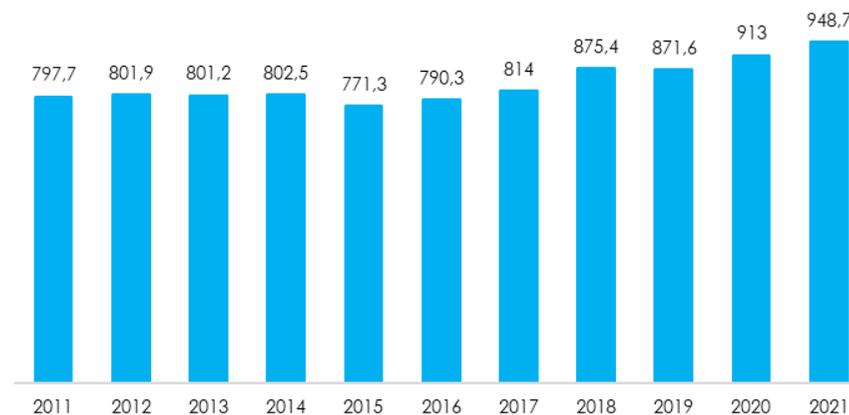
Local de residência	2011	2022	Variação Relativa 2011 - 2022
Atividades de saúde humana e apoio social	28	46	64%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	6	9	50%
Outras atividades de serviços	40	33	-18%
<b>Total</b>	<b>612</b>	<b>642</b>	<b>5%</b>

Fonte: Pordata, 2022

## 2.10.2. Rendimento médio mensal da população

A análise do ganho médio mensal é preponderante no contexto do acesso à habitação, traduz a capacidade de uma família para adquirir, alugar ou manter uma habitação. Entre 2011 e 2021, o concelho de Figueiró dos Vinhos, regista um aumento gradual do ganho médio mensal, passando de 797,7€ para 948,7€, o que perfaz um acréscimo de 19%.

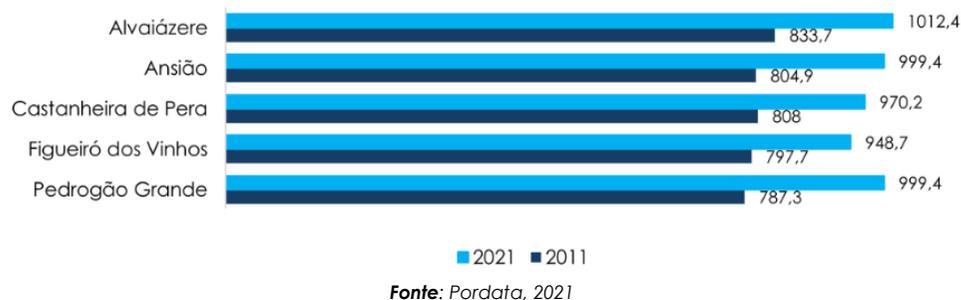
Gráfico 20 – Ganho médio mensal (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2021



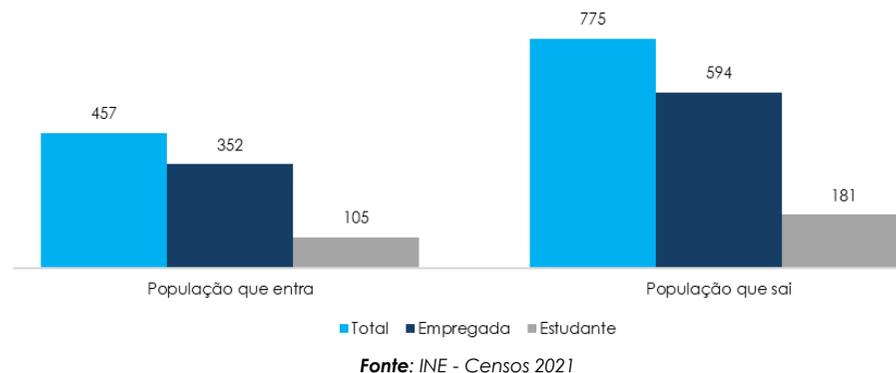
Fonte: Pordata, 2021

No entanto, quando comparado com os concelhos limítrofes da sub-região, verifica-se que Figueiró dos Vinhos é, em 2021, o concelho que apresenta o menor ganho médio mensal (948,7€) sendo o que verifica a menor subida entre 2011 e 2021.

**Gráfico 21 – Ganho médio mensal (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021**



**Gráfico 22 – População que entra e sai (N.º) do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021**



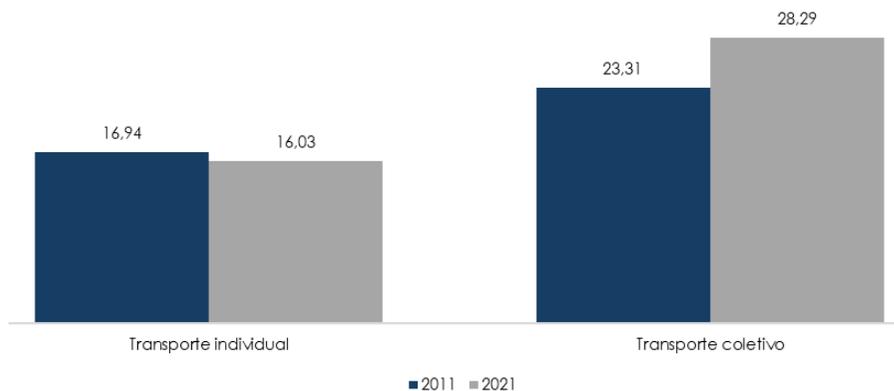
## 2.11. MOVIMENTOS PENDULARES

A análise dos movimentos pendulares assume uma importância estratégica, quer nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, quer na definição e implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento territorial. Assim, pretende-se refletir sobre as deslocações diárias da população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos para o seu local de trabalho ou estudo.

De acordo com os Censos de 2021, diariamente, saem mais pessoas do concelho para estudar ou trabalhar do que aquelas que entram, destacando-se o predomínio da função residencial. Do total das pessoas que sai do concelho, a maior parte é para trabalhar, correspondente a 77%.

Em 2021, a duração média das deslocações diárias da população residente empregada ou estudante em Figueiró dos Vinhos é de 16,03 minutos em transporte individual e de 28,29 minutos em transporte coletivo. Verifica-se assim que, entre 2011 e 2021, o tempo médio das deslocações em transporte individual diminuiu, ao invés das do transporte coletivo. Esta diferença pode contribuir para a preferência pelo transporte privado, com impacto negativo ao nível ambiental.

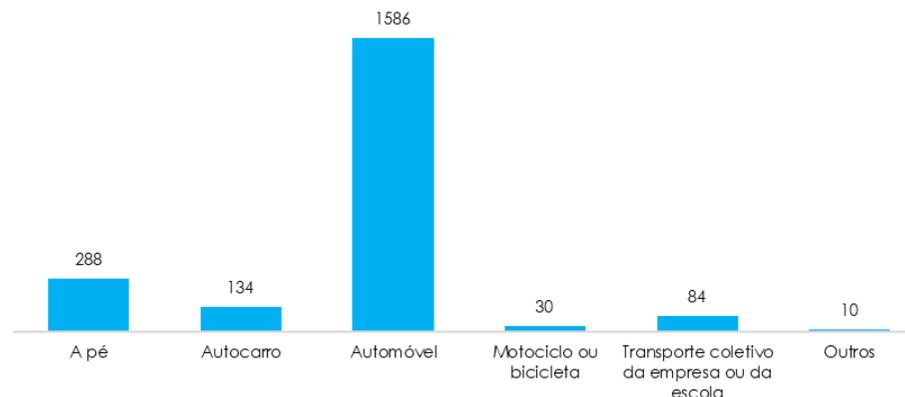
**Gráfico 23 – Duração média das deslocações diárias da população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 e 2021**



Fonte: INE - Censos 2021

No que diz respeito ao modo de transporte mais utilizado pela população residente em Figueiró dos Vinhos, é possível observar que o automóvel resolve 74% das deslocações diárias. Segue-se o modo “a pé”, com 14%, sendo que o uso de autocarro para deslocações diárias representa apenas 6% das deslocações diárias. A baixa adesão ao autocarro enquanto meio de transporte pode ser justificada pela escassez de transportes públicos, que condiciona a mobilidade intra e inter concelhia. A dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a dispersão da população, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade, potencia assim o isolamento e a desertificação dos lugares mais afastados do centro urbano.

**Gráfico 24 – Meio de transporte utilizado pela população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021**



Fonte: INE - Censos 2021

Ao longo dos anos o Município tem desenvolvido esforços no sentido de colmatar esta lacuna, e desenvolver uma rede de transportes pública, no entanto, as empresas rodoviárias não mostram interesse em prestar este serviço, por considerarem pouco benéfico a nível financeiro. Em 2023, o Município aderiu ao MOBI Região Leiria, uma iniciativa da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL), que consiste num serviço de transporte público a pedido, através de táxi, com preços mais reduzidos, possibilitando o transporte das localidades à sede de concelho.

## 2.12. CENÁRIO PROSPETIVO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO

Tendo em linha de conta a população residente em 2021 (período censitário mais recente) foi possível identificar tendências a nível demográfico que nos permitem retirar algumas conclusões sobre a adequação das infraestruturas e das atividades no território, permitindo assegurar a igualdade de oportunidades dentro dos diferentes territórios do concelho e realizar os devidos ajustamentos em articulação com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM). Para o efeito, procedeu-se à construção de um modelo de análise sustentado na estimativa da estrutura etária da população, os coeficientes de mortalidade e fecundidade, bem como o saldo migratório (dados de 2019 a 2023). Desta forma, foram realizadas projeções demográficas a cinco anos (2026), dez anos (2031) e quinze anos (2036), considerando-se a evolução temporal da população.

Do ponto de vista metodológico, na projeção demográfica foram analisadas as diferentes freguesias do concelho, considerando-se a evolução da população por grandes grupos etários nos últimos Censos de 2021. Esta opção assumida no presente exercício projetivo pretende ter em atenção três fatores marcantes:

- Os resultados dos Censos 2021;
- Os diferentes padrões de comportamento da fecundidade e da mortalidade;

- A média do saldo migratório entre 2019 e 2023.

Os resultados desta projeção permitem aferir acerca da composição populacional em momentos futuros, de acordo com o sexo e a idade, mas não permitem apurar o impacto de acontecimentos de outra natureza, nomeadamente catástrofes, guerras ou epidemias.

Desta maneira, os resultados para os três tipos de cenário (baixo, central e alto) devem ser interpretados como possíveis tendências de evolução da população tendo em conta variáveis específicas (fecundidade, mortalidade e saldo migratório) no período prospetivo. Para a análise prospetiva de evolução da população do concelho de Figueiró dos Vinhos foram projetados três cenários: cenário baixo, cenário central e cenário alto.

### 2.12.1. Cenário baixo

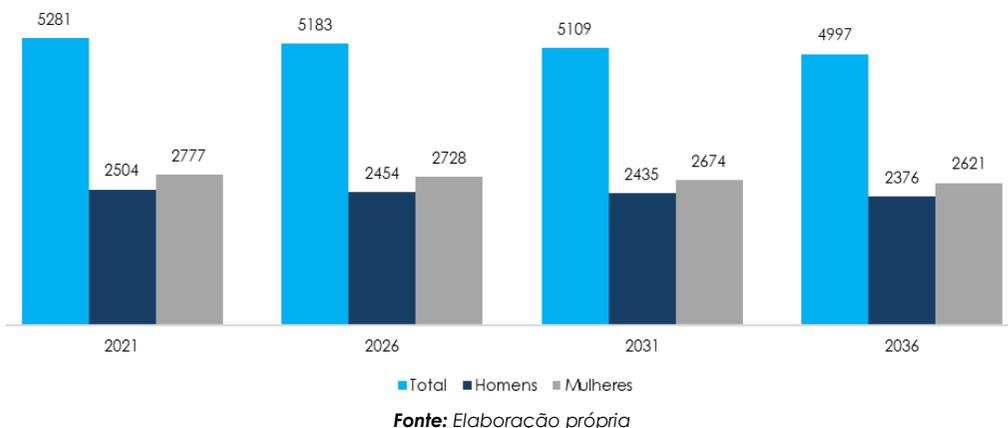
O cenário baixo teve por base os seguintes pressupostos:

- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de partida para o exercício de projeção (dados dos Censos de 2021);
- Quociente de mortalidade (projeções 2018-2080) – Cenário baixo;
- Taxa de fecundidade (projeções 2018-2080) – Cenário baixo;
- Saldo migratório – Média de 2019 a 2023.

A análise prospetiva realizada evidencia uma diminuição da população residente no concelho. No cenário baixo a 5 anos, tendo como referência o Censos de 2021, a totalidade da população, em

2026, será de 5 183, prevendo-se uma ligeira diminuição de 2%. Por sua vez, num cenário a 10 anos, estima-se que a população totalize 5 109 residentes, o que perfaz uma diminuição de 3%. Considerado o período a 15 anos, prevê-se uma diminuição de 5%, correspondente a 4 997 habitantes.

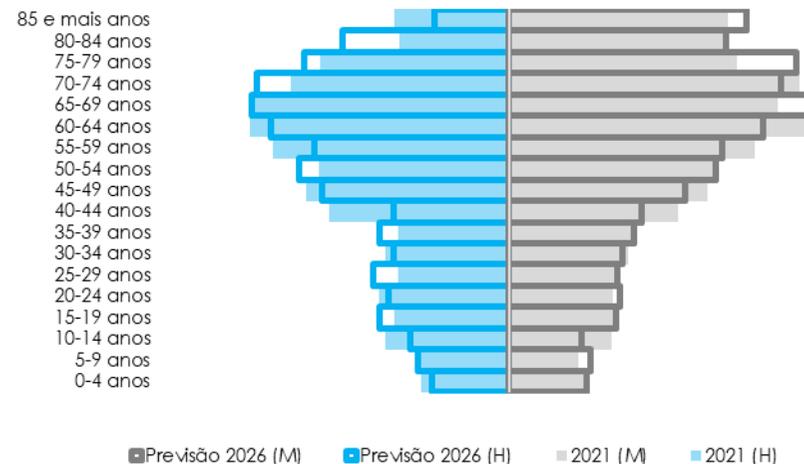
**Gráfico 25 – Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 - Cenário baixo**



No que concerne à previsão da estrutura etária da população, no âmbito do cenário baixo, ao longo dos anos estima-se a continuidade da tendência de envelhecimento demográfico, como se pode observar nas pirâmides etárias abaixo, caracterizadas pelo estreitamento da base e um alargamento do topo. Afunilando a análise, entre 2021 e 2036, prevê-se um aumento de 39% na população da faixa etária entre os 75 e os 85 e mais anos. Destaca-se ainda, a faixa etária entre os 25 e os 39 anos, na qual se verifica um aumento,

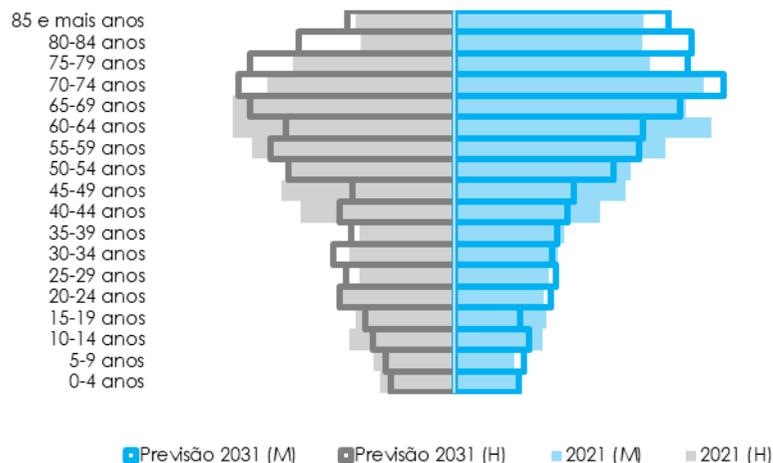
ainda que menor, de 12%. Nos restantes grupos etários prevê-se uma diminuição da população residente.

**Gráfico 26 – Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário baixo**



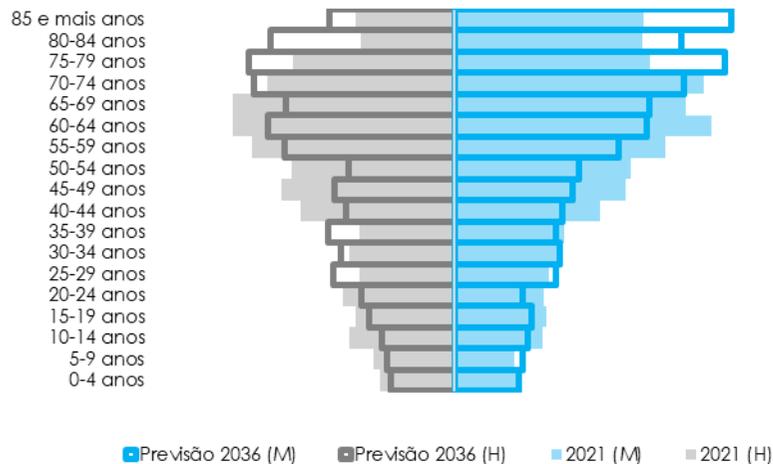
Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 27 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário baixo**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 28 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário baixo**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

Quando analisada a projeção da população residente por freguesia, no cenário baixo, verifica-se uma perda populacional em todas as freguesias do concelho de Figueiró dos Vinhos. Destacando-se Arega e Campelo com as maiores variações negativas, sendo que, entre 2021 e 2036, regista-se uma perda total de 8%, cada uma.

**Tabela 12 – Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário Baixo**

Local de residência	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Aguda	909	902	889	870
Arega	721	688	677	665
Campelo	191	188	183	175
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	3 460	3 410	3369	3 299

Fonte: Elaboração própria

## 2.12.2. Cenário central

O cenário central teve em consideração os seguintes pressupostos:

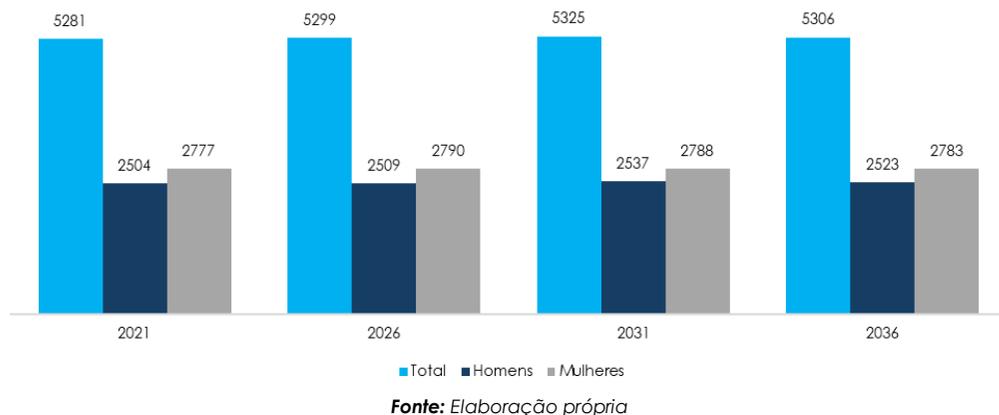
- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de partida para o exercício de projeção (dados dos Censos de 2021);
- Quociente de mortalidade (projeções 2018-2080) – Cenário central;
- Taxa de fecundidade (projeções 2018-2080) – Cenário central;

- Saldo migratório – Média móvel de 2019 a 2023.

Assim, mediante o cenário proposto, a população no concelho de Figueiró dos Vinhos, em 2026, será de 5 299, representando um ligeiro acréscimo populacional de 0,3%. No cenário central a 10 anos, estima-se um aumento de 0,8%, correspondente a uma população de 5 325 habitantes. Por sua vez, atendendo a um cenário a 15 anos, prevê-se uma população de 5 306, perfazendo um aumento de 0,5%.

Neste cenário central verifica-se a manutenção da tendência de crescimento da população, verificada entre 2022 e 2023, ainda que bastante residual num período a 15 anos.

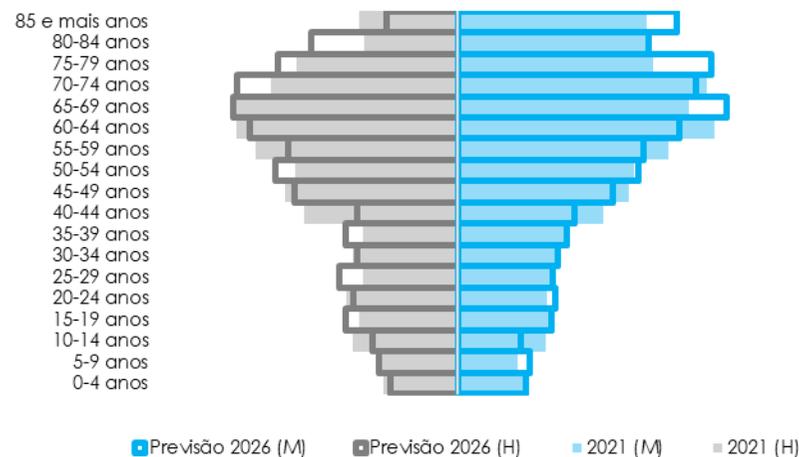
**Gráfico 29 - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 -Cenário central**



No cenário central, a tendência de envelhecimento da população mantém-se de forma ainda mais acentuada. Assim, entre 2021 e 2036,

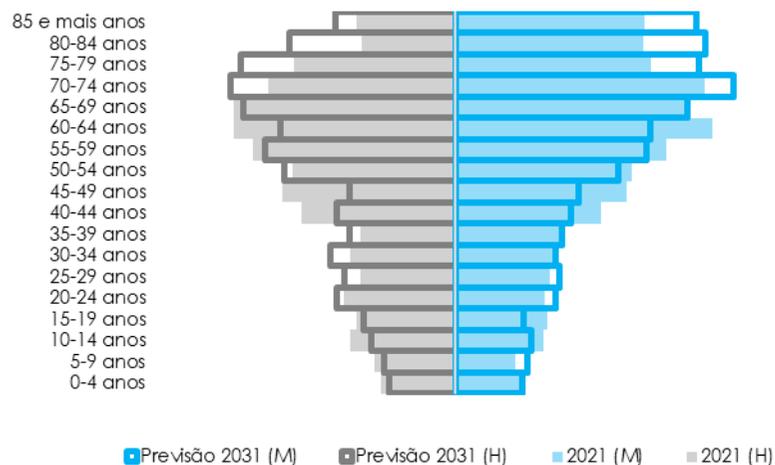
estima-se um aumento de 54% do grupo etário entre os 75 e os 85 e mais anos. No entanto, tal como se observa nas pirâmides etárias abaixo, as bases apresentam um menor estreitamento, o que indica uma tendência de perda da população jovem menos acentuada. Não obstante, as faixas etárias entre os 25 e os 39 anos assistem a um aumento de 17%.

**Gráfico 30 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário central**



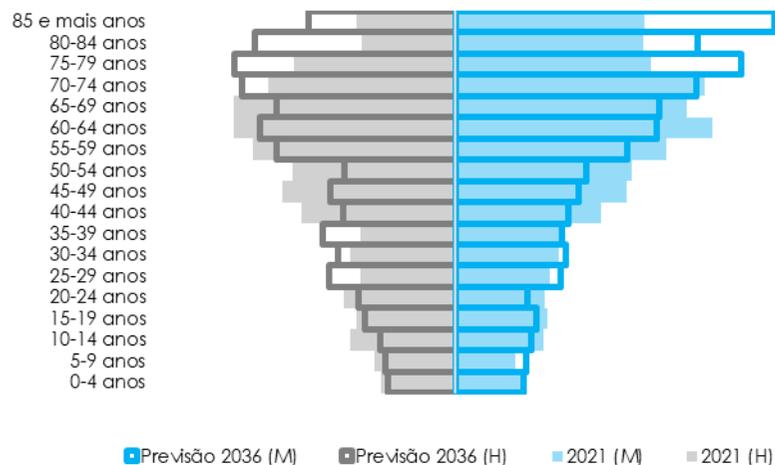
Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 31 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário central**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 32 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário central**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

Em termos da análise prospetiva por freguesia, observa-se que apenas a união das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas e a Freguesia de Aguda preveem um aumento da população residente, de 1% em cada território. Por sua vez, estima-se que as freguesias de Arega e Campelo verifiquem uma diminuição da população, na ordem dos 2% e 6%, respetivamente.

**Tabela 13 - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário central**

Local de residência	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Aguda	909	921	926	920
Arega	721	702	703	703
Campelo	191	189	185	179
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	3 460	3 487	3 511	3 499

Fonte: Elaboração própria

### 2.12.3. Cenário alto

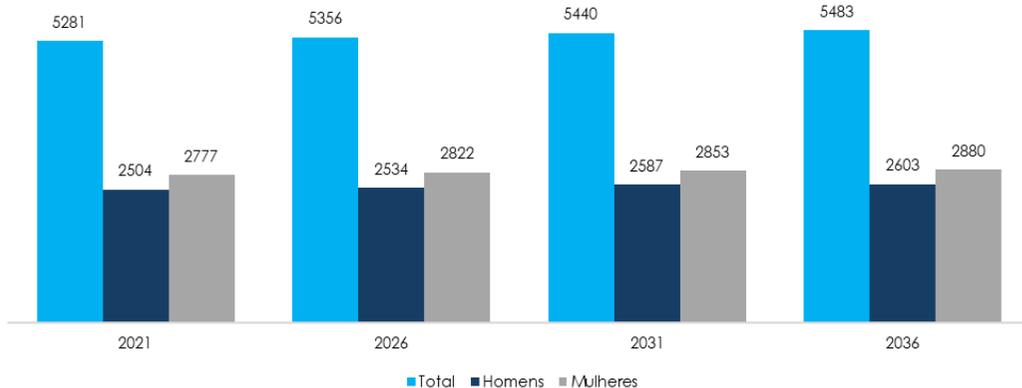
Por fim, o cenário alto teve em consideração os seguintes pressupostos:

- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de partida para o exercício de projeção (dados dos Censos de 2021);
- Quociente de mortalidade (projeções 2018-2080) – Cenário alto;

- Taxa de fecundidade (projeções 2018-2080) – Cenário alto;
- Saldo migratório – Média dos 3 valores mais altos registados entre 2019 e 2023.

No cenário alto prevê-se, num período de 15 anos, um aumento mais significativo da população residente no concelho de Figueiró dos Vinhos, de 4%. Sendo que, a curto prazo, tendo como ponto de partida os Censos de 2021, num plano a 5 anos, estima-se um aumento de 1% da população, e a 10 anos, prevê-se um aumento de 3%.

**Gráfico 33 - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2026, 2031 e 2036 -Cenário alto**

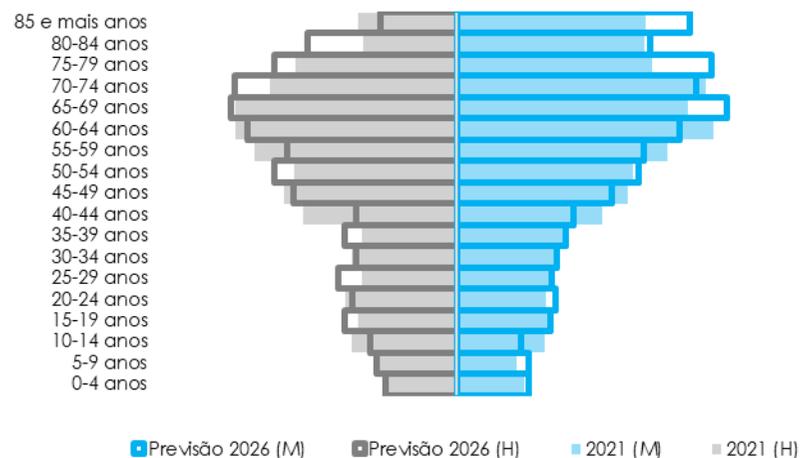


Fonte: Elaboração própria

No que concerne à previsão da estrutura etária da população no cenário alto, prevê-se um maior alargamento do topo, quando comparado com os outros dois cenários. Entre 2021 e 2036, estima-se que população residente entre os 75 e os 85 e mais anos aumente 64%.

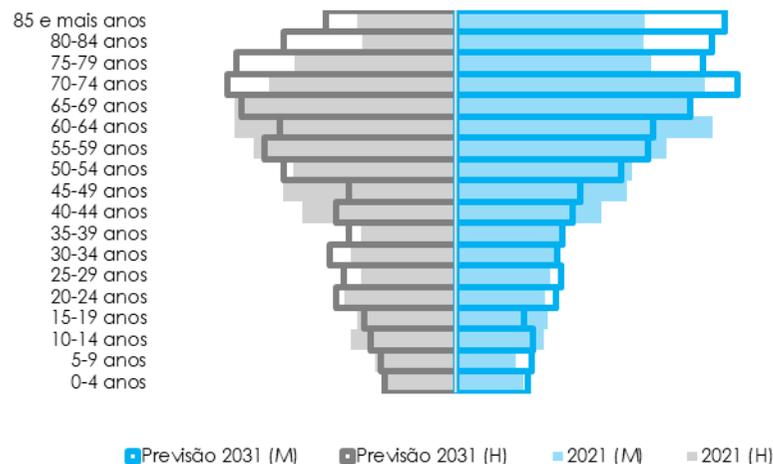
Destaca-se o aumento de 18% do grupo etário entre os 25 e os 39 anos. Prevê-se ainda o aumento da natalidade, considerando o aumento do grupo etário entre os 0 e os 4 anos de 4%, e do grupo entre os 5 e os 9 anos de 9%.

**Gráfico 34 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2026 – Cenário alto**



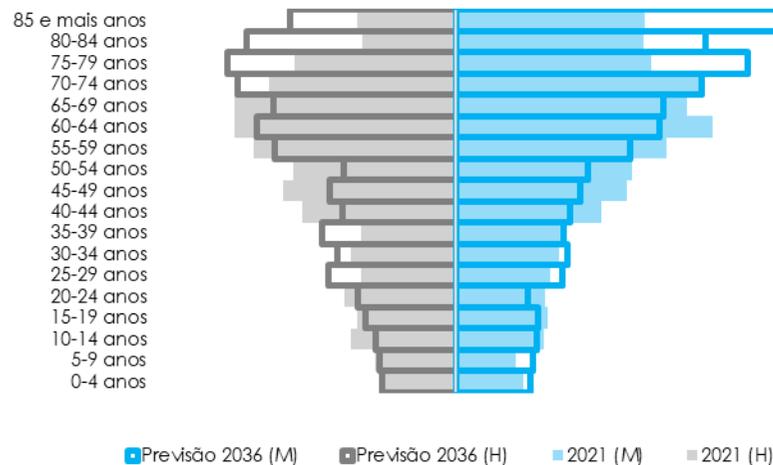
Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 35 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2031 – Cenário alto**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

**Gráfico 36 - Pirâmide etária do concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021 e 2036 – Cenário alto**



Fonte: INE – Censos 2021 e Projeções de elaboração própria

Quando analisada a projeção da população residente por freguesia, no cenário alto, verifica-se um aumento da população em todas as freguesias do concelho de Figueiró dos Vinhos. A União das Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas e a freguesia da Aguda, destacam-se por manter, entre 2021 e 2036, a maior variação positiva, com 4% cada uma, bem como o maior número de habitantes do concelho. No outro extremo, com o menor número de residentes, encontra-se a freguesia de Campelo, no qual se verifica, nos anos projetados, a manutenção da população registada nos Censos de 2021, cuja atratividade é menor visto que se encontra mais afastada geograficamente do centro da Vila de Figueiró.

**Tabela 14 - Projeção da população residente (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2026, 2031, 2036 – Cenário alto**

Local de residência	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Aguda	909	927	939	943
Arega	721	713	722	731
Campelo	191	196	197	196
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	3 460	3 521	3 581	3 612

Fonte: Elaboração própria

Não podendo ser analisada de forma independente, a dimensão habitacional, em muito pode influenciar a concretização destes cenários. Conjugada com as características geográficas, físicas e

naturais a oferta de habitação se concertada na visão do habitat acentua o potencial de atração e fixação de população. As mudanças recentes no mercado de trabalho e a procura crescente de maior qualidade de vida em meios alternativos às grandes cidades implicam que exista esta resposta no concelho, fomentando a sustentabilidade do território.

## 2.13. SÍNTESE

- Ao nível das acessibilidades, beneficia de uma localização privilegiada (IC8 e A13);
- Vasto e rico património natural, cultural, construído e etnográfico – apelidado de Sintra do Norte;
- Em 2023 apresenta uma população residente de 5 270 habitantes;
- Aumento de 1% da população relativamente a 2022;
- Desertificação e isolamento geográfico das freguesias afastadas do centro urbano, localizado na vila de Figueiró dos Vinhos
- A união das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas concentra 66% do total da população residente (Censos 2021);
- A freguesia de Campelo concentra apenas 4% do total da população residente (Censos 2021);
- Baixa densidade populacional (2023: Figueiró dos Vinhos - 30,4 hab./Km<sup>2</sup>; Portugal - 115,4 hab./Km<sup>2</sup>; Sub-região Leiria (121,4 hab./Km<sup>2</sup>);
- Saldo migratório positivo, desde 2020 até 2023 com aumento significativo da população imigrante;
- A população escolar regista um aumento no ano letivo de 2022/2023;
- A pandemia e a modalidade de teletrabalho, os conflitos bélicos, a qualidade de vida no meio rural potenciam a procura de imigrantes/emigrantes reformados e imigrantes em idade ativa pelo concelho de Figueiró dos Vinhos;
- Mortalidade superior à natalidade, resulta num saldo natural negativo;
- Aumento da população envelhecida;
- Entre 2011 e 2022, regista-se um aumento das empresas não financeiras instaladas no concelho (5%);
- O setor das atividades imobiliárias foi o que cresceu mais no concelho (+133% - 2011 e 2022);
- Quando comparado com os concelhos limítrofes, Figueiró dos Vinhos é o concelho que apresenta o menor ganho médio mensal;
- Predomínio da função residencial do concelho, saem mais pessoas do concelho para estudar ou trabalhar do que aquelas que entram;
- Inexistência de uma rede de transportes públicos, prejudica a mobilidade da população, principalmente das mais afastadas geograficamente do centro urbano e motiva a desertificação e isolamento desses lugares.

# 3. DIAGNÓSTICO LOCAL DA HABITAÇÃO



No presente subcapítulo será analisado o parque habitacional do concelho de Figueiró dos Vinhos, através de uma comparação do contexto regional e nacional. Torna-se relevante compreender a situação atual e a evolução ao longo dos anos, de forma a apoiar a definição da política de habitação concelhia. Desta forma, procedeu-se a uma análise da documentação municipal, nomeadamente Estratégia Local de Habitação e Plano Diretor Municipal (PDM).

### 3.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à sua localização geográfica, assim como à sua dinâmica demográfica e económica. Entre o período censitário de 1960 e 1981, regista-se uma diminuição significativa de 24% da população residente, correspondente a menos 2 791 habitantes. Esta tendência de diminuição verifica-se também no número de alojamentos, com um decréscimo de 11%. Nas décadas de 60 e 70 do século XX, o concelho de Figueiró dos Vinhos, bem como, a generalidade dos concelhos do interior de Portugal, assistiu a um forte fenómeno de êxodo rural, onde a população mais jovem e em idade ativa saiu em direção ao litoral, mas também em direção ao estrangeiro, fixando-se em países como França, Alemanha e outros países europeus.

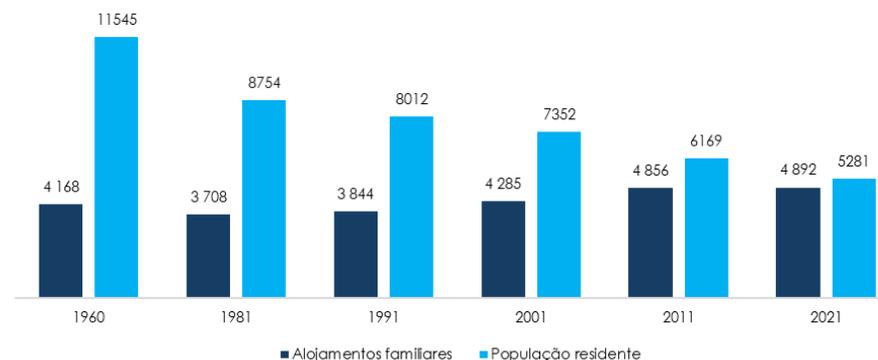
Esta tendência de diminuição da população residente mantém-se na década seguinte, totalizando, em 1991, 8 012 habitantes. No entanto,

verifica-se um aumento do número de alojamentos, contabilizando 3 844 alojamentos, o que representa um aumento de 4%.

Nos seguintes períodos censitários, o concelho de Figueiró dos Vinhos mantém o contexto de perda populacional e de aumento do número de alojamentos. Em 2001, o parque habitacional regista um incremento de 12%, com mais 441 alojamentos, e uma perda populacional de 8%. Na década seguinte, regista-se o maior aumento dos alojamentos no concelho, totalizando 4 856, o que perfaz um acréscimo de 13%, refletindo-se em mais 571 alojamentos.

De acordo com os últimos Censos de 2021, o concelho de Figueiró dos Vinhos é constituído por 4 892 alojamentos, traduzindo-se num aumento menos significativo de 1%, com uma população de 5 281 habitantes, refletindo o abrandamento do setor da construção.

**Gráfico 37 – Evolução do número de alojamentos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 1960 a 2021**



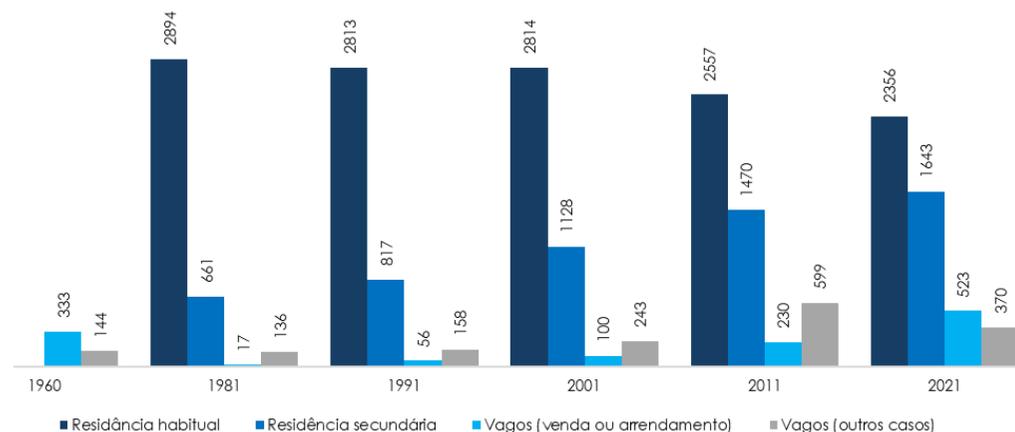
Fonte: Pordata, 2021

No que diz respeito à forma de ocupação dos alojamentos, é notório ao longo das décadas, o predomínio dos alojamentos enquanto residência habitual. No entanto, verifica-se que esta forma de ocupação tem diminuído ao longo dos anos, ao contrário, das residências secundárias/sazonais e dos alojamentos vagos.

Na década entre 1991 e 2001, observa-se o maior aumento das residências secundárias no concelho de Figueiró dos Vinhos, de 38%. Este resultado reflete a forte emigração registada no concelho, deixando muitas habitações desabitadas, constituindo assim uma segunda habitação para férias e fins de semana. Entre 2011 e 2021, o aumento de 12% das residências secundárias, coincidiu com o ano pandémico, no qual se verificou a emergência de uma nova tendência no mercado imobiliário, a da procura pelo interior do país, considerando a possibilidade de trabalhar de forma remota. As famílias que emigraram para o estrangeiro ou para outras cidades do país, continuam a manter uma forte ligação com Figueiró dos Vinhos, mantendo e reabilitando os alojamentos no concelho de origem.

Entre 2001 e 2011, regista-se um aumento acentuado do número de alojamentos vagos (142%), subindo de 343 para 829 alojamentos. No ano de 2021, contabilizam-se 893 alojamentos vagos, o que perfaz um aumento de 8%. Importa referir que, desse total, 59% são para venda ou arrendamento. Muitos dos alojamentos vagos são propriedade de cidadãos ausentes do concelho, e que não mostram interesse em alugar ou vender.

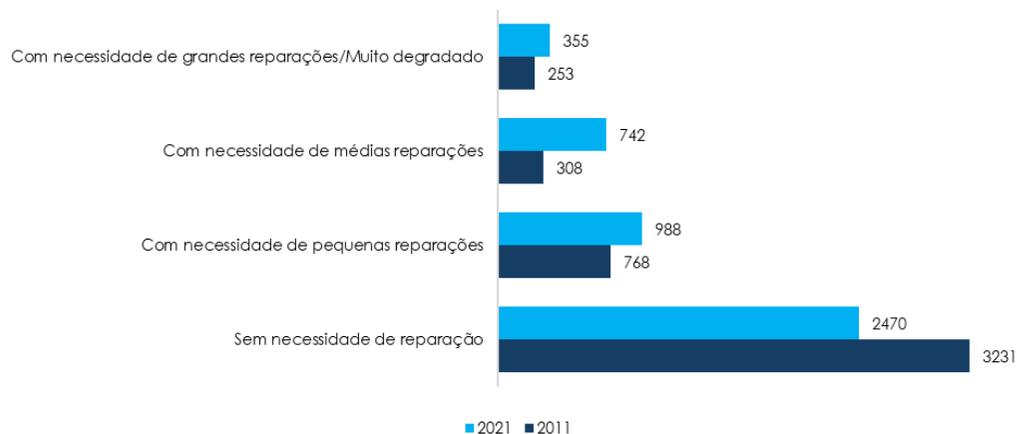
**Gráfico 38 – Forma de ocupação dos alojamentos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 1960 a 2021**



Fonte: Pordata, 2021

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios no concelho de Figueiró dos Vinhos, entre 2011 e 2021, regista-se uma degradação do parque habitacional. Em 2011, do total dos edifícios no concelho, 29% necessitavam de algum tipo de reparação, sendo que, em 2021, esse número aumenta para 46%. Relativamente aos edifícios que não necessitam de reparações, em 2011, representavam 71% da totalidade, no entanto, em 2021, essa percentagem é inferior, correspondendo a 54%.

**Gráfico 39 – Edifícios no concelho de Figueiró dos Vinhos, por estado de conservação, 2011 e 2021**

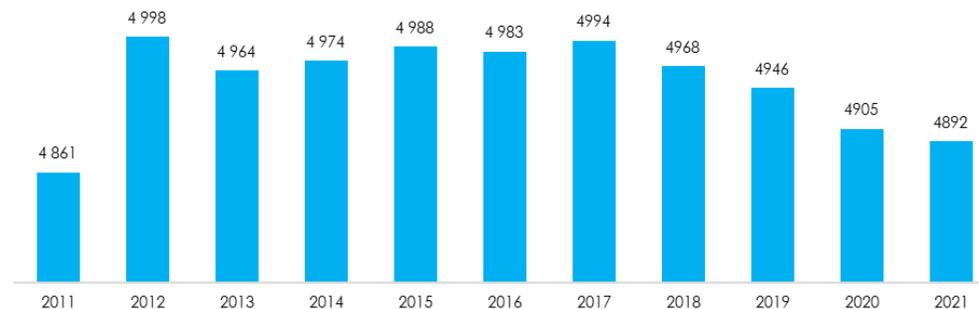


Fonte: Pordata, 2021

### 3.1.1. Alojamentos familiares clássicos

No que concerne ao número de alojamentos familiares clássicos, entre 2011 e 2021, verifica-se um aumento de 1% da totalidade desses alojamentos. No entanto, este indicador apresenta uma tendência oscilante ao longo dos anos. Destaca-se 2012, onde se atingiu o valor mais elevado de alojamentos familiares clássicos, contabilizando-se 4 998 alojamentos familiares, o que perfaz um aumento de 3% face ao ano anterior. A partir de 2018, assiste-se a uma diminuição do número de alojamentos familiares clássicos.

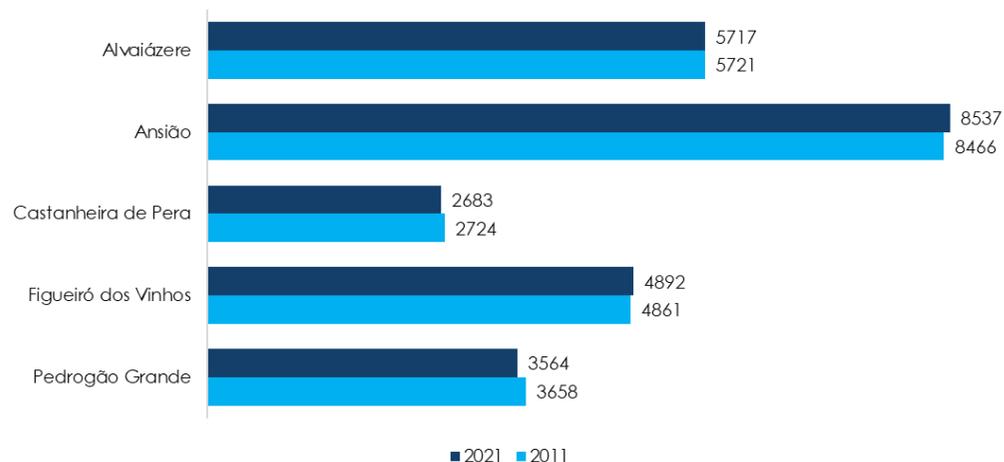
**Gráfico 40 – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2021**



Fonte: Pordata, 2021

Quando analisada a evolução do número de alojamentos familiares clássicos nos concelhos limítrofes da sub-região, entre 2011 e 2021, verifica-se que apenas Ansião apresenta um aumento deste indicador, à semelhança do concelho de Figueiró dos Vinhos.

**Gráfico 41 – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021**



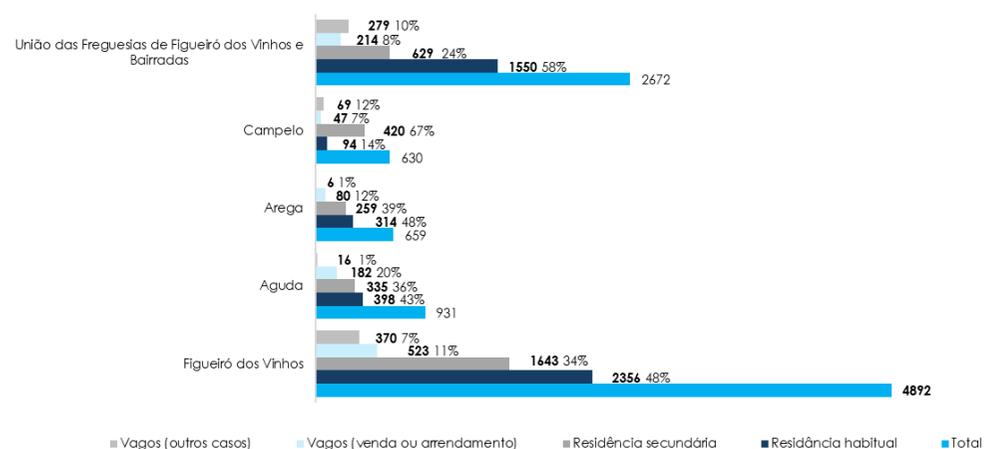
Fonte: Pordata, 2021

De acordo com os Censos de 2021, a união das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas e a freguesia da Aguda, apresentam o maior número de alojamentos familiares clássicos, sendo estas as freguesias do concelho mais urbanas. Por conseguinte, no que diz respeito à forma de ocupação dos alojamentos, a união de freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas apresenta 58% de ocupação em residência habitual, 24% em residência secundária e 18% dos alojamentos vagos.

A freguesia de Campelo concentra a menor percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (14%), o que

evidencia a perda populacional verificada nesta freguesia, bem como, a maior distância relativamente ao centro urbano do concelho. Nesta freguesia destacam-se os alojamentos de residência secundária (67%).

**Gráfico 42 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia e forma de ocupação, 2021**



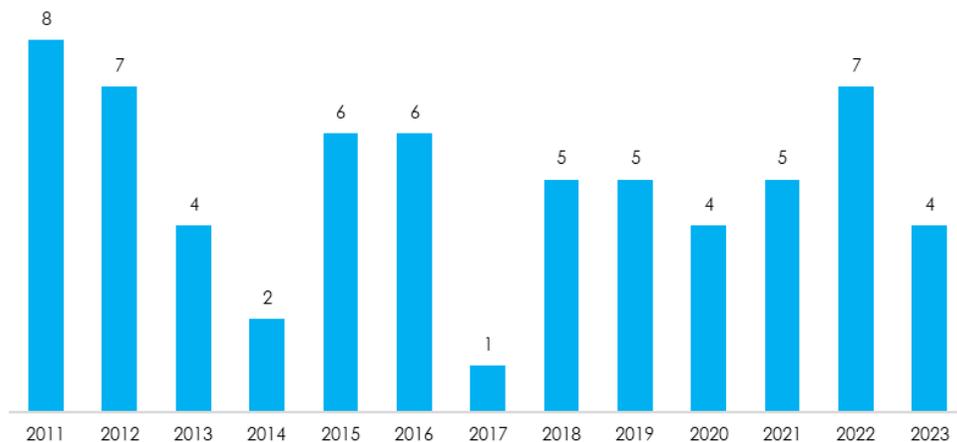
Fonte: Pordata, 2021

### 3.1.1.1. Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar

Ao nível da construção nova, entre 2011 e 2023, o concelho de Figueiró dos Vinhos registou uma tendência variável no que diz respeito ao número de edifícios concluídos para habitação familiar. No entanto,

entre o período em análise, verifica-se uma diminuição de 50% dos edifícios concluídos em construção nova. A dinâmica relativa à construção sofreu um forte abrandamento no concelho, resultado da grande dificuldade no acesso ao crédito e dos custos elevados dos terrenos. De acordo com a auscultação às entidades locais, o acentuado e contínuo aumento dos preços dos materiais de construção e de mão de obra, demovem qualquer tipo de iniciativa privada no que diz respeito à construção. Os investidores privados tendem a apostar em grandes empreitadas, rentabilizando a mão de obra disponível.

**Gráfico 43 – Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**

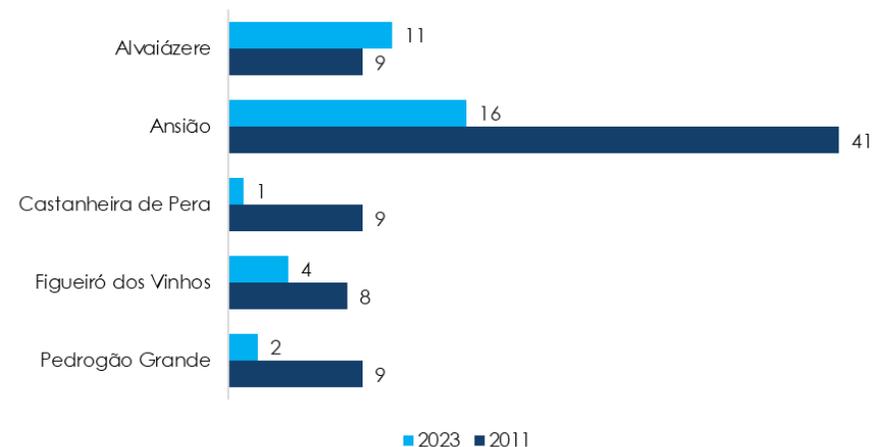


Fonte: Pordata, 2021

Em todos os concelhos limítrofes, à semelhança de Figueiró dos Vinhos,

verifica-se uma diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar. Ansião (16) e Alvaiázere (11) são os concelhos com o maior número de construções novas para habitação familiar. Do lado oposto, Castanheira de Pera (1), e Pedrogão Grande (2) são os concelhos com menos construções novas.

**Gráfico 44 - Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**

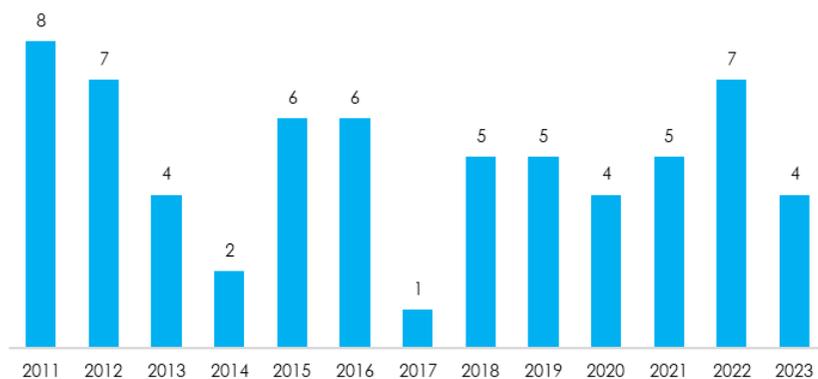


Fonte: Pordata, 2021

### 3.1.1.2. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar

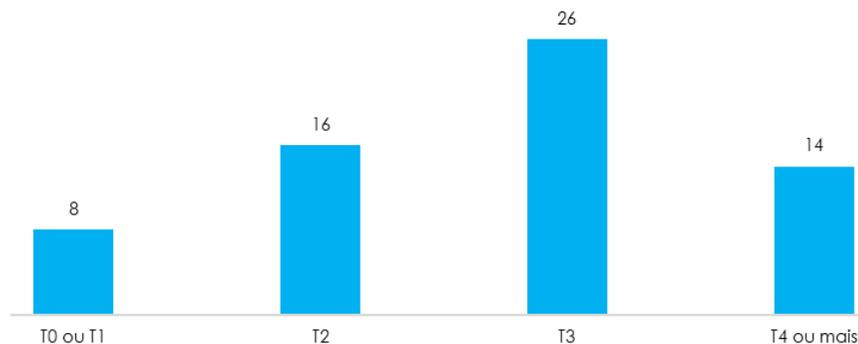
No que diz respeito aos fogos concluídos em construções novas, realizadas entre 2011 e 2023, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (41%), seguidas de T2 (25%), T4 ou mais (22%) e, por fim, da tipologia T0 ou T1 (12%).

**Gráfico 45 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: Pordata, 2021

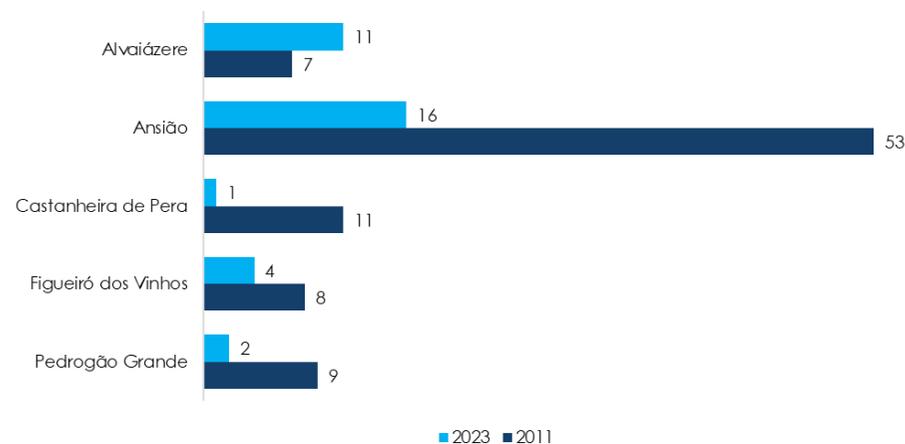
**Gráfico 46 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipologia, 2011 a 2023**



Fonte: Pordata, 2021

O número de fogos concluídos apresenta-se semelhante ao número de edifícios em quase todos os concelhos, revelando a tendência predominante de moradias unifamiliares.

**Gráfico 47 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**

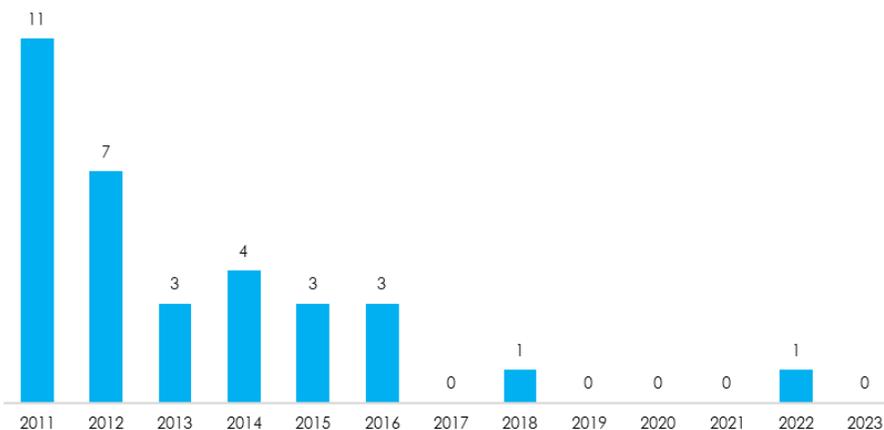


Fonte: Pordata, 2021

### 3.1.1.3. Edifícios concluídos para habitação familiar por ampliação, alterações e reconstrução

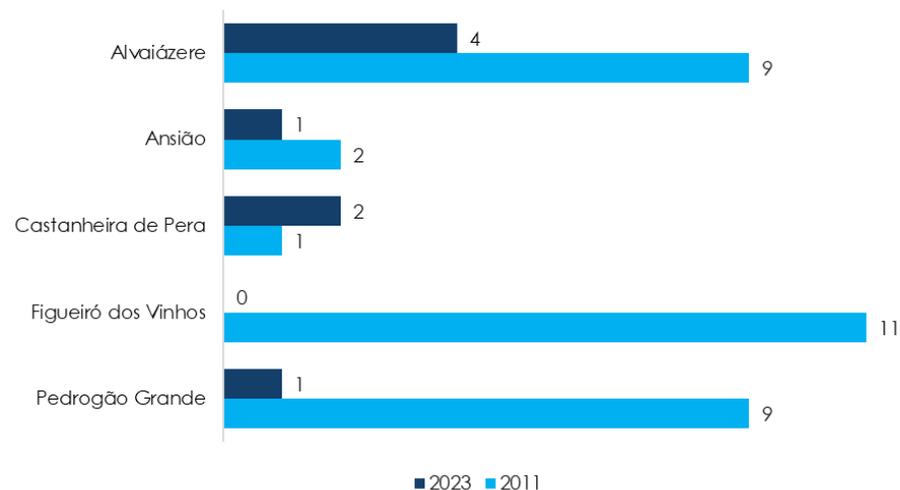
Relativamente à conclusão de edifícios para habitação familiar, através de ampliações, alterações e reconstruções, tal como a construção nova, observa-se uma flutuação ao longo do período entre 2011 e 2023, sendo observável uma evolução negativa deste indicador em todos os concelhos em análise, revelando poucas obras de reabilitação do edificado. Não obstante, em Figueiró dos Vinhos, é em 2011 que se regista o maior número de ampliações, alterações e reconstruções (11). Em alguns anos verifica-se que este tipo de obra é inexistente, tal como se observa no ano de 2023.

**Gráfico 48 - Edifícios concluídos através de ampliação, alterações e reconstruções para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2023**



Fonte: Pordata, 2021

**Gráfico 49 - Edifícios concluídos através de ampliação, alterações e reconstruções para habitação familiar no concelho de Figueiró dos Vinhos e nos concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2023**

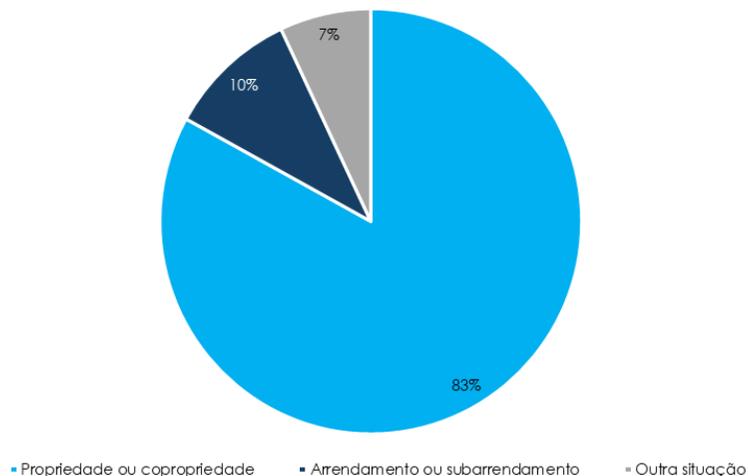


Fonte: Pordata, 2021

### 3.1.1.4. Regime de ocupação

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, à data dos últimos Censos de 2021, verifica-se que uma grande maioria (83%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes dividem-se em arrendamento e subarrendamento (10%) e outras situações (7%).

**Gráfico 50 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Figueiró dos Vinhos, por regime de ocupação, 2021**



Fonte: INE – Censos de 2021

### 3.2. FAMÍLIAS SINALIZADAS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

No âmbito da Estratégia Local de Habitação de Figueiró dos Vinhos, de agosto de 2021, foram sinalizados 38 agregados em situação de habitação indigna, correspondente a 76 pessoas, concentradas, maioritariamente, na freguesia de Figueiró dos Vinhos e Bairradas. Quanto ao regime de ocupação, do total de agregados sinalizados, 55% vive em habitação própria, 24% em habitação arrendada e 21% estão em habitação cedida por amigos ou familiares.

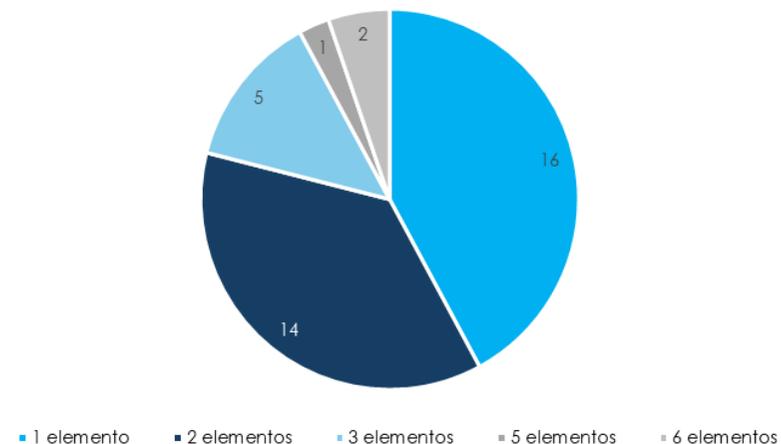
**Tabela 15 – Distribuição das situações de carência habitacional no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2021**

Local de residência	N.º de famílias
Aguda	5
Arega	3
Campelo	5
União das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	25

Fonte: ELH Figueiró dos Vinhos, 2021

No que concerne à composição dos agregados, a maioria é constituída por apenas 1 elemento (42%), seguindo-se as famílias compostas por 2 elementos (37%).

**Gráfico 51 – Número de elementos por agregado em situação de carência habitacional, 2021**

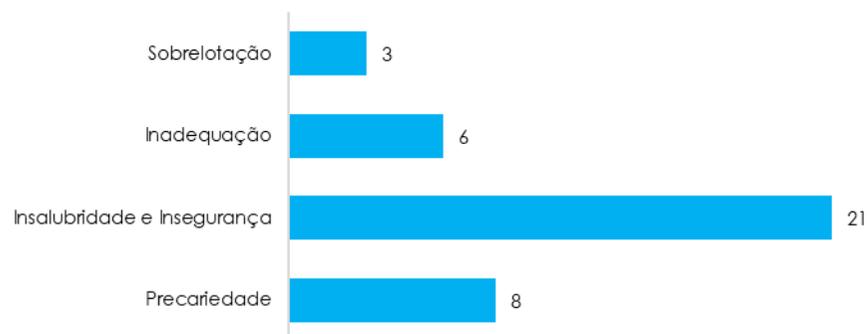


Fonte: ELH Figueiró dos Vinhos, 2021

As famílias identificadas têm em comum a situação de carência financeira, sendo que a maioria são proprietárias das habitações, o que revela alguma incapacidade de fazer face às despesas com habitação, nomeadamente de promover a sua reabilitação. Neste sentido, 55% dos agregados encontra-se em situação de insalubridade e insegurança.

As famílias em situação de precariedade totalizam 21% dos agregados sinalizados, onde se incluem os agregados que vivem em alojamentos temporários, ou seja, em espaços cedidos por amigos ou familiares, disponibilizados a título solidário. Seguem-se as famílias em situação de inadequação (6%), cujas habitações apresentam espaços interiores com reduzidas dimensões, conduzindo à inadequação das acessibilidades e da mobilidade, ainda mais urgente se tivermos em consideração o perfil etário de muitos dos habitantes. Por fim, e em menor número, identificam-se 8% das famílias em sobrelotação, que correspondem a famílias alargadas, com 5 e 6 elementos.

**Gráfico 52 - Principais situações de carência habitacional no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2021**



Fonte: ELH Figueiró dos Vinhos, 2021

Atualmente, o Município não possui fogos de habitação social, não existindo por esse facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito passam pela reabilitação das habitações degradadas e perspectiva-se a aquisição e reabilitação para a promoção de rendas reduzidas ou condicionadas. Assim, 26 casos serão alvo de reabilitação, sendo que destes 21 são beneficiários diretos, e 12 evidenciam necessidade de uma nova resposta habitacional que passará pela aquisição e posterior reabilitação por parte do Município.

**Tabela 16 – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito**

Solução Habitacional	Promotor	Nº de Famílias
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Proprietários (Beneficiários Diretos)	21
	Câmara Municipal	5
Aquisição de frações ou prédios degradados e posterior reabilitação	Câmara Municipal	12
<b>Total</b>		<b>38</b>

Fonte: ELH Figueiró dos Vinhos, 2021

### 3.3. SÍNTESE

- O número de alojamentos tem aumentando ao longo dos anos, com menor expressividade entre o período censitário de 2011 e 2021;
- Diminuição dos alojamentos de residência habitual e aumento das residências secundárias/sazonais e alojamentos vagos;
- Do total dos alojamentos familiares clássicos, 34% são de residência secundária/sazonal e 18% estão vagos;
- Degradação do parque habitacional, em 2021, 46% dos edifícios no concelho necessitavam de algum tipo de reparação;
- Falta de investimento dos proprietários na manutenção/reabilitação das suas habitações;
- Abrandamento da construção nova no concelho, resultado da dificuldade no acesso ao crédito, dos custos elevados dos terrenos e do contínuo aumento dos preços dos materiais de construção e mão de obra;
- Diminuição da dimensão médias das famílias (2,2 pessoas – 2023);
- A maioria dos núcleos familiares é constituída por casais sem filhos (49%);
- Dos núcleos familiares com filhos, a maioria tem apenas 1 filho/enteado (88%);
- A proporção de famílias unipessoais aumentou entre o período censitário de 2011 e 2021;
- Inexistência de habitação social.

# 4. OFERTA E PROCURA HABITACIONAL



O presente capítulo pretende compreender a evolução da oferta e procura habitacional no concelho, dando conta de eventuais desfasamentos e destacando as principais condicionantes do acesso à habitação por via da capacidade financeira dos agregados familiares. Ainda que o acesso à habitação e a dimensão do *habitat* não se esgote na dimensão do esforço económico, este é um fator absolutamente determinante no acesso e consequentemente na atratividade dos territórios. Se do ponto de vista da oferta se analisam os fogos disponíveis no mercado, tipologias, edifícios e fogos licenciados e preços de venda e arrendamento, do lado da procura destaca-se a análise entre a evolução demográfica, as taxas de esforço e tipologias necessárias.

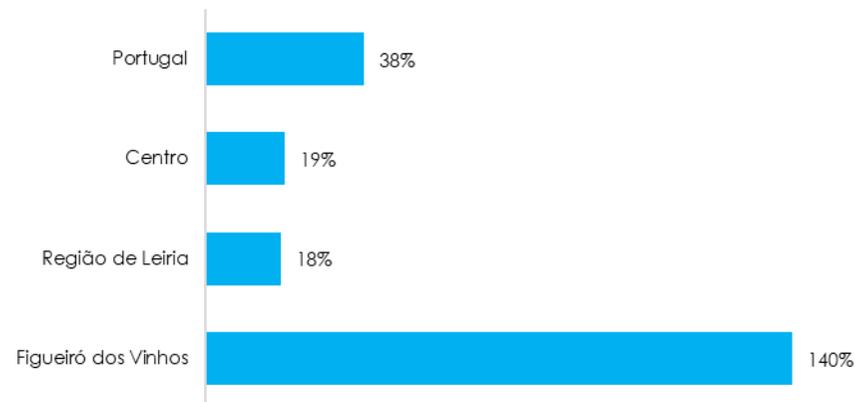
## 4.1. OFERTA HABITACIONAL

Na última década no país, é inegável o crescente dinamismo do mercado habitacional. Olhando para a Região Centro verifica-se que os valores das transações de alojamentos familiares aumentaram 161%, entre 2011 e 2023, tendo-se registado em Portugal um aumento global de 213% (INE, 2023). Além do valor médio das transações, o número de contratos também regista aumentos de 19% na Região Centro até 2019 (último ano de dados disponíveis) e 38% em Portugal. Na sub-região de Leiria a tendência é semelhante, com um aumento de 18%. Já no concelho, o aumento de número de transações é particularmente expressivo, ao registar um aumento de 140%, entre 2011 e 2019.

Estes indicadores são reveladores da evolução da procura existente e

da atividade gerada pelo mercado de habitação, que face a uma procura elevada regista um aumento de preços conivente.

**Gráfico 53 - Variação (%) do número de contratos de compra e venda de prédios, 2011 e 2019**

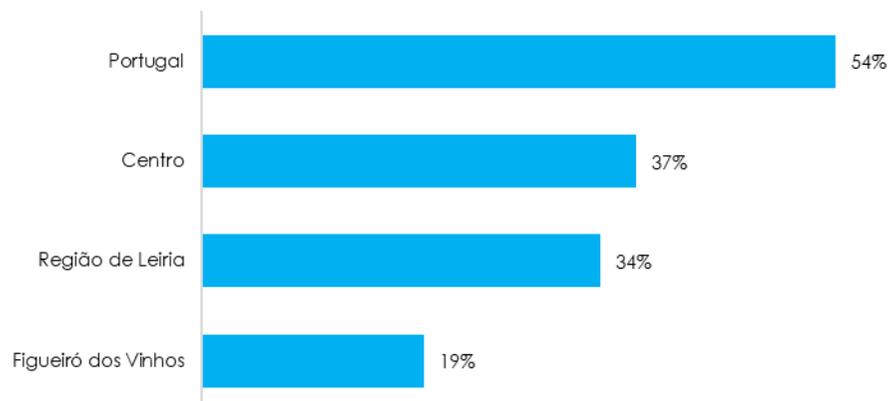


Fonte: INE, 2019

### 4.1.1. Valor mediano de venda por m<sup>2</sup>

Analisando a evolução dos preços praticados, é interessante olharmos para a evolução do valor médio dos prédios transacionados, que ajudam a concluir sobre o aumento dos preços praticados.

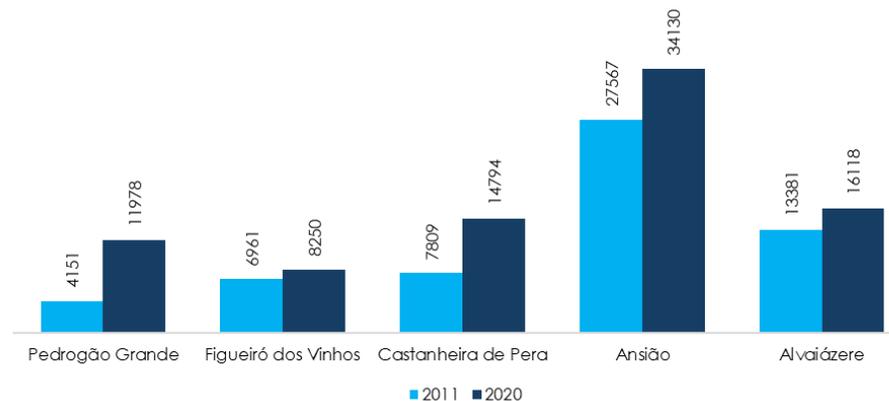
**Gráfico 54 - Variação (%) do valor médio dos prédios transacionados, 2011 e 2020**



Fonte: INE, 2020

Ainda que se possa verificar uma variação menos expressiva no contexto da sub-região e região, um aumento de 19% representa um impacto negativo no acesso. Por outro lado, e dado o aumento generalizado de preços, a posição de Figueiró dos Vinhos no contexto dos concelhos limítrofes da sub-região, indica que é aquele que regista o valor médio mais baixo, sendo esta uma determinante para o aumento da procura e dada a sua localização e acessibilidades, de fixação de residentes.

**Gráfico 55 - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos e nos concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2020**



Fonte: INE, 2020

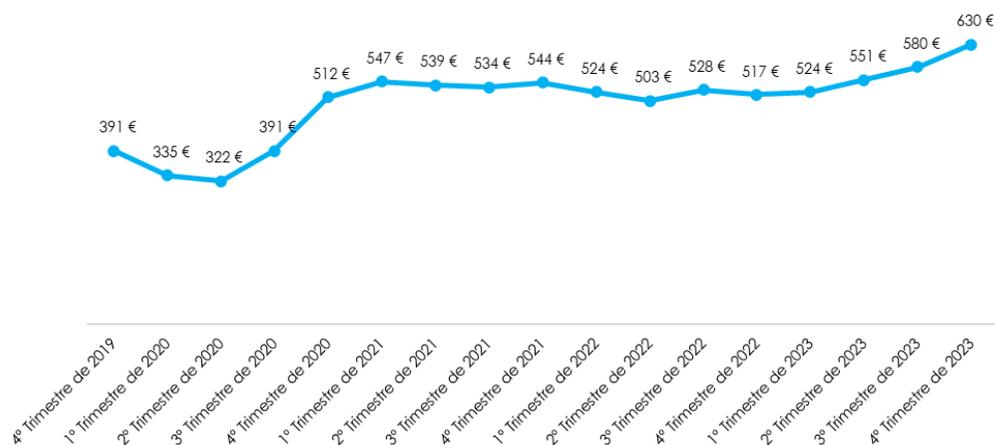
No que concerne à aquisição de habitação, é analisada ainda a evolução do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup>. Em Figueiró dos Vinhos, nos últimos 5 anos, o valor mediano de venda por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares aumentou 61%, registando o valor de 630 €/m<sup>2</sup> no ano de 2023.

O ano de 2020 marca o período de viragem no mercado imobiliário, com um aumento significativo dos valores de venda, que se mantiveram constantes ao longo dos anos. No último trimestre de 2020 o valor mediano de vendas por m<sup>2</sup> é de 512€, o que perfaz um aumento de 53%, relativamente ao 1º trimestre do mesmo ano. Esta tendência coincide com o ano pandémico, no qual se observou a emergência de uma outra tendência no mercado imobiliário, a do

aumento da procura pelo interior do país.

Importa referir que, no 4º trimestre de 2023, o valor de vendas por m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares em Figueiró dos Vinhos é o mais elevado dos últimos 5 anos. Em 2023 verifica-se um aumento da população residente, dado o crescimento da população imigrante, neste sentido, o aumento da procura não tem sido acompanhado pela oferta habitacional, o que se traduz numa pressão sobre os preços praticados.

**Gráfico 56 – Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2019 a 2023**



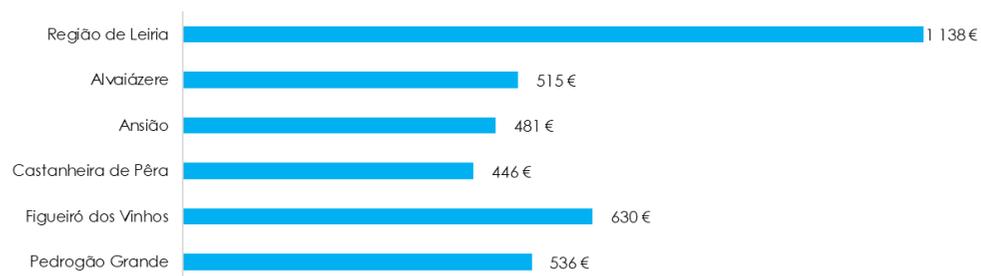
Fonte: INE, 2023

Se em Figueiró dos Vinhos observamos o valor médio das transações mais baixo, e este valor inclui prédios rústicos, urbanos e mistos, quando

olhamos para o valor médio do m<sup>2</sup> praticado na venda dos alojamentos familiares face aos concelhos limítrofes da sub-região, Figueiró dos Vinhos destaca-se como o concelho com os valores mais elevados.

Não obstante, apresenta um valor 44% abaixo da sub-região de Leiria, mantendo-se competitivo do ponto de vista do preço praticado.

**Gráfico 57 - Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 4º Trimestre de 2023**



Fonte: INE, 2023

## 4.1.2. Valor mediano da renda por m<sup>2</sup>

O mercado de aquisição de habitação apresenta-se bastante mais dinâmico que o mercado de arrendamento no concelho. O Instituto Nacional de Estatística não regista qualquer valor associado aos valores praticados no concelho e respetivas freguesias, pelo que se

torna desafiante tecer considerações baseadas na informação estatística disponível. O mesmo ocorre nos portais de anúncios imobiliários. Não obstante, o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> na região Centro e sub-região de Leiria registam um aumento consistente nos últimos 4 anos (2020 – 2023), com 28% e 27%, respetivamente.

A auscultação realizada através de um grupo focal aplicado às entidades locais revela que a procura é muito elevada e a oferta é escassa, sendo a maior parte transacionada pelas imobiliárias locais que concentram pedidos específicos para o fim de arrendamento. Esta procura elevada, e o retorno das entidades locais permite-nos concluir sobre a prática de preços elevados no concelho, havendo lugar a uma tendência de aluguer de quartos e em alguns casos de fenómenos de sobrelotação associado à possibilidade de dividir os custos elevados por vários residentes. Tal reflete-se consequentemente em condições de habitação mais débeis.

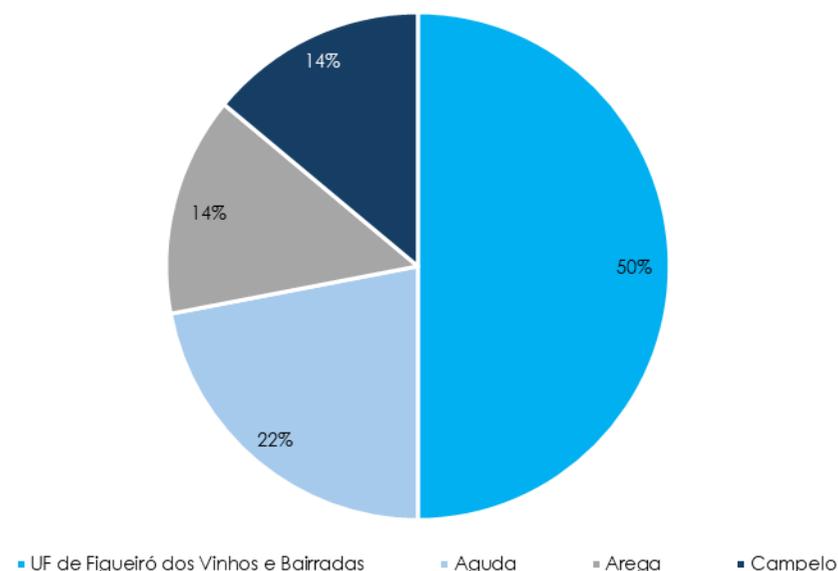
### 4.1.3. Disponibilidade de habitação para venda por freguesia

No sentido de caracterizar a oferta disponível recorreu-se à análise do portal de anúncios imobiliários Idealista, uma vez que por ser tendencialmente gratuito inclui a oferta de privados e imobiliárias, e é aquele que concentra mais observações disponíveis, permitindo uma caracterização mais ampla.

Existem à data do presente estudo 166 habitações disponíveis para

venda, concentrando-se a grande maioria na União das Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas (84), seguida da freguesia da Aguda (36). Campelo e Arega concentram o mesmo número de unidades na oferta (23 cada uma).

**Gráfico 58 – Disponibilidade de habitação para venda no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2024**



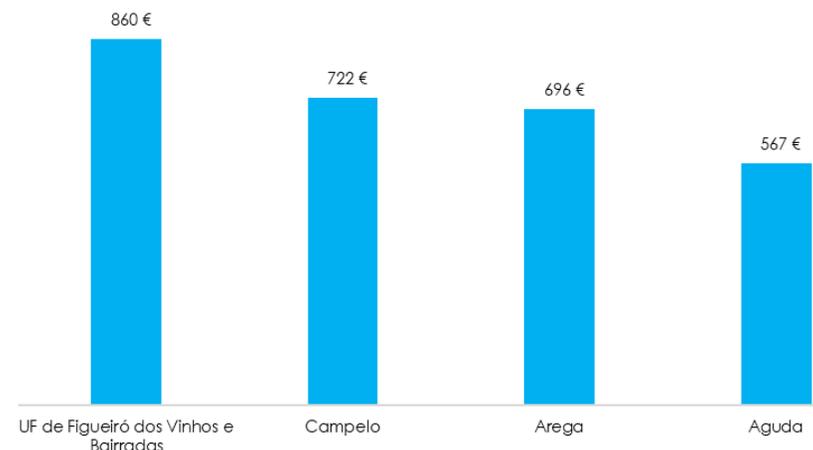
Fonte: Idealista, setembro de 2024

Num cenário comparativo das 4 freguesias do concelho, e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios Idealista, a união

das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas destaca-se das restantes com o valor médio de venda por m<sup>2</sup> mais elevado (860€), seguida da freguesia de Campelo (722€).

O valor mais elevado na união de freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas tem por base uma maior procura, beneficiando de maior integração na malha urbana, favorecendo o conceito de *habitat*, a par de concentrar tipologias na oferta tendencialmente elevadas. Já a freguesia de Campelo, não obstante estar menos bem servida de serviços e equipamentos e ter menos habitações disponíveis para venda, apresenta na oferta quintas e herdades que influenciam o preço médio registado neste indicador. As freguesias de Arega e Aguda, apresentam uma oferta relativamente homogénea, ainda que a freguesia da Aguda apresente o valor mais baixo, a oferta disponível aparenta mais fogos a necessitar de reabilitação.

**Gráfico 59 - Preço médio de venda por m<sup>2</sup> no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia, 2024**



Fonte: Idealista, setembro de 2024

#### 4.1.4. Disponibilidade de habitação para venda por tipologia

Além da contabilização das unidades disponíveis e da forma como se distribuem pelo território, importa analisar as tipologias disponíveis e respetivos valores praticados. Conclui-se assim que predomina na oferta disponível a tipologia T3 e T4 ou mais, e que o valor médio mais elevado recai na tipologia T1 e na tipologia T4 ou +. Se na tipologia T1, o preço elevado pode ser influenciado pelas reduzidas unidades disponíveis, e pela procura elevada, dada a dimensão média das famílias reduzida comparativamente à média da sub-região e região,

a maioria dos casos carecem de reabilitação. Já na tipologia T4 ou +, encontram-se várias habitações superiores a T4, com terreno disponível, incluindo moradias em pequenas quintas e herdades.

**Tabela 17 – Oferta habitacional por tipologia e preço médio das habitações para venda no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2024**

Tipologia	N.º	Preço médio m <sup>2</sup>
T0	5	374€/m <sup>2</sup>
T1	8	1069€/m <sup>2</sup>
T2	39	805€/m <sup>2</sup>
T3	63	615€/m <sup>2</sup>
T4 ou +	52	860€/m <sup>2</sup>

*Fonte: Idealista, setembro de 2024*

### 4.1.5. Disponibilidade de habitação para arrendamento por freguesia

Considerada a ausência de informação sobre o mercado de arrendamento, auscultou-se as agências imobiliárias sediadas no concelho de Figueiró dos Vinhos, no sentido de compreender os preços médios praticados. Destaca-se a forte procura pelo centro da vila de Figueiró dos Vinhos, sendo que um T2 ronda os 400€ e um T3 600€.

Esta auscultação permitiu confirmar a existência de muitas habitações

vazias e para recuperar, no entanto, os proprietários estão pouco disponíveis para colocar as habitações no mercado de arrendamento. Esta tendência aparece associada à sensação de insegurança, receio que os inquilinos danifiquem as casas ou não consigam pagar a habitação. Considerando a dificuldade de desalojar, e a carga de obrigações, optam por manter as casas fechadas ou mesmo em ruínas.

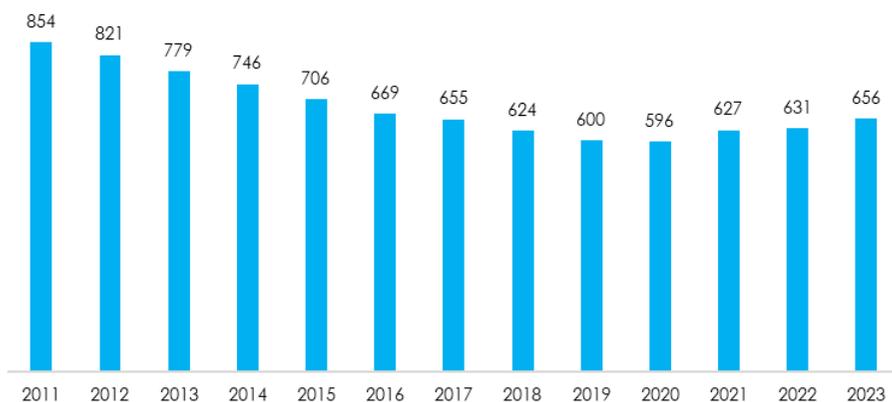
## 4.2. PROCURA HABITACIONAL

Análise da evolução da população residente no concelho permitiria à primeira vista concluir sobre uma errada interpretação das necessidades habitacionais no concelho. Porém a procura de habitação requer uma análise mais complexa e multidimensional. Partindo do cenário de diminuição da população na última década, importa olhar para a composição dos agregados familiares. É fundamental para esta análise ter em conta a atomização e diminuição generalizada das famílias, sendo esta evidente pela análise da proporção de agregados constituídos por uma pessoa que representa 31% dos agregados privados domésticos do concelho. Dentro dos núcleos familiares estamos perante o número de agregados sem filhos/enteados representa 34% do total, seguido dos agregados com um filho/enteado com 23%. Estes dados corroboram ainda com a dimensão média dos agregados correspondente a 2,2 pessoas no concelho, face a 2,4 pessoas registadas em 2011.

### 4.2.1. População jovem (20 a 34 anos)

O número de jovens no concelho de Figueiró dos Vinhos apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. Entre 2011 e 2023, pode observar-se uma diminuição de 23% do total de jovens no concelho, apresentando uma tendência geral de redução. No entanto, a partir de 2021 a população jovem (20 e os 34 anos) inicia uma tendência de crescimento, totalizando, em 2023, 656 jovens, representando um aumento de 10%. Note-se que este aumento se explica, em parte, pelo aumento da população imigrante no concelho.

**Gráfico 60 - Evolução do número de jovens entre os 20 e os 34 anos no concelho de Figueiró dos Vinhos**

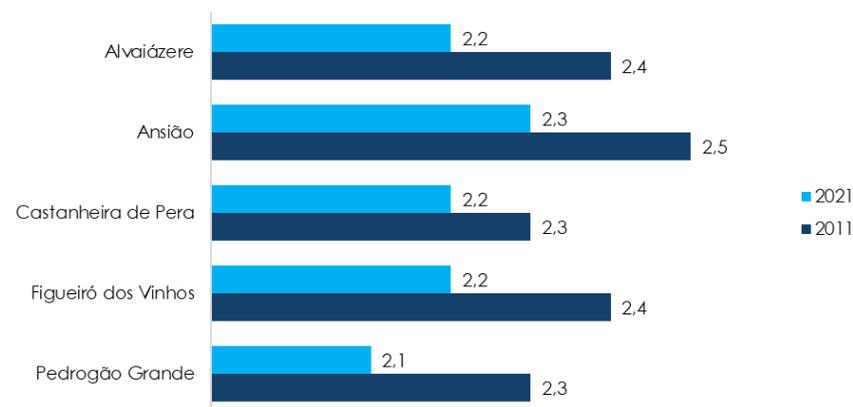


Fonte: INE, 2023

### 4.2.2. Composição média do agregado familiar por tipo de núcleo familiar

De acordo com os Censos de 2021, a dimensão média das famílias no concelho de Figueiró dos Vinhos corresponde a 2,2 pessoas, valor inferior ao registado nos Censos anteriores. Quando comparado com os concelhos limítrofes da sub-região, verifica-se que as famílias apresentam dimensões semelhantes nos territórios em análise, podendo observar-se a tendência de decréscimo entre 2011 e 2021.

**Gráfico 61 - Dimensão média das famílias no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2011 e 2021**

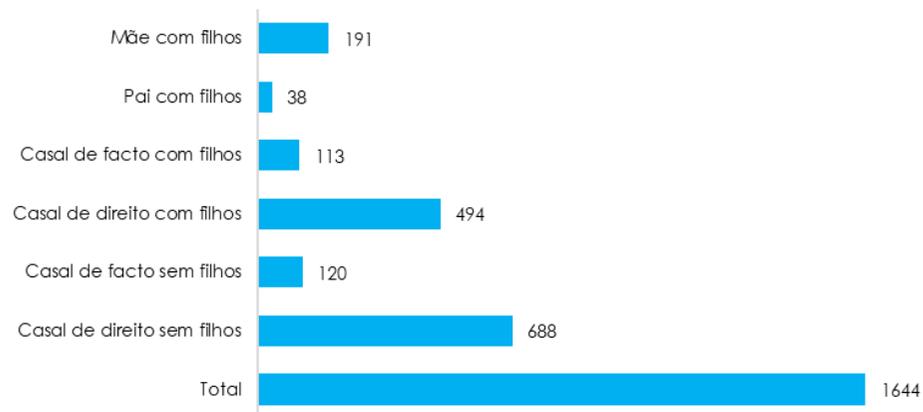


Fonte: INE – Censos de 2021

Analisando a composição dos núcleos familiares do concelho de Figueiró dos Vinhos, segundo os Censos de 2021, verifica-se que, na sua

maioria, é constituída por casais sem filhos (49%), seguindo-se os casais com filhos (37%). Por fim, destaca-se as famílias monoparentais, com uma representatividade de 14% do total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 83% são compostas pela mãe com filhos.

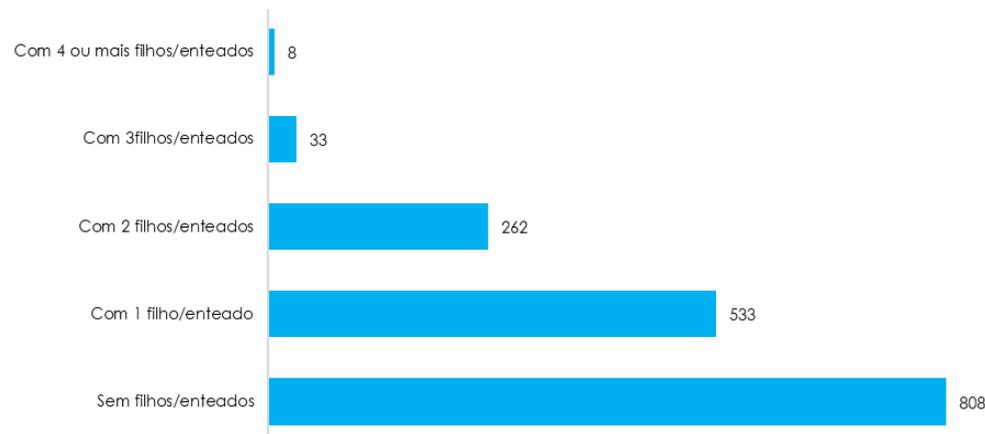
**Gráfico 62 - Núcleos familiares (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipo de núcleo familiar, 2021**



Fonte: INE – Censos de 2021

Dos núcleos familiares com filhos, a maioria tem apenas 1 filho/enteado (88%), seguido dos casais com 2 filhos/enteados (43%). Tendo por base estes dados, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

**Gráfico 63 - Núcleos familiares (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, por número de filhos, 2021**



Fonte: INE – Censos de 2021

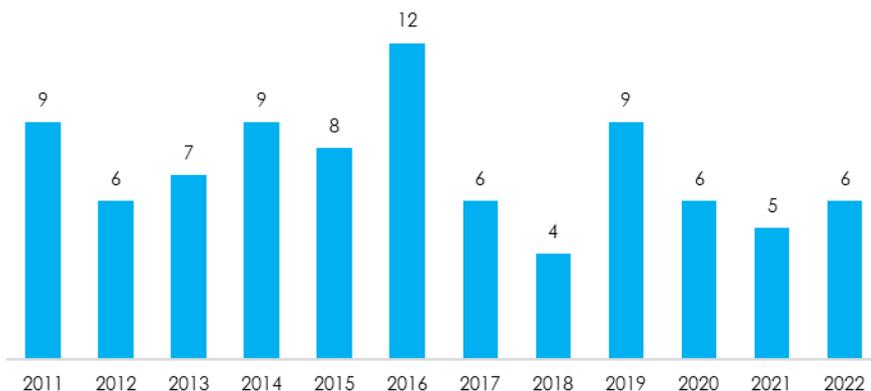
Relativamente aos agregados domésticos privados unipessoais, ou seja, constituídos apenas por 1 pessoa, verifica-se um aumento entre o período censitário de 2011 e 2021, cuja proporção de famílias unipessoais aumentou de 26,7% para 30,9%.

### 4.2.3. Número de divórcios

A análise ao número de casamentos dissolvidos por divórcio no concelho de Figueiró dos Vinhos entre 2011 e 2022 permite identificar uma oscilação constante ao longo dos anos. No ano de 2016 regista-se o maior (12) número de divórcios, e por sua vez, em 2018, verifica-se o

valor mais baixo (4). Em termos de variação, ao longo deste período assiste-se a uma diminuição de 33%.

**Gráfico 64 – Casamentos dissolvidos por divórcios (N.º) no concelho de Figueiró dos Vinhos, 2011 a 2022**

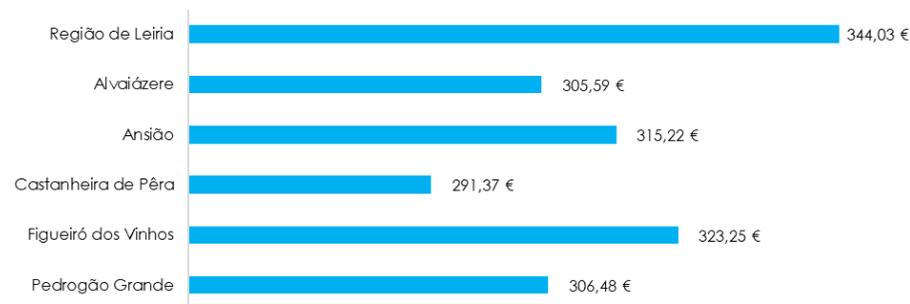


Fonte: INE, 2022

#### 4.2.4. Encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento

O concelho de Figueiró dos Vinhos regista um encargo médio mensal de 323,25€ para aquisição de habitação própria. Quando comparado com os restantes concelhos, verifica-se que Figueiró dos Vinhos é o que apresenta maior despesa na aquisição de habitação própria. No entanto, encontra-se abaixo do valor observado na sub-região de Leiria (344,03€).

**Gráfico 65 - Valor do encargo médio mensal na aquisição de habitação própria (€) no concelho de Figueiró dos Vinhos e concelhos limítrofes da sub-região de Leiria, 2023**



Fonte: INE, 2023

Os dados recolhidos indicam que à data dos últimos censos estavam arrendados 236 alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Destes, 43% encontram-se num escalão mensal de renda entre os 200 e os 299,99 euros e 22% entre os 300 e os 399,99€ (INE, 2021). Conclui-se ainda que 93% dos fogos arrendados em 2021 se situam na UF de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, evidenciando este território como mais propenso ao mercado de arrendamento.

Perante o contexto da região e da sub-região, verifica-se que se na região Centro a maioria dos encargos mensais com o arrendamento se encontra no mesmo escalão (200 a 299,99 euros) com 29% do total, na sub-região o escalão com mais observações corresponde aos 300 a 399,99 euros e concentra 32%. Estes dados voltam a corroborar que apesar do aumento registado os preços no concelho são mais

competitivos.

Deve ter-se em conta ainda que os dados apresentados remetem para o período censitário e 2021, e que os dados anuais subsequentes apresentam a tendência continuada da subida dos preços.

#### **4.2.5. Taxa de esforço para compra/ arrendamento por tipo de agregado**

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Figueiró dos Vinhos, através de financiamento a 90%, a setembro de 2024, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos. De acordo com a oferta disponível, é possível concluir pela mediana de preços, que um T0 de 158 182,00€ representa um custo mensal de 742,64€, um T1 de 148 015,42€ representa um custo mensal de 590,58€, um T2 de 138 676,98€, representa um custo de 651,06€ por mês, um T3 de 182 257,89€, representa um custo mensal de 855,66€ e um T4 ou mais cuja mediana de preços corresponde a 282 207,00€, representa um custo de 1 324,91€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Figueiró dos Vinhos, cujo valor mediano anual corresponde a 9 666,00€ (INE, 2022) e, tendo por base os 12 meses de vencimento, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 805,50€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca

cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho não consegue aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% a nenhuma das tipologias disponíveis.

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, também não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% para nenhuma das tipologias disponíveis, rondando as taxas de esforço mais baixas os 37% para os T1 e 40% para os T2. Verifica-se assim carência habitacional condicionada pelos preços com um dos maiores obstáculos ao acesso. Para as famílias com mais dependentes a situação agrava-se substancialmente, ao registar-se taxas de esforço superiores a 50% para as tipologias maiores. No que se refere ao mercado de arrendamento importa destacar que não existiam dados à data que permitam a realização da presente análise.

**Tabela 18 – Acesso à habitação por compra/arrendamento no concelho de Figueiró dos Vinhos, por tipo de agregado familiar, 2024**

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de aquisição	Taxa de esforço – aquisição
Unipessoal	T0 - Não	92%
	T1 - Não	73%
Monoparental	T1 - Não	73%
	T2 - Não	81%
	T3 - Não	106%
Casal sem filhos	T1 - Não	37%
	T2 - Não	40%
Casal com 1 filho	T2 - Não	40%
Casal com 2 filhos	T2 - Não	40%
	T3 - Não	53%
Casal com 3 filhos ou mais	T3 - Não	53%
	T4 ou + - Não	82%

Fonte: Elaboração própria

- Em 2023, regista-se o valor de vendas por m<sup>2</sup> mais elevado dos últimos 5 anos (630€);
- Fraco mercado de arrendamento;
- O aumento da procura não tem sido acompanhado pela oferta habitacional, o que se traduz numa pressão sobre os preços praticados;
- Nas habitações disponíveis para venda predominam as tipologias T3 e T4 ou mais, desajustadas à dimensão das famílias do concelho;
- A partir de 2021, a população jovem (20 e os 34 anos) inicia uma tendência de crescimento;
- Figueiró dos Vinhos é o concelho que apresenta a maior despesa na aquisição de habitação própria face aos concelhos limítrofes.

### 4.3. SÍNTESE

- Aumento do número de contratos de compra e venda de prédios é particularmente expressivo, entre 2011 e 2019 (140%);
- No ano de 2020 verifica-se um aumento significativo do valor mediano de vendas por m<sup>2</sup>. Esta tendência coincide com o ano pandémico, no qual se observou a emergência de uma outra tendência do mercado imobiliário, a do aumento pela procura pelo interior do país em detrimento dos centros urbanos;

# 5.RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS DO CONCELHO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

A topographic map of the municipality of Figueiró dos Vinhos, showing contour lines and geographical features. The map is rendered in a light blue color and is positioned on the right side of the page, partially overlapping the main title text.

## 5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS E DAS POTENCIALIDADES LOCAIS EM SOLO URBANIZADO, EDIFÍCIOS E FOGOS EXPETANTES

Na sequência do diagnóstico, que incidiu sobre as dinâmicas demográficas e sociais, a evolução do mercado da habitação e a identificação das carências habitacionais, impõe-se agora aferir quais os recursos habitacionais expectantes que poderão acomodar as necessidades habitacionais da população de Figueiró dos Vinhos no próximo decénio, bem como a sua dimensão.

Compreendem-se como recursos habitacionais expectantes, o solo afeto à habitação disponível, onde ainda não foram construídas habitações, e fogos devolutos ou em estado de abandono, cuja ativação, pela via da nova construção ou da reabilitação possam diminuir constrangimentos no acesso à habitação.

A identificação destes recursos no presente capítulo, que assinalam o potencial de fogos a adicionar ao parque habitacional, por via da nova construção ou por via da reabilitação, tem por base várias fontes, nomeadamente de dados estatísticos do INE e instrumentos de gestão territorial vigentes à data.

Quanto aos recursos habitacionais expectantes por via da nova construção, os dados obtidos resultaram da análise do atual Plano Diretor Municipal e do levantamento efetuado pelos serviços

municipais do solo afeto à habitação disponível. Neste levantamento utilizaram-se as áreas de construção do PDM em vigor, já revisto.

Foram contabilizados 13 387 hectares, aos quais foram associados os critérios de edificação que constam no atual regulamento do PDM, para se extrair o número de fogos possíveis de serem edificados. A ausência de um cadastro, as variáveis derivadas do desenho urbano e arquitetónico, dos interesses económicos e pessoais de cada potencial proprietário e promotor e a própria configuração dos terrenos, obrigam à utilização de critérios de ponderação que, aproximem os dados obtidos, ao perfil de povoamento e ocupação deste território de baixa densidade.

Os critérios de ponderação sobre os quais foram aplicados os critérios de edificabilidade do Regulamento do PDM, basearam-se na análise dimensional, funcional e morfológica do território e de dados provenientes de instrumentos de gestão territorial, como os elementos da 2ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, nomeadamente o [Relatório do Plano](#), o [Relatório Ambiental](#), e o [Plano de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Figueiró dos Vinhos](#), documento que, não obstante o seu período de vigência e da caducidade de muitos dos dados nele contido, dada a sua qualidade, sintetiza de forma pertinente a dimensão morfológica, tipológica, patrimonial e funcional desta porção central do território de Figueiró dos Vinhos permitindo traduzir essas variáveis numa expressão numérica.

A expectável variação entre projeções e uma realidade futura é

mitigada pela confrontação entre o número de fogos potencial, obtido por via do método utilizado e acima descrito, com uma projecção onde à área de solo urbano disponível fosse aplicada a densidade atual em cada freguesia. A variação entre estes dois cenários, embora corresponda a um aumento da densidade expectável à luz do cenário elaborado com base no PDM, demonstra um incremento correspondente ao perfil de povoamento deste território e reflete as diferenças entre as várias freguesias, sem disrupções que afetem a paisagem e o sistema urbano do concelho. Ainda que se observe nesta projecção um significativo peso do potencial habitacional expectante em solo classificado como rústico e no qual é possível edificar habitações unifamiliares, normal em função das características deste território, o solo urbano, que corresponde apenas a 3% do solo disponível afeto à habitação, representa mais de 40% dos recursos habitacionais expectantes por via da nova construção.

Quanto ao levantamento do edificado e fogos expectantes, que reabilitados podem acomodar novos habitantes, foram considerados dados estatísticos do INE.

A reabilitação das habitações abandonadas ou em mau estado de conservação é um dos vetores da Lei de Bases da Habitação, uma vez que a reabilitação tem como princípio virtuoso a integração de oferta habitacional na malha urbana existente, o que evita um menor investimento público para acomodar novos habitantes, no caso de adesão dos proprietários privados. A reintegração na oferta

habitacional qualificada de edificações vagas ou em mau estado de conservação, após reabilitação e afetação à habitação, contém um potencial não apenas enquanto solução da questão habitacional, mas também enquanto alavanca da regeneração do território e dos conjuntos urbanos, com a consequente valorização do património, do ambiente e da paisagem, valores fundamentais na progressiva afirmação e atratividade do concelho de Figueiró dos Vinhos.

A aferição do potencial de fogos desta categoria de recursos habitacionais tem de ter em conta as dinâmicas do território e as respetivas especificidades físicas, sociais e económicas, de forma que os recursos habitacionais expectantes, contabilizados por via da reabilitação, não contemple unidades, que, não obstante a sua classificação, as indiquem como passíveis de serem reintroduzidas no mercado, sendo que as idiosincrasias inerentes ao território demonstram que não são solução viável.

O caso mais significativo é o das residências secundárias. Embora tenham um peso extraordinariamente elevado, representando 34% dos alojamentos, com o caso assinalável da freguesia de Campelo, onde 67% dos alojamentos familiares clássicos são classificados como residência secundária, a dimensão afetiva associada a estes imóveis, a sua utilização como habitações de férias de uso exclusivo dos proprietários, muitos deles deslocados noutras zonas do país, e a progressiva afetação ao alojamento turístico, aconselham a não serem consideradas na contabilização.

Quanto aos alojamentos vagos, foi considerada a diferença dos 7% de

valor de referência dos fogos em processo de venda ou arrendamento num mercado saudável, ao número total de alojamentos vagos passíveis de serem reocupados como habitação própria permanente. Embora estejam incluídos nos alojamentos vagos, a substancial maioria dos edifícios com grandes necessidades de recuperação, foram consideradas as unidades que excediam as categorias anteriores, de forma a eliminar da contabilização redundâncias que pudessem distorcer a aferição dos reais recursos habitacionais expectantes por via da reabilitação.

**Tabela 19 – Recursos habitacionais e potencialidades locais do concelho de Figueiró dos Vinhos**

Freguesia	Solo expectante (A)				Fogos devolutos/ abandonados/ degradados (B)	(A+B) *
	Densidade atual/ freguesia (fogos/Ha)	Solo afeto a habitação disponível (Ha)	Potencial de fogos em solo afeto a habitação disponível (mantendo densidade atual)	Potencial de fogos em solo afeto a habitação disponível (de acordo com PDM em vigor_2024)	Fogos devolutos/ abandonados/ degradados	Total
Aguda	0,23	3208	753	1705	119	1824
Arega	0,23	2592	596	1116	35	1151
Campelo	0,12	3250	397	554	67	621
UF Figueiró dos Vinhos e Bairradas	0,50	4337	2167	3327	284	3611
<b>Total</b>		<b>13387</b>	<b>3912</b>	<b>6703</b>	<b>505</b>	<b>7208</b>

Fonte: ValeConsultores, 2024

## 5.2. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES DE SOLO URBANIZADO E DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DE RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O planeamento prospetivo em torno do acesso à habitação no concelho de Figueiró dos Vinhos, é um dos objetivos centrais da presente Carta. Um dos fatores fundamentais na definição das medidas e intervenções a emanar deste documento, resulta da compreensão da dimensão dos recursos habitacionais expectantes, face à evolução demográfica deste território a médio prazo. O apuramento desses dados permite mensurar quais destes recursos se deve ativar para dar resposta às necessidades habitacionais, induzidas pela dinâmica populacional e pelas carências habitacionais e compreender qual o real peso dos recursos habitacionais expectantes nos constrangimentos no acesso à habitação.

A presente análise às necessidades habitacionais futuras de Figueiró dos Vinhos tem como base as projeções demográficas efetuadas para 2036, no âmbito da Carta Municipal de Habitação, tendo sido considerado para o efeito o Cenário Demográfico Central. A escolha pelo ano de 2036 em detrimento de 2031, deve-se ao facto de o período entre anos censitários já ter sido significativamente percorrido, e com esta opção é possível traçar cenários plausíveis para um horizonte temporal mais adequado aos objetivos deste documento.

Importa sublinhar que, na elaboração destes cenários estão ausentes ciclos económicos, acontecimentos políticos e sociais de difícil previsão. A pandemia e a guerra na Ucrânia são exemplos de acontecimentos inesperados de grande escala, que tiveram um grande impacto em Portugal, e no mundo, e cuja natureza levou a que as características intrínsecas de Figueiró dos Vinhos sejam avaliadas sob uma visão mais positiva.

A aferição dos novos fogos necessários para acomodar a diferença de população expectável entre o cenário Central para o ano de 2036 e a população residente em 2021, de acordo com os últimos Censos, considera a dimensão média das famílias no concelho de Figueiró dos Vinhos (INE 2021), que se situa nas 2,2 pessoas por agregado familiar, integrando desta forma variáveis como a dimensão dos fogos e a tipologia, mais sujeitas a circunstâncias futuras decorrentes da época de elaboração do projeto e construção das habitações.

Do cenário demográfico central de Figueiró dos Vinhos para 2036, prevê-se um suave incremento populacional a nível concelhio, de 0,84% e uma evolução heterogénea entre as várias freguesias. Destaca-se o esperado crescimento da freguesia da Aguda, com 1,9%, superior inclusive ao do núcleo central do concelho, integrado na união das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, com 1,5%. Este crescimento da freguesia de Aguda, beneficiária da proximidade à A13, contrasta com o decréscimo expectável para as freguesias de Arega (-2,5%) e de Campelo (-2,5%). Importa frisar que estas projeções demográficas, face à reduzida população do concelho à diminuta

variação percentual dos cenários, representam em números absolutos uma realidade que varia nos extremos entre menos 18 habitantes na freguesia de Arega e mais 51 na união das freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas para o ano de 2036. Tal sugere prudência na leitura destas projeções ao nível intraconcelhio, dada a possibilidade de alterações destes cenários por questões conjunturais não muito significativas.

Tendências mais marcantes como o incremento muito significativo da população estrangeira (+388% de 2011 a 2022) e a consolidação do trabalho remoto, que possibilita a fixação de habitantes vindos de outros concelhos, surgem como fatores que poderão continuar a alimentar e acelerar a dinâmica de crescimento populacional no concelho.

Após o cruzamento dos dados demográficos e dos recursos habitacionais expectantes, incluindo os fatores de ponderação acima explanados, conclui-se que os recursos habitacionais expectantes no seu conjunto superam as necessidades demográficas.

A taxa de cobertura de recursos habitacionais expectantes face aos fogos necessários para o cenário demográfico central, é potencialmente muito superior às necessidades, mesmo nos casos das freguesias com incremento populacional. O peso dos recursos habitacionais expectantes de cada freguesia face ao total concelhio está de modo geral alinhado com o peso demográfico de cada freguesia na população do concelho, tanto em 2021 como em 2036. No entanto, é importante referir que os recursos habitacionais

expectantes, aqui apresentados, representam a edificação e reabilitação máxima possível, face aos recursos habitacionais expectantes possíveis no concelho e de acordo com outros fatores, nomeadamente a capacidade de edificação, dependente dos meios de produção e financiamento alocáveis no concelho, que são decisivos no acesso à habitação.

Esta diferença entre o potencial de fogos a disponibilizar e a capacidade de os edificar, significa que ao manter o ritmo de edificação verificado entre 2011 e 2021, no ano de 2036 terão sido erigidos apenas 1,05% do total de fogos potenciais decorrentes de nova construção. Embora este saldo supere as necessidades habitacionais previstas por via do cenário demográfico, a mesma dinâmica no setor da construção, aplicada à reabilitação de habitações, implica que em 2036 apenas 25% das necessidades habitacionais seriam supridas.

De facto, a aparente abundância de recursos habitacionais expectantes para fazer face às necessidades habitacionais esconde um cenário de difícil acesso à habitação.

Se os números permitem compreender que a capacidade de promoção e edificação de habitação própria permanente, sem medidas de incentivo, revela-se um obstáculo significativo ao acesso à habitação, quando se aborda a oferta, sobretudo pela dimensão preço, o panorama é crítico.

A primeira questão ao nível da oferta é a ausência de um mercado formal de arrendamento. A dificuldade em determinar os valores de

arrendamento, possibilita a sujeição dos potenciais arrendatários a valores discricionários, sem concorrência, sendo esta opacidade o natural resultado de uma oferta escassa.

Dada a diminuta dimensão e da imprevisibilidade da resposta habitacional por via do arrendamento, apenas a oferta de habitação por via da aquisição se revela exequível.

Este tipo de oferta, sujeita ao impacto de fatores decorrentes da decisão de entidades externas, como o BCE, cujo crescimento dos custos do financiamento bancário verificado desde o final de 2022 e, cujo retrocesso só começa a verificar-se na segunda metade de 2024, agudizaram o custo da habitação e encerra em Figueiró dos Vinhos particularidades que importam frisar. Decorrente do tipo de oferta predominante neste mercado, com uma significativa proporção de habitações para venda em estado que requerem uma intervenção profunda, para ficarem aptas às expectativas atuais para habitação, tal significa que o valor que emerge do levantamento estatístico é relativamente baixo - 630 €/m<sup>2</sup> em 2023 - mas que representa também uma aceleração do crescimento do valor mediano de venda, que aumentou 61% entre 2020 e 2023.

O impacto do custo final no acesso à habitação, que em Figueiró dos Vinhos não se encerra apenas no preço da aquisição, é verificável nas taxas de esforço, que compara o custo da habitação com os rendimentos da população. Considerando como valor de referência os 30%, verifica-se que para aceder a habitação própria, a taxa de esforço varia entre os 37% e os 106%, significativamente acima do

financeiramente sustentável.

Por fim, é de notar ao nível intraconcelhio a confluência na freguesia de Aguda do cenário demográfico mais favorável, com o valor médio de venda por m<sup>2</sup> mais baixo em 2024 (567€/m<sup>2</sup>), o que demonstra a importância do fator preço na fixação de habitantes.

A dimensão do fenómeno dos preços para aquisição de habitação própria, agravada pela ausência de um mercado de arrendamento significativo e por histórico de edificação que sugere reduzidos meios para responder às dinâmicas positivas a nível económico e demográfico, permite concluir que o concelho de Figueiró dos Vinhos está neste momento atual, prévio à implementação do plano de intervenção, numa situação de carência habitacional.

**Tabela 20 – Projeção das necessidades habitacionais no concelho de Figueiró dos Vinhos, por freguesia**

Freguesia	Potencial habitacional disponível			Necessidades de solo urbanizado e reabilitação de resposta às carências			
	Potencial de fogos em solo afeto à habitação disponível (mantendo densidade atual)	Fogos potenciais decorrentes de nova construção (2024)	Fogos potenciais decorrentes da reabilitação de edificado (2024)	População residente (2021)	População residente - cenário central #1 (2036)	Evolução demográfica 2021-2036 (%)	Fogos adicionais necessários - cenário central #3 (2036)
Aguda	753	1705	119	909	926	1,92%	8
Arega	596	1116	35	721	703	-2,50%	-8
Campelo	397	554	67	191	185	-3,07%	-3
UF Figueiró dos Vinhos e Bairradas	2167	3327	284	3460	3511	1,47%	23
<b>Total</b>	<b>3912</b>	<b>6703</b>	<b>505</b>	<b>5281</b>	<b>5325</b>	<b>0,84%</b>	

Fonte: ValeConsultores, 2024

# 6. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO



## 6.1. IDENTIFICAÇÃO E PLANEAMENTO DOS DESAFIOS E NECESSIDADES RESULTANTES DA INSTALAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE NOVAS ATIVIDADES ECONÓMICAS

Nos últimos anos, o crescimento económico do concelho de Figueiró dos Vinhos foi moldado pelas dinâmicas populacionais, sociais e económicas, com áreas estratégicas identificadas como fundamentais para a transformação do território. O setor terciário, com destaque para o turismo, o comércio e os serviços, tem ganho prevalência no território, impulsionado pela aposta do município na construção de equipamentos sociais, desportivos, culturais e urbanos de referência, em respeito pela preservação ambiental e pelas tradições, aliada à valorização do turismo cultural e de natureza.

As décadas de 60 e 70 do século XX marcam no concelho de Figueiró dos Vinhos o declínio dos setores secundário e terciário e a estagnação da agricultura, resultante do forte fenómeno da emigração e consequente perda populacional, o que conduziu, por sua vez, à desertificação dos lugares mais rurais e a um forte desequilíbrio económico.

Entre 2011 e 2021, Portugal enfrentou uma grande crise económica, no entanto, acontecimentos como a pandemia foram decisivos e impactantes para o aumento da atividade turística na região e para a procura de destinos não lotados como Figueiró dos Vinhos. A

pandemia e a consolidação do trabalho remoto potenciaram a emergência de uma nova tendência no mercado imobiliário, a procura pelo interior do país. Este novo paradigma laboral pode ser capaz de atenuar o êxodo rural e permitir a fixação da população.

O setor primário, associado principalmente à agricultura e à exploração florestal, é o menos expressivo no concelho de Figueiró dos Vinhos. As atividades agrícolas resumem-se a pequenas explorações do tipo familiar, e representam um complemento da economia doméstica, sendo as culturas predominantes a vinha, o olival e os cereais de grão. Sendo este um território predominantemente florestal, verifica-se um enorme potencial para a criação de novos empregos nesta área. No âmbito do ordenamento florestal, destaca-se a instalação no concelho de Figueiró dos Vinhos da Empresa Pública de Gestão de Recursos Florestais Florestgal SA., importante para a dinamização da economia local e para a criação de novos negócios.

A auscultação às empresas sediadas no concelho revela alguma “estagnação” no que diz respeito ao desenvolvimento económico, associada à falta de disponibilidade de recursos humanos com qualificação específica nas atividades empresariais endógenas, com valor económico acrescentado, e com potencial a nível industrial e tecnológico.

Ainda que Figueiró dos Vinhos beneficie de uma localização privilegiada, com redes rodoviárias como a IC8 e a A13, bem como a proximidade ao porto da Figueira da Foz e à Linha Ferroviária do Norte no Pombal, torna-se difícil competir com outras zonas do território

nacional que se situam mais próximas do litoral e que conseguem atrair mais facilmente investimento.

No sentido de reforçar a dinâmica empresarial e o empreendedorismo, o município de Figueiró dos Vinhos dispõe de 3 áreas de localização empresarial de gestão municipal, nomeadamente o Parque Empresarial do Carameleiro, a Zona Industrial da Ladeira da Calça e o Complexo Empresarial Sonuma, compostos por vários lotes destinados a indústria, comércio e serviços. O município dispõe ainda de um serviço especializado e personalizado de apoio, o Centro Investe, que acompanha todo o processo de instalação e licenciamento da atividade, para além de orientação na captação de apoios e incentivos financeiros.

O Centro Investe para além de um centro de apoio ao investimento e ao empreendedorismo é uma incubadora de empresas e projetos onde empresas e empreendedores dispõe de condições físicas para arranque do negócio, bem como acompanhamento e capacitação em matérias como gestão, marketing, assessoria jurídica, entre outras.

O município de Figueiró dos Vinhos investiu na criação de um espaço de coworking no Complexo Empresarial SONUMA, para que pessoas individuais ou empresas possam desenvolver o seu trabalho, em regime de teletrabalho ou outras formas, tendo para o efeito um espaço com mobiliário adequado, acesso à internet, um espaço de reuniões, tendo o utilizador de ser apenas portador do seu computador pessoal.

No que diz respeito ao investimento privado, após levantamento da instalação de novas atividades económicas no concelho de Figueiró

dos Vinhos, prevê-se a criação de 90 postos de trabalho, destacando-se a instalação de unidades de produção de cannabis para fins medicinais e de empresas de comércio e prestação de serviços, na área da construção civil, materiais, peças automóveis e serviços associados, equipamentos de climatização, transformação de medronho e serviços de transporte, que à data encontram-se em fase de construção ou aprovação de projeto para instalação no Parque Empresarial do Carameleiro.

A instalação e o desenvolvimento de novas atividades económicas no concelho de Figueiró dos Vinhos constituem uma oportunidade crucial para o crescimento e dinamização da economia local. No entanto, ao acolhimento destas novas atividades estão associados um conjunto de desafios, principalmente na área da habitação.

No seguimento do diagnóstico realizado, bem como a auscultação às entidades locais e às empresas sediadas no concelho de Figueiró dos Vinhos, constatou-se que apesar dos esforços do município na atração de investimento para o concelho, a dificuldade de acesso à habitação, quer pela escassa oferta ao nível do arrendamento, quer pelo aumento generalizado dos preços praticados no mercado imobiliário, demovem a sedição de novos negócios no concelho, bem como a fixação da população.

De facto, e de acordo com os testemunhos partilhados "a disponibilidade habitacional é imperativa, dado que, a qualidade de vida, a segurança e o bem-estar são valores reconhecidos e estimados do concelho de Figueiró dos Vinhos".

**Tabela 21 – Levantamento instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar**

Tipologia investimento	Denominação	Localização (Freguesia)	Descrição	Promotor	Valor investimento	N.º de postos de trabalho a criar
Investimentos com impacto social	CLDS 5G – Contrato Local de Desenvolvimento Social	Concelho de Figueiró dos Vinhos	Programa de intervenção social destinado a territórios com vulnerabilidades	Município de Figueiró dos Vinhos	560 000,00€	2
	Radar Social – Criação e equipa piloto	Concelho de Figueiró dos Vinhos	Programa de intervenção social destinado a territórios com vulnerabilidades	Município de Figueiró dos Vinhos	168 962,22€	2
	Programa de apoio ao acesso à habitação – 1º Direito	Concelho de Figueiró dos Vinhos	Programa de intervenção na habitação	Município de Figueiró dos Vinhos	1 146 304,00€	
Investimentos privados	Unidade de produção de cannabis para fins medicinais	Aguda	Instalação de unidade de produção de cannabis para fins medicinais	EMERALDESTINY/ HOSHI INTERNATIONAL	12 000 000,00€	40
	Unidade de produção de óleos para fins medicinais	Figueiró dos Vinhos e Bairradas	Instalação de unidade de produção de óleos para fins medicinais	Scents from Nature - Natural Essential Oils Company	3 000 000,00€	10
	Empresas em fase de construção ou aprovação de projeto do Parque Empresarial do Carameleiro	Figueiró dos Vinhos e Bairradas	Empresas de comércio e prestação de serviços, na área da construção civil, materiais, peças automóveis e serviços associados, equipamentos de climatização, transformação de medronho e serviços de transporte	Diversos	1 000 000,00€	20
Grandes investimentos	Nova área de localização empresarial	Figueiró dos Vinhos e Bairradas	Instalação de unidade de produção de óleos para fins medicinais	Scents from Nature - Natural Essential Oils Company	1 500 000,00€	20
	Espaço Coworking CE SONUMA 2	Figueiró dos Vinhos e Bairradas	Instalação de espaço coworking	Município de Figueiró dos Vinhos	25 000,00€	5

Fonte: Elaboração própria

## 6.2. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO E POTENCIAIS LINHAS DE FINANCIAMENTO

Em toda a Europa, a oferta habitacional no mercado está a revelar-se como um dos principais desafios sociais. A este fenómeno acresce, no contexto nacional, a deficitária taxa de cobertura pelo parque de habitação social, muito aquém de países como a Dinamarca, Suécia, Países Baixos e Áustria. Urge, desta forma, a necessidade de repensar os instrumentos de política de habitação local. Políticas assentes numa maior diversidade e flexibilidade para as quais é imprescindível uma maior complementaridade dos diferentes instrumentos municipais disponíveis na esfera do planeamento e ordenamento do território.

A este nível, os municípios devem dar resposta a um conjunto de obrigações legais, nomeadamente previstas na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e no RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Destacam-se diferentes instrumentos de gestão territorial, que devem, ao longo do tempo e através das respetivas atualizações, alinhar as medidas propostas nesta CMH, que possa refletir de forma coesa os principais objetivos que os integram. No município de Figueiró dos Vinhos distinguem-se os seguintes instrumentos:

1. ARU – Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos;
2. ELH – Estratégia Local de Habitação;
3. ORU – Operações de Reabilitação Urbana;
4. PDM – Plano Diretor Municipal;
5. PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território;
6. PP – Planos de Pormenor;
7. PEFV – Plano Estratégico de Figueiró dos Vinhos.

O município de Figueiró dos Vinhos aciona no âmbito da presente estratégia um conjunto de instrumentos específicos. O Plano Diretor Municipal, com a sua revisão, as Operações de Reabilitação Urbana e a Estratégia Local de Habitação constituem-se instrumentos orientadores do tipo de recursos a acionar para o território, de acordo com as necessidades, os programas existentes e os atores locais que viabilizem o cumprimento dessas metas.

Assim, as medidas propostas na seguinte tabela vão beber a estes instrumentos, visando novas respostas, nomeadamente, priorizar soluções que envolvam a reabilitação de edifícios existentes que estejam desocupados, mantendo o valor arquitetónico e patrimonial, promover a adequação das tipologias habitacionais à composição dos núcleos familiares, integrar e valorizar as aldeias, incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego, erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto e apoiar a intervenção dos privados na reabilitação dos edifícios.

Tabela 22 – Síntese – Instrumentos de política de habitação do município de Figueiró dos Vinhos

Referência	Denominação	Natureza do incentivo (fiscal, económico e/ou regulamentar)	Descrição	Área Territorial de Implementação da Medida	Observações
M1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais do município	Económico	Investimentos destinados à Estratégia Local de Habitação no valor de 100 000,00 € para a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais do município, ao abrigo do programa 1º Direito.	Concelho	ELH
M2	Aquisição de frações ou prédios destinados a habitação a custos controlados	Económico	Investimentos destinados à Estratégia Local de Habitação no valor de 1 046.304,00 € para a aquisição de frações ou prédios destinados a habitação a custos controlados ao abrigo do programa 1º Direito.	Concelho	ELH
M3	Definição de novas Áreas de Reabilitação Urbana nas restantes freguesias	Fiscal	Criação de ARU nas Freguesias	Areia Aguda Campelo	PDM - CENTRO2030 -Contrato Coesão/ CIMRL - PARU
M4	Reforço da implementação da ARU FV	Regulamentar	Sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios.	UF de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	PDM e ELH
M5	Vantagens e mecanismos previstos para as áreas com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas	Regulamentar	Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).	UF de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	ORU
M6	Linha de orientação estratégica 1: Desenvolver e Qualificar o Território	-	Concretizar intervenções materiais e imateriais, que contribuam para a valorização do território, possibilitando a concretização de projetos de investimento privado, geradores de emprego, riqueza e dinâmica económica, alicerçados em recursos endógenos, competências e infraestruturas de apoio à atividade, assumindo o Património Natural e Cultural, material e imaterial, como recursos-chave.	Concelho	Plano Estratégico
M7	Linha de orientação estratégica 3: Promover a Coesão Territorial e a Inclusão Social	-	Assegurar a coesão territorial, promovendo o desenvolvimento harmonioso, o aproveitamento dos recursos existentes, o uso eficiente dos equipamentos e infraestruturas e a satisfação das necessidades sociais, numa lógica de integração plena, combate ao isolamento e à exclusão social, em todo o território/concelho.	Concelho	Plano Estratégico
M8	Linha de Orientação Estratégica 1: Desenvolver e Qualificar o Território	Regulamentar, fiscal	Integra várias medidas, entre as quais, dinamizar a Recuperação de edifícios devolutos (aquisição ou captação de investimento privado)	Concelho	Plano Estratégico
M9	Áreas de Reabilitação Urbana	Regulamentar, fiscal	ARU da UF de Figueiró dos Vinhos e Bairradas prevê um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	UF de Figueiró dos Vinhos e Bairradas	ARU

Fonte: Elaboração própria

A combinar com os diversos instrumentos de gestão territorial deve ser feita uma articulação, sempre que possível, com as linhas de financiamento disponíveis, seja no âmbito da Nova Geração de Políticas Habitacionais, seja ao abrigo do plano de avisos do Portugal 2030. Apresenta-se de seguida linhas de apoio existentes ou previstas das quais o município e parceiros podem beneficiar com vista à concretização dos objetivos estratégicos e em complementaridade aos instrumentos descritos acima.

**Tabela 23 – Potenciais linhas de financiamento**

Origem	Designação	Descrição
<b>Nova Geração de Políticas Habitacionais</b>	Arrendamento Acessível	Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.
	Porta 65 Jovem	Visa apoiar os jovens dos 18 aos 35 anos no arrendamento de habitação para residência permanente, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.
	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
	Chave na Mão—Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.
	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
	Porta 65 +	Apoio é atribuído mediante a concessão de uma subvenção mensal, independentemente da idade dos candidatos, destinado a: - Agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior; - Agregados monoparentais.
<b>Mais Habitação</b>	Arrendar para Subarrendar	Promovido pelo IHRU, I.P. este programa destina-se a arrendar imóveis e posteriormente subarrendá-los às famílias a preços acessíveis.
<b>Portugal 2030</b>	Promoção da Eficiência Energética na Habitação Social	Melhoria da eficiência energética na habitação social com o intuito de combater a pobreza energética.
<b>Fundo de Subfundos Fechado</b>	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	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.
<b>Fundos Europeus Estruturais e de Investimento</b>	IFRU	Instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana.

Fonte: Elaboração própria

# 7. PLANO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO



## 7.1. CARTA DE PRINCÍPIOS DE HABITAÇÃO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

A política operacional para a habitação deverá ser sustentada por conceitos enquadrados nos princípios fundamentais orientadores das políticas e objetivos que norteiem uma visão para o município de Figueiró dos Vinhos, em que o acesso a uma habitação digna assume-se como um pilar fundamental para o presente e o futuro do concelho. O município de Figueiró dos Vinhos estabelece como princípios da habitação que:

1. As pessoas e famílias residentes em Figueiró dos Vinhos têm direito a uma habitação digna;
2. A habitação e o seu acesso são elementos primordiais para a coesão social, igualdade de oportunidades e manutenção dos serviços vitais para a comunidade;
3. A política de Habitação deverá promover um território interclassista, de comunidades resilientes, que evite a segregação de pessoas e grupos por motivos de ordem económica e social;
4. O município promove um uso adequado das políticas públicas para garantir que todos os munícipes têm direito efetivo a uma habitação digna, acionando sempre que necessário, medidas de discriminação positiva;
5. O município promove uma ação concertada junto de atores locais públicos e privados na prossecução do objetivo de garantir a todos o direito a uma habitação digna;
6. O município promove respostas habitacionais que tenham como base critérios de sustentabilidade económica e ambiental e de salvaguarda paisagística;
7. O município promove políticas diferenciadas que garantam às pessoas idosas e às pessoas com deficiência, condições físicas de acesso às suas habitações;
8. O município apoia as iniciativas da comunidade local e da população que visem a promoção de respostas habitacionais dignas;
9. O município promove políticas habitacionais que contribuam para a sustentabilidade social, demográfica e económica de Figueiró dos Vinhos;
10. O município privilegia a reabilitação de edifícios (recursos já existentes), promovendo a diminuição dos edifícios devolutos e a manutenção do seu valor patrimonial e arquitetónico.

## 7.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, METAS E PLANO DE INTERVENÇÃO

### 7.2.1. Introdução

O concelho de Figueiró dos Vinhos atravessa atualmente, uma fase de dinâmica positiva ao nível económico, demográfico e social. Uma confluência de fatores internos e externos tem induzido mudanças com um potencial de transformação significativo do futuro, a médio prazo, do concelho e na sua consolidação, em contraciclo, com as perspetivas da maioria dos territórios de baixa densidade. No entanto, para que o efeito destas dinâmicas não seja meramente circunstancial, será necessário enfrentar algumas condicionantes estruturais que poderão obstaculizar a desejada e progressiva fixação de pessoas e atividades no concelho.

Com a exclusão das condicionantes endógenas, fora do âmbito deste documento e da ação dos atores locais e regionais, o acesso à habitação assume um papel primordial no elenco de fatores estruturais que, poderão influir na capacidade de o concelho prolongar e incrementar a dinâmica positiva acima assinalada e subsequentemente, numa relação de estreita interdependência, o reforço da coesão territorial.

O acesso à habitação, como demonstrado nas fases anteriores deste documento, extremamente dificultado pelos preços da aquisição e da inexistência de um mercado de arrendamento formal, poderá

constranger a fixação de residentes, sejam estes interessados em residir no concelho por motivos de nova oferta laboral, ou pela conjugação de estilo de vida, oferta de serviços e qualidade ambiental que, com a emergência do trabalho remoto, tem atraído indivíduos e agregados familiares, vindos dos grandes centros urbanos nacionais ou de outros países.

A fricção causada pela dificuldade em encontrar habitação a custos comportáveis e vantajosos e a ausência de oferta que permita alguém mudar-se para o concelho, sem se sujeitar a um elevado investimento inicial, poderá fechar esta janela de oportunidade.

Cumulativamente, o risco, sugerido pelos números, do fluxo de pessoas e de atividades que não se repercutem por todo o território, salvaguardando as diferenças e características intrínsecas de cada núcleo populacional do concelho, comporta que alguns dos valores, ambientais, culturais e afetivos que sustentam a crescente procura de Figueiró dos Vinhos, como residência principal, possam sofrer uma desvalorização por via do despovoamento de certas áreas e afetar a perceção do concelho no seu conjunto.

Perante este cenário de crescente atratividade, mas com condicionantes que podem impedir ou mesmo reverter esta dinâmica, a estratégia que suporta a política habitacional, que não se esgota na disponibilização de um teto, cujas medidas concretas estão espelhadas no Plano de Intervenção da presente CMH, incide em dois grandes eixos:

- Habitação, através do desenho de programas específicos que

ampliem o acesso a uma habitação acessível e digna para quem reside ou pretende residir no concelho, por via do arrendamento ou da aquisição;

- Coesão, focando a potenciação do território no seu todo, sobretudo das áreas em regressão, com um programa que aborda de forma articulada a Habitação, através da reabilitação do edificado e do Habitat, no qual se compreende o acesso aos serviços, através de uma política de mobilidade.

No que diz respeito ao primeiro eixo da política habitacional para Figueiró dos Vinhos, a Habitação, o desenho de dois programas específicos – Programa Arrendar e Programa Nova Habitação, não é fruto de uma mera compartimentação tipológica (ver tabela 27).

O programa Nova Construção pretende incrementar a oferta de habitação acessível, seja para aquisição ou mesmo para arrendamento, nomeadamente nas áreas de maior pressão, que de acordo com a Cartografia que consta nesta CMH, estão concentradas na União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas e na freguesia de Aguda.

No entanto, estas medidas, que pretendem estimular e ampliar a oferta habitacional a médio prazo e que incidem na contração dos custos das várias componentes que definem o preço final da habitação, têm associadas a si um espaço temporal significativo entre a implementação do programa e a disponibilização da oferta habitacional.

A premência em capitalizar a dinâmica positiva que o concelho de Figueiró dos Vinhos atravessa, fruto de vontades e circunstâncias que nem sempre se repetem, não se compadece com os tempos associados à oferta decorrente de edificação da nova construção.

A existência de um número significativo de fogos vagos, sobretudo na área com maior cobertura de serviços, a União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, significa que há um recurso habitacional relevante, pronto a ser acionado para dar resposta a uma procura que se pretenda fixar no concelho e cuja disponibilização no mercado implica prazos mais curtos.

O diagnóstico aponta, no entanto, dois entraves à substanciação desta oferta: a inexistência de um mercado de arrendamento formal e uma reduzida oferta informal com preços desadequados à capacidade económica de maior parte dos potenciais habitantes. As razões para este cenário - baixa confiança no mercado por parte dos potenciais detentores de oferta, concentração de uma parte significativa da potencial oferta num reduzido número de atores, necessidade de investimento no parque habitacional vago para receber novos habitantes, riscos de incumprimento económico e dano por parte dos potenciais arrendatários – obrigam ao desenho de medidas que minimizem ou eliminem estes obstáculos.

Desta forma, o programa Arrendar pretende, através da ação municipal, em parceria com os proprietários, numa lógica de redução de riscos, de partilha de investimento e de valorização económica e física do edificado e do tecido urbano, disponibilizar habitação

acessível por via do arrendamento, a curto prazo.

O programa Coesão pretende através da política habitacional, coser o território tendo por base medidas que incidem nas áreas identificadas em depressão (freguesias de Arega e Campelo), nomeadamente, potenciar as forças que cada área contém, em particular a nível do património edificado e paisagístico e mitigar as desvantagens associadas à localização mais periférica em relação ao comércio, serviços e outras componentes do *Habitat* (ver Tabela 28).

As medidas de promoção da reabilitação do edificado, além de terem como objetivo reduzir os custos associados à disponibilização de oferta habitacional, pretendem também aproveitar a elevada percentagem de segundas habitações, que existem nestas freguesias, e estimular o investimento, para que, à semelhança do que sucede em outras áreas do país, com o advento do trabalho remoto e o elevado custo de vida nos grandes centros urbanos, o tempo despendido na segunda habitação se dilate progressivamente até que esta se torne a residência principal.

Esta renovada oferta em freguesias poderá ser condicionada pela distância e menor acesso a equipamentos, serviços e comércio, que poderão influir negativamente o quotidiano dos atuais e novos habitantes. Como a reduzida escala demográfica destas duas freguesias tornam pouco plausível a ampliação da oferta de novos equipamentos e serviços, a alternativa que garanta um acesso a estes, ditam a necessidade de aprofundar a aposta na política de mobilidade. O risco de dependência do transporte individual para os novos e futuros habitantes acederem aos serviços, não representa apenas um ónus ambiental para o concelho, mas também um ónus

económico significativo para quem opte por investir e residir nestas localidades, e que poderá desmotivar a fixação de habitantes. Tais condicionantes sugerem a necessidade de estudar a eventual implementação de uma oferta regular de transporte, de cariz coletivo, com baixa pegada carbónica, que ligue estes núcleos habitacionais entre si e aos vários equipamentos e serviços, sustentada parcialmente por um sistema de títulos que incentive a fidelização dos utentes e a previsibilidade de receita e custos.

## 7.2.2. Metodologia

Os quadros que estruturam o Planeamento Estratégico e de Intervenção da Carta Municipal de Habitação de Figueiró dos Vinhos pretendem sintetizar de forma clara e compreensível as diferentes fases, objetivos, metas e propostas. A sua sequência hierárquica é a seguinte: Objetivos Estratégicos > Metas > Proposta de Intervenção. Os objetivos estratégicos expostos, sustentados por dados na fase de Diagnóstico e concetualmente pela Carta de Princípios de Habitação de Figueiró dos Vinhos, têm subjacente a multidimensionalidade associada ao fenómeno da habitação, que compreende território, sociedade e economia e que apenas uma resposta coordenada nas várias frentes poderá originar resultados relevantes. As metas, que balizam os objetivos estratégicos, e as respetivas propostas e intervenção são acionadas por um sistema de sinalização, indicadores de referência e graus de relevância cuja explanação, fundamental para a leitura do "Plano de intervenção", segue na tabela seguinte:

Tabela 24 – Notas auxiliares

Localização	Designação	Descrição
<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>Indicadores de referência</b>	Indicadores mensuráveis cujo alcance permite aferir o cumprimento das metas ou a necessidade de ativar medidas de intervenção mais significativas ou a reavaliação das mesmas
<b>PLANO DE INTERVENÇÃO</b>	<b>Relevância</b>	Classificação do grau de pertinência da ação face ao cumprimento dos indicadores de referência
	<b>Grau 1</b>	Medidas de Intervenção a implementar expectáveis de cumprirem as metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ou de baixo nível de investimento
	<b>Grau 2</b>	Medidas de Intervenção a implementar caso as medidas de grau 1 se revelem insuficientes para o cumprimento das metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ ou de elevado nível de investimento
	<b>Grau 3</b>	Medidas de Intervenção a implementar caso as medidas anteriores se revelem insuficientes para o cumprimento das metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ ou motivadas por alterações significativas de indicadores, identificadas em - Problema ORIGEM
<b>PLANO DE INTERVENÇÃO</b>	<b>Problema origem</b>	Identificação da questão a resolver de base, ou alterações significativas de indicadores e contexto que podem despoletar outro género de medidas
<b>PLANO DE INTERVENÇÃO</b>	<b>Fase</b>	Identificação da fase em que se encontra a medida preconizada, aquando da elaboração do Plano de Intervenção
	<b>A implementar</b>	Medidas expectáveis de serem implementadas no período vigência da presente CMH
	<b>Em curso</b>	Medidas cuja sua implementação já está em curso
	<b>Expectante</b>	Medidas expectantes, cuja implementação está dependente das alterações relevantes de contextos ou indicadores. Classificação que enquadra sobretudo as medidas de Grau 2 e 3.

Fonte: Elaboração própria

### 7.2.3. Objetivos estratégicos e plano de Intervenção

Apresentam-se de seguida os quadros com os objetivos estratégicos e o respetivo plano de intervenção do município de Figueiró dos Vinhos em matéria de habitação, delineados de acordo com o diagnóstico das carências habitacionais e a identificação dos recursos disponíveis

e expectantes. Dada a complexidade do fenómeno habitacional, pretende-se a definição de uma resposta integrada e coordenada em várias frentes, de forma a gerar resultados significativos e sustentáveis. A adoção de uma abordagem multidimensional na habitação permite lidar com os desafios de forma eficaz, promovendo soluções que beneficiem o desenvolvimento do território, a coesão social e o dinamismo económico.

Tabela 25 – Objetivos estratégicos

Objetivos estratégicos		Metas	Indicadores referência
1	Assegurar o acesso a uma Habitação adequada a todos os atuais e futuros munícipes de Figueiró dos Vinhos	1.1. Acesso a habitação condigna e acessível pela via do arrendamento com taxa de esforço sustentável no município de Figueiró dos Vinhos	Taxa de esforço máximo de 30%
		1.2. Acesso a habitação condigna e acessível pela via da aquisição com taxa de esforço sustentável no município de Figueiró dos Vinhos	Taxa de esforço máximo de 30%
2	Garantir a sustentabilidade e dinamismo demográfico, social e económico de Figueiró dos Vinhos através das políticas habitacionais	2.1. Garantir a dinâmica positiva sustentada da população residente do município de Figueiró dos Vinhos	Cumprimento do Cenário Central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH
		2.2. Garantir a sustentabilidade social e demográfica do município de Figueiró dos Vinhos	Aumento do índice de renovação da população ativa
3	Promover a resolução de todas as situações de carência habitacional grave	3.1. Resolução das situações identificadas de carência habitacional grave - precariedade, inadequação, insalubridade, sobrelotação	Diagnóstico atualizado de necessidades habitacionais ELH
		3.2. Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.	Cumprimento das necessidades estimadas pela Ação Social CM Figueiró dos Vinhos

Objetivos estratégicos		Metas	Indicadores referência
4	Promover políticas habitacionais que assegurem a Inclusão Social, a coesão Territorial	4.1. Promoção de comunidades e unidades de vizinhança socialmente coesas, interclassistas, por todo o território de Figueiró dos Vinhos	Indicadores económicos e sociais (rendimento, escolaridade, apoios sociais, demográficos) por Unidade Territorial, com desvio máximo 20% da média concelhia
		4.2. Manutenção e promoção das dinâmicas de ocupação do território do ponto de vista dos vínculos culturais, sociais e familiares	Manutenção da população residente
		4.3. Garantia de acesso na proximidade a infraestruturas e equipamentos coletivos, serviços públicos essenciais, comércio de bens de primeira necessidade e às redes de transportes e comunicações - Habitat	Garantia de acesso a menos de 15 minutos de distância, por meios de locomoção suave a serviços de saúde; de apoio educativo e social; comércio de proximidade e a TP (indicador movimentos pendulares)
		4.4. Garantia às pessoas idosas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade	Alinhar com média europeia de jovens adultos entre os 25-34 que vivem com os pais - Eurostat
		4.5. Garantia às pessoas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade	80% Pessoas Idosas e com deficiência sinalizadas pelos Serviços de Ação Social, com habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade nas respetivas habitações
5	Promover políticas habitacionais que assegurem a sustentabilidade ambiental e económica	5.1. Reabilitação como meio de intervenção na promoção de habitação acessível	Pelo menos 50 % das necessidades habitacionais colmatas pela reabilitação de recursos habitacionais expectantes - Reabilitação de Fogos e Edifícios devolutos, abandonados
		5.2. Eficiência energética das Habitações / Resposta a alterações climáticas	Cumprimento de critérios com base em "Evaluating the Impact of Nature-based Solutions: A Handbook for Practitioners European Commission"
		5.3. Otimização das infraestruturas existentes - espaço público e redes	Critério Preferencial não quantificado
		5.4. Garantia de acesso na proximidade a redes de transportes públicos	Cobertura da rede de TP intraconcelhia em todas as freguesias

Objetivos estratégicos		Metas	Indicadores referência
6	Fomentar uma política habitacional colaborativa, participada e evolutiva	6.1. Monitorização da evolução e atualização da Política Habitacional do município de Figueiró dos Vinhos	Implementação de Base de dados atualizada de apoio ao Modelo de Acompanhamento da CMH até 2030
		6.2. Implementação do Observatório local de habitação e reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos previsto na ELH	Observatório
		6.3. Colaboração do setor privado, cooperativo e social nas intervenções a desenvolver	Critério não quantificável
		6.4. Promoção de mecanismos de participação e discussão das políticas habitacionais abertas aos cidadãos, associações e comissões de moradores	Mínimo 1 evento público / ano

**Fonte:** Elaboração própria

Tabela 26 – Plano de intervenção

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
1.1	Acesso a habitação condigna e acessível pela via do arrendamento com taxa de esforço sustentável no município de Figueiró dos Vinhos	Taxa de esforço máximo de 30%	1-A	Programa Arrendar - com incentivo regulamentar a privados que invistam na construção, desde que afetem habitação ao mercado de arrendamento acessível	Grau 2	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50%	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
			1-B	Promoção de Incentivos através de benefícios fiscais e descontos nas taxas a reabilitação e construção de novos fogos, com a expansão a todo o território do Quadro Normativo de benefícios fiscais das ARU/ORU e elaboração de quadro de benefícios fiscais para a nova construção	Grau 1	Taxas de esforço elevadas	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo
			1-C	Programa Arrendar - Arrendamento de habitação degradada a baixo custo para reabilitação por parte do município para subarrendamento a preços acessíveis	Grau 2	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50%	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
1.2	Acesso a habitação condigna e acessível pela via da aquisição com taxa de esforço sustentável no município de Figueiró dos Vinhos	Taxa de esforço máximo de 30%	1-D	Promoção da reabilitação e reconversão do parque edificado existente (grandes dimensões) ajustado às tipologias dos agregados familiares para colocar no mercado (redução do m <sup>2</sup> a refletir na redução do preço final de mercado) por via regulamentar	Grau 2	Taxas de esforço elevadas	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo
			1-E	Promoção da nova construção com recurso a parcerias/projetos com capital privado ou cooperativo com recurso a rendas acessíveis	Grau 2	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50%	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo
			1-F	Venda de lotes infraestruturados a preços reduzidos a investidores desde que o projeto preveja uma percentagem de habitações para arrendamento acessível	Grau 2	Taxas de esforço elevadas	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
2.1	Garantir a sustentabilidade social e demográfica do município de Figueiró dos Vinhos	Cumprimento do cenário central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH	2-A	Construção de habitação social pelo município	Grau 3	Não concretização do cenário central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Privados, setor cooperativo
2.2	Garantir a sustentabilidade social e económica do município de Figueiró dos Vinhos	Aumento do índice de renovação da população ativa	2-B	Exercício do direito de preferência, para aquisição de fogos destinados ao arrendamento	Grau 2	Evitar o aumento do índice de envelhecimento, por via da oferta de habitação acessível, de forma a garantir a sustentabilidade demográfica a médio prazo	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
3.1	Resolução das situações identificadas de carência habitacional grave - precariedade, inadequação, insalubridade, sobrelotação	Diagnóstico atualizado de necessidades habitacionais ELH	3-A	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (5 fogos) - ELH	Grau 2	Diagnóstico ELH 2021	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
			3-B	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (12 fogos) - ELH	Grau 2	Diagnóstico ELH 2021	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
3.2	Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.	Cumprimento das necessidades estimadas pela ação social CM Figueiró dos Vinhos	3-C	Promoção de resposta de alojamento de emergência e temporário município -ELH	Grau 2	Diagnóstico ELH 2021	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central

Metas	Indicadores Referência	Proposta de Intervenção	Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas			
4.1	Promoção de comunidades e unidades de vizinhança socialmente coesas, interclassistas, por todo o território de Figueiró dos Vinhos	Indicadores económicos e sociais (rendimento, escolaridade, apoios sociais, demográficos) por unidade territorial, com desvio máximo 20% da média concelhia	4-A	Majoração do índice de edificabilidade em operações urbanísticas, se destinarem pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível por um prazo mínimo de 25 anos - via revisão do RMUE e regulamento de taxas	Grau 1	Evitar a consolidação de unidades territoriais antagónicas em termos de rendimento e outros indicadores sociais relevantes, que possam originar um território fragmentado	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo
			4-B	Redução de encargos urbanísticos, a fixar em regulamento municipal se destinarem pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível por um prazo mínimo de 25 anos - via revisão do RMUE e regulamento de taxas	Grau 2	Em caso de áreas que entrem em processo de gentrificação, com indicadores seja de acesso à habitação, sejam económicos e sociais significativamente acima da média municipal	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Estado, privados, setor cooperativo
4.2	Garantia de acesso na proximidade a infraestruturas e equipamentos coletivos, serviços públicos essenciais, comércio de bens de primeira necessidade e às redes de transportes e comunicações - Habitat	Garantia de acesso a menos de 15 minutos de distância, por meios de locomoção suave a serviços de saúde; de apoio educativo e social; comércio de proximidade e a TP (indicador movimentos pendulares)	4-C	Redução de encargos urbanístico em operações urbanísticas que promovam o comércio de rua e/ou garantam a utilização pública de espaços verdes privados - via revisão do RMUE e regulamento de taxas	Grau 1	Evitar a existência de áreas habitacionais sem espaços de convivência e acesso à aquisição de bens de primeira necessidade por meios de locomoção suave	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos	Privados, setor cooperativo
4.3	Garantia às pessoas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade	80% Pessoas Idosas e com deficiência sinalizadas pelos serviços de ação social, com habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade nas respetivas habitações	4-D	Colmatação das situações identificadas de inadequação nas acessibilidades nas habitações de pessoas deficientes	Grau 2	Diagnóstico ELH 2021	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	Estado central
			4-E	Programa de apoio para pequenas intervenções em habitações com inadequações de cidadãos seniores e deficientes	Grau 1	Para as situações Pós - Diagnóstico ELH 2021	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	IPSS

Metas	Indicadores Referência	Proposta de Intervenção	Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas
5.1 Reabilitação como meio de intervenção na promoção de habitação acessível	Pelo menos 50 % das necessidades habitacionais colmatas pela reabilitação de recursos habitacionais expectantes - Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, abandonados	5-A Ampliação e criação de novas ARU's e dos respetivos benefícios	Grau 1	Otimização dos recursos habitacionais existentes e regeneração do tecido urbano nas áreas periféricas de valor patrimonial e paisagístico	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos Estado central
5.2 Eficiência Energética das Habitações / Resposta a Alterações Climáticas	Cumprimento de critérios com base em "Evaluating the Impact of Nature-based Solutions: A Handbook for Practitioners European Commission"	5-B Incentivos para a integração de soluções Nature Based (NBS), por via regulamentar	Grau 1	Sustentabilidade ambiental e energética associada à gestão de água, resiliência climática e riscos climáticos	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos Estado central
5.3 Otimização das infraestruturas existentes - espaço público e redes	Critério preferencial não quantificado	5-C Incentivar a edificação nova com a ocupação de vazios urbanos infraestruturados, por via regulamentar	Grau 1	Otimização das infraestruturas existentes e regeneração do tecido urbano	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos Privados, setor cooperativo
5.4 Garantia de acesso na proximidade a redes de transportes públicos	Cobertura da rede de TP intraconcelhia em todas as freguesias	5-D Garantir a existência de uma estação/paragem de TP em cada centro de freguesia, equipamentos de saúde e escolar	Grau 3	Risco de desigualdade de oportunidade e de coesão territorial	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos Estado central
		5-E Estudo viabilidade de introdução de passe social	Grau 3	Risco de desigualdade de oportunidade e de coesão territorial	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos Estado central

Metas	Indicadores Referência	Proposta de Intervenção	Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas			
6.1	Monitorização da evolução e atualização da Política Habitacional do município de Figueiró dos Vinhos	Implementação de Base de dados atualizada de apoio ao modelo de acompanhamento da CMH até 2030	6-A	Criação de modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH	Grau 1	Garantir o cumprimento das metas da CMH e a sua adaptação a novas circunstâncias sociais, económicas ao longo da vigência da CMH	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	Privados
6.2	Implementação do observatório local de habitação e reabilitação urbana de Figueiró dos Vinhos	Observatório	6-B	Criação de dashboard de registo de operações internas, urbanismo, atividades económicas e ação social em articulação com o Portal do Ordenamento do Território e do Urbanismo previsto na revisão do PDM	Grau 1	Garantir o cumprimento das metas da CMH com monitorização constante, com dados atualizados que permitam antecipar tendências e políticas	A implementar	CM Figueiró dos Vinhos	Privados
6.3	Colaboração do setor privado, cooperativo e social nas intervenções a desenvolver	Critério não quantificável	6-C	Criação de lista de agentes e parceiros privado, cooperativo e social, com critérios; Elaboração de critérios de cooperação numa perspetiva evolutiva e dinâmica	Grau 1	Diversificação de promotores e capital para a concretização das metas habitacionais da CMH	Em curso	CM Figueiró dos Vinhos	Privados
6.4	Promoção de mecanismos de participação e discussão das políticas habitacionais abertas aos cidadãos, associações e comissões de moradores	Mínimo 1 evento público / ano	6-D	Criação de observatório local de habitação e reabilitação urbana de Figueiró dos Vinhos	Grau 1	Envolvimento da população e das instituições no processo de decisão e discussão	Expectante	CM Figueiró dos Vinhos	Privados, setor cooperativo e social

Fonte: Elaboração própria

**Tabela 27 – Quadro síntese das medidas - programas a implementar**

	Programas a implementar	Proposta do Plano de Intervenção
1	Programa <b>Arrendar</b>	1-A   1-C   2-B   4-C
2	Programa <b>Coesão</b>	1-B   2-A   3-C   4-D   4-E   5-A   5-B   5-D   5-E
3	Programa <b>Nova Habitação</b>	1-D   1-E   1-F   4-A   4-B   4-C   5-B   5-C
4	Programa <b>Monitorizar Habitat</b>	6-A   6-B   6-C   6-D

Fonte: Elaboração própria

## 7.3. CRONOGRAMA

Apresenta-se de seguida o cronograma das medidas que incorporam a proposta da Carta Municipal de Habitação de Figueiró dos Vinhos nos próximos 10 anos. Ao longo do período estão patentes as medidas já em curso atualmente, e que assumem carácter contínuo a prazo, a par das medidas a implementar e ainda as medidas expectantes de acordo com o decurso dos cenários possíveis. Estas medidas apresentam-se por grau de relevância. De referir de acordo com a evolução das dinâmicas populacionais, sociais e económicas poderão, de acordo com a monitorização a efetuar ao plano de intervenção, assumir graus de importância diferentes ao longo da sua implementação. Neste cronograma estão também indicados os momentos de monitorização que constam no modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação desta Carta Municipal de Habitação.

### Legenda CRONOGRAMA

-  Medida de Grau 1
-  Medida de Grau 2
-  Medida de Grau 3
-  Medida em implementação ou com elevada expectativa de implementação, por via da CMH, PDM e outros documentos estratégicos
-  Medida cuja implementação será despoletada apenas por alteração relevante de contexto ou de indicadores de referência
- M1** | Indicação do momento de Monitorização, de acordo com o indicado no Modelo de Acompanhamento da CMH
- ND** | Início da vigência da Carta Municipal de Habitação Revista

Tabela 28 – Cronograma

Medida	Fase	Cronograma										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1-A	Expectante											
1-B	A implementar											
1-C	Expectante											
1-D	Expectante											
1-E	A implementar											
1-F	Expectante											
2-A	Expectante											
2-B	Expectante											
3-A	Em curso											
3-B	Em curso											
3-C	Expectante											
4-A	Expectante											
4-B	Expectante											
4-C	A implementar											
4-D	Em curso											
4-E	Em curso											
5-A	Expectante											
5-B	Em curso											
5-C	A implementar											
5-D	A implementar											
5-E	A implementar											
6-A	Em curso											
6-B	A implementar											
6-C	Em curso											
6-D	Expectante											

Fonte: Elaboração própria

## 7.4. PLANO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO

No território de Figueiró dos Vinhos serão plasmadas as medidas de intervenção que constam no planeamento estratégico da presente Carta Municipal de Habitação, de forma a atingir os objetivos e metas definidos em matéria de habitação para este concelho. O território de Figueiró dos Vinhos, apresenta, quando se articulam as variáveis que podem influir no acesso a uma habitação condigna, diferenças intra concelhias assinaláveis.

Estas diferenças inerentes a cada porção do território e respetiva relação com os eixos, equipamentos e fronteiras que os estruturam, sublinham a necessidade de um instrumento que sintetize estas diferentes vertentes e permita uma leitura global e integrada das variáveis que influenciam o desempenho e desenrolar do plano estratégico para habitação no concelho, de forma que a operacionalização das medidas de intervenção seja ajustada e aplicada consoante os desafios de cada parcela do território. Dessa forma, é possível tomar decisões que levem a uma eficaz aplicação das medidas de intervenção, ajustadas às dinâmicas e necessidades habitacionais.

O presente Plano síntese de ordenamento prospetivo da habitação, aqui em diante designado plano síntese, tem como objetivo auxiliar a compreensão do território de Figueiró dos Vinhos em matéria de Habitação, dos fatores que o influenciam, dos elementos de

transformação e de potencial resolução, e assim informar de forma mais clara os decisores e os munícipes, sobre quais as prioridades, obstáculos e caminhos a trilhar no processo de implementação das medidas na Carta Municipal de Habitação.

### 7.4.1. Metodologia

A necessidade de condensar as principais variáveis que condicionam o acesso à habitação numa peça cartográfica de fácil leitura, sobre a qual se sobrepõem os elementos de estruturação e transformação do território nas suas várias dimensões, levou à criação de um sistema que, baseado em dados mensuráveis obtidos nas fases prévias desta Carta, permita compreender no concelho de Figueiró dos Vinhos, quais os territórios sobre pressão e quais os territórios em depressão.

#### 7.4.1.1. Territórios sobre pressão

Os termos territórios sobre pressão e territórios em depressão designam as porções do concelho que, em diferentes escalas, estão sujeitas a um conjunto de fenómenos que influenciam de forma diferenciada o acesso à habitação e que permitem compreender as tendências que poderão alterar os cenários futuros e as respetivas políticas habitacionais a implementar.

Os territórios sobre pressão designam as áreas em que o acesso à habitação é mais difícil e cuja resolução implica a alteração e ponderação de uma maior diversidade de fatores. Os territórios em

depressão são as áreas cujo acesso à habitação está menos condicionado, embora possam existir subfactores que dificultem a aquisição ou arrendamento. No entanto, o entrave no acesso à habitação que alguns subfactores possam exercer nos territórios em depressão são passíveis de serem mitigados com menores recursos. A análise, que introduz na equação outros elementos físicos que desenham o território e que influem na sua organização (estrutura viária, equipamentos, e outros elementos relevantes), permite compreender, para lá da perceção imediata dos problemas e do que a grandeza absoluta dos números possam induzir, qual a verdadeira dimensão do fenómeno em cada circunscrição territorial analisada. A diferente intensidade exercida pelos fatores que determinam o acesso à habitação nas diferentes partes do território de Figueiró dos Vinhos levou a uma codificação de cores que espelha o resultado obtido na soma dos vários critérios considerados para a elaboração do presente Plano síntese. A amplitude desta classificação vai de 10 a -10, com 10 a ser um território em máxima pressão e -10 um território em máxima depressão. Os territórios que estão próximos de zero, são naturalmente territórios que no cômputo geral têm uma situação mais neutra, que poderá, entretanto, ser alterada, em função das dinâmicas induzidas pelas políticas habitacionais e por fatores exógenos de carácter económico, social e político.

#### 7.4.1.2. Critérios

A classificação que informa o código que caracteriza cada

circunscrição territorial como Território em pressão ou depressão é obtida através do somatório de quatro parcelas, correspondendo cada uma a um critério que influencia o acesso à habitação. Os critérios considerados como determinantes para o presente Plano Síntese são os seguintes: Demografia, Recursos Habitacionais, Preços e Atividade Económica. Para cada um destes critérios foi estabelecido um intervalo numérico que corresponde à evolução expectável do respetivo critério à luz das projeções e dados obtidos nas fases anteriores da Carta.

##### **Demografia**

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Com o critério demográfico pretende-se aferir as expectativas e necessidades habitacionais, face aos cenários demográficos para cada circunscrição territorial considerada no âmbito da projeção demográfica efetuada para 2036 no âmbito da presente Carta Municipal de Habitação. Para a determinação deste critério foi considerado o Cenário Demográfico Central para 2036.

(Valor zero – associado a 2% variação populacional).

##### **Recursos habitacionais**

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Neste critério, que diz respeito aos recursos habitacionais expectantes, sejam pela via da reabilitação ou da edificação, que podem ser introduzidos pela via privada ou pública, no mercado de

arrendamento ou aquisição de habitação e a respetiva relação com as previsões demográficas de cada circunscrição territorial objeto de análise, têm como base os dados obtidos no ponto 5 desta Carta Municipal de Habitação.

A estes dados de recursos habitacionais foi introduzido um critério de ponderação associado à capacidade de produção no sector da construção, aferido pela relação entre a projeção de produção expectável de nova habitação, com base na variação obtida pelo diferencial de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2021 e os fogos necessários por circunscrição territorial à luz do Cenário Demográfico Central exposto no ponto 5.2.

Nesta análise, a opção acima descrita está baseada na diferença observada no número superior de fogos novos e reabilitados concluídos no mesmo período temporal e o saldo final obtido de alojamentos familiares clássicos. A predominância no território da oferta decorrente de habitação para posterior reabilitação, reflexo do seu potencial ambiental e patrimonial, associado às dinâmicas na edificação de habitação na última década levou a mediar a comparação das necessidades futuras perante os recursos habitacionais potenciais, consoante o tipo de operação - reabilitação ou nova construção. Desta forma é possível aferir, face aos recursos habitacionais expectantes de cada freguesia, qual o tipo de operação mais indicado e conseqüentemente as medidas a aplicar de maneira a estimular este tipo de oferta

A importância deste critério de recursos habitacionais, revisto à luz da

capacidade instalada, seja financeira ou de meios, para edificar as habitações necessárias para fazer face aos cenários demográficos traçados é compreendida quando os dados indicam que com o mesmo ritmo de edificação de nova habitação que se verificou entre 2011 e 2021 em Figueiró dos Vinhos, até 2036 só se irão edificar 70 alojamentos potenciais decorrentes de nova construção e reabilitação e que se a opção de disponibilização de novos alojamentos apenas decorrer da reabilitação de edifícios devolutos ou vagos, a oferta representará somente 25% das necessidades habitacionais futuras.

(Valor zero – associado a vacancy rate 7%).

### **Preços**

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Neste critério, que afere o fator preço e a sua evolução ao longo dos trimestres considerados em fase de diagnóstico desta Carta Municipal de Habitação, optou-se pelos indicadores referentes ao preço de aquisição, visto em Portugal, no ano de 2022 77,8% dos portugueses serem proprietários da sua habitação. A evolução crescente dos preços de aquisição de habitação própria permanente, que considera um período com uma inflação acumulada de 13,90% (2020-2023), já com reflexos dos efeitos pós-pandémicos e do conflito na Ucrânia, permitem compreender quais os obstáculos que o preço da aquisição levanta no acesso à habitação, sobretudo tendo em conta que a compra de casa é efetuada maioritariamente por via do financiamento bancário. O período considerado foi para efeitos deste

critério, tanto para a caracterização do presente como das tendências ao nível dos preços, vai do 1º trimestre de 2020 ao 4º trimestre de 2023.

(Valor zero – associado a inflação acumulada 13,90%).

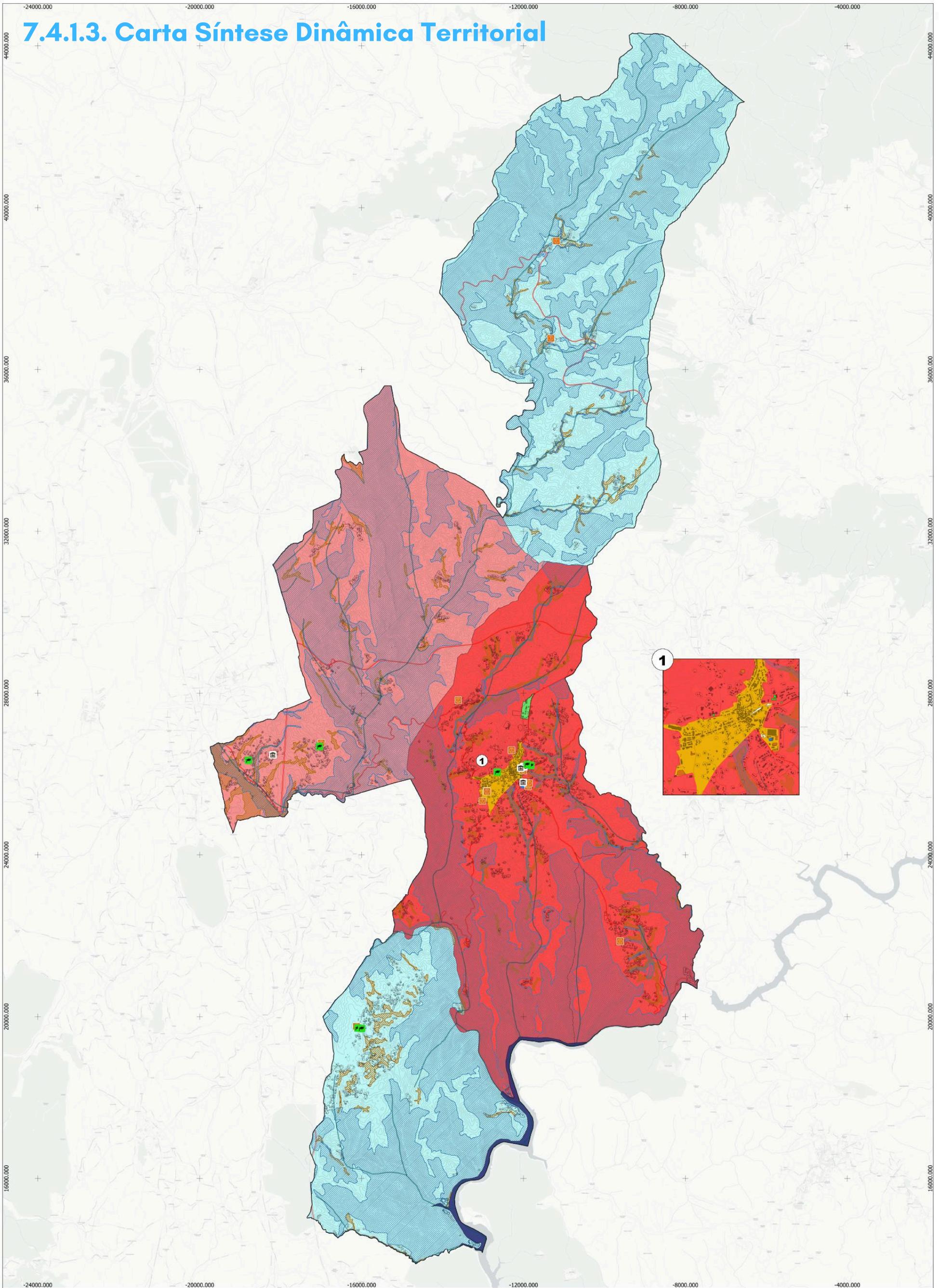
### **Atividade económica**

(intervalo de classificação de -1 a 1)

O impacto resultante da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas é determinante na atratividade dos territórios e na consequente pressão demográfica adicional a que poderão ser sujeitos. O mesmo processo, mas em sentido inverso poderá suceder nos casos em que atividades económicas com elevado impacto a nível de emprego sejam descontinuadas ou deslocalizadas. A incerteza associada à evolução económica e aos fatores que poderão determinar ou não a instalação de uma atividade económica no concelho e a necessidade de dados mais finos associados à atividade económica, cuja posterior aferição deverá seguir as recomendações do ponto 8.2 desta Carta Municipal de Habitação, estreitam a amplitude de informação disponível. Tal leva a que o intervalo de classificação neste critério seja mais reduzido, para não influenciar de forma desproporcional os resultados de carácter mensurável obtidos nos critérios anteriores. No caso de Figueiró dos Vinhos, as alterações induzidas pelos investimentos e novas atividades económicas descritas no ponto 6.1 da presente CMH, embora os recursos endógenos, naturais e culturais deste território sejam um dos impulsionadores da

dinâmica demográfica de sentido positivo, a realidade é que a dimensão de alguns dos investimentos estruturais assinalados, face à escala do concelho implicam uma pressão muito significativa. A relevância destas novas atividades económicas no que diz respeito ao número de postos de trabalho diretos criados é sublinhada se comparadas com as necessidades habitacionais futuras, em cujas projeções demográficas não estão espelhadas as geradas por novos postos de trabalho. Numa comparação simples, despida de variáveis como a afetação de postos de trabalho a pessoas já residentes no concelho ou de estar mais de um membro de um agregado familiar a trabalhar nessas novas atividades, é possível aferir que o número de novos postos de trabalho é superior às necessidades no ponto 5.2 da presente CMH. Desta forma pretende-se considerar no planeamento prospetivo o profundo impacto que a concretização destes investimentos e das dinâmicas em curso possam ter no concelho. Considera-se assim, se em cada circunscção territorial existe a possibilidade de instalação ou fuga de atividades económicas relevantes à luz da informação existente aquando da elaboração do Plano Síntese. (Valor zero – associado a ausência indicação de fuga/ instalação de atividades económicas significativas).

# 7.4.1.3. Carta Síntese Dinâmica Territorial



### Legenda:

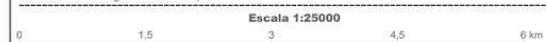
- |                          |                           |                    |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| Equipamentos Culturais   | Núcleos Habitacionais     | REN                |
| Equipamentos de Saúde    | Edificado                 | RAN                |
| Equipamentos Desportivos | Massas de Água            | Curvas de Nível    |
| Rede Escolar             | Massas de Água Interior   | <b>Rede Viária</b> |
|                          | Polos e Zonas Industriais | Auto-estrada       |
|                          | Centro Histórico          | Outros             |

### Pressão Urbanística

- Território sobre Pressão (-1)
- Território sobre Pressão (4)
- Território sobre Pressão (5)

### Município de Figueiró dos Vinhos

**Informação:**  
 Praça do Município 3260-408 Figueiró dos Vinhos  
 Telef.: 236 559 550  
 Email: secretaria@cm-figueirodosvinhos.pt  
 Website: www.cm-figueirodosvinhos.pt



PT-TM06/ETRS99 - European Terrestrial Reference System 1989

# 8. MODELO DE GOVERNANÇA



## 8.1. CRITÉRIOS DE COOPERAÇÃO NUMA PERSPETIVA EVOLUTIVA E DINÂMICA

A Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, no seu artigo 3º, estabelece que o Estado garante o direito à habitação e que "promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral", sendo explícita a visão de que a resolução da questão da habitação não será alcançável exclusivamente com iniciativas públicas. A proximidade aos problemas e dinâmicas que influem e condicionam o acesso à habitação, a necessidade de mobilizar recursos humanos e económicos atempadamente, implicam a participação dos cidadãos, das comunidades, das associações ou comissões, de moradores e de outros agentes, sejam estes públicos, privados, da rede social ou cooperativa. Apenas com uma rede fina de atores locais, em articulação e cooperação com o setor público é que será possível elaborar e concretizar políticas públicas destinadas à habitação que não sejam sucessivamente reativas, que antecipem tendências e que se adequem em tempo útil aos constrangimentos induzidos pelas alterações socioeconómicas que se vão sucedendo. A visão de um processo de planeamento em matéria de habitação, orgânico, adaptável, participativo, no que diz respeito à Carta Municipal de Habitação está explanada nas alíneas e) e f) do ponto 4 do artigo 22º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, onde se define a necessidade de

identificar os agentes públicos, privados, do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores a quem compete concretizar e cooperar nas intervenções a desenvolver.

### 8.1.1. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção

As diferentes dimensões, recursos e capacidade de intervenção de cada um dos agentes, implica uma distinção prévia entre os agentes públicos e os restantes. No setor público, dada a natural dependência das orientações e ciclos políticos e consequentes alterações na indicação e orgânica das estruturas responsáveis pelo planeamento e execução de políticas de habitação, a opção recai na identificação nos agentes públicos de onde são originados poderes para implementar políticas, delegar competências e adquirir bens e serviços em matéria de habitação:

- Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos;
- Estado Central.

Relativamente aos agentes não públicos, o ponto 4 do artigo 22 da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, identifica as seguintes categorias: privados, setor cooperativo, rede social e associações ou comissões de moradores.

No processo de sistematização e identificação de cooperantes, é de realçar como elemento a heterogeneidade dos potenciais agentes e escala, recursos, capacidade de intervenção, com ou sem fins

lucrativos e com objetivos sociais primordiais de cada agente, que podem ou não ser exclusivamente focados na habitação.

A segunda variável associada à presente sistematização e identificação dos agentes de intervenção diz respeito à relevância de cada agente em diferentes momentos do processo, podendo ser na fase diagnóstico, planeamento ou implementação das políticas da habitação. Por sua vez, a evolução da vida das instituições e coletividades de diferente contexto socioeconómico que serão convidadas a intervir poderão ser adequados ou dissonares do ciclo de cada coletividade, em determinada ocasião.

Assim sendo, apesar de pertinente como elemento de observação mais lato, não se deverá classificar a aparente relevância de cada agente, para evitar correr o risco de uma excessiva rigidez classificativa alinear um agente que possa ser fundamental num futuro incerto.

Para a compilação de agentes e parceiros é essencial proceder à sua identificação, de modo a compreender qual a extensão da rede de cooperantes e intervenientes que poderão moldar e implementar as políticas de habitação no município. Tendo por base que a presente Carta Municipal de Habitação é o primeiro documento do género e do qual surge a necessidade de sistematizar e listar os potenciais cooperantes, este momento fundacional implica que a listagem prévia seja executada por terceiros, externos aos potenciais agentes e seu respetivo arbítrio.

Esta listagem inicial, a incluir em anexo, será por força heterogénea, com a relevância de cada potencial agente, uma questão a

determinar com o desenvolvimento e implementação da Carta Municipal de Habitação tendo esta lista o objetivo fundamental de estabelecer a matriz inicial.

A mobilização dos agentes e parceiros irá ocorrer numa fase posterior, após a aprovação da Carta Municipal de Habitação pela Assembleia Municipal, sendo que, após essa etapa estarão reunidas duas condições basilares para o sucesso e efetiva participação dos agentes na transformação e implementação das políticas habitacionais do município: o conhecimento e identificação com os objetivos, metas e propostas da Carta Municipal de Habitação e principalmente a adesão voluntária das instituições e coletividades a esta lista de potenciais cooperantes e o seu enquadramento nos critérios de cooperação.

### **8.1.2. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção**

A vigência temporal de um documento estratégico como a presente Carta Municipal de Habitação implica que as alterações ao nível do contexto socioeconómico que irão suceder e condicionar a implementação do plano de intervenção, serão os mesmos fatores que terão impacto no percurso da vida das instituições e coletividades que pretendam ser cooperantes e intervenientes nas políticas de habitação. Cumulativamente, as questões relacionadas com a vida interna destes agentes irão influir no seu desempenho e elegibilidade

como parceiros dos agentes públicos responsáveis.

O estabelecimento de critérios de cooperação tem dois objetivos primordiais:

- a. validar aquando da sua adesão os potenciais parceiros e agentes de intervenção com parâmetros que tencionam ser objetivos e transparentes e que permitam a eleitos, munícipes e instituições, compreender a inclusão ou não de privados, cooperativas ou outras coletividades e instituições na rede de parceiros;
- b. estabelecer parâmetros que permitam ao longo da vigência da Carta Municipal de Habitação, incluir ou excluir novos agentes consoante o cumprimento destes critérios.

Pretende-se evitar a cristalização da listagem de agentes e parceiros de intervenção ao momento e contexto em que foi elaborada. Deste modo, permite a defesa do interesse público com atualizações e avaliações periódicas que acordem a exclusão de agentes que já não tenham condições internas para serem considerados parceiros de intervenção, permitindo a inclusão de novos atores, de forma a garantir uma cooperação evolutiva e dinâmica entre os agentes públicos e os privados, setor social, cooperativo e coletividades.

### **8.1.3. Seleção e aplicação dos critérios de cooperação**

A Carta Municipal de Habitação é um documento estratégico que, para posterior eficácia na sua implementação, sugere metodologias e

parâmetros para auxiliar as entidades responsáveis pela sua operacionalização. No que se refere aos critérios de cooperação, seja a sua enumeração como a sua aplicação, o abaixo disposto são sugestões, que se forem consideradas pertinentes, poderão ser vertidas em forma de regulamento.

Os critérios de cooperação selecionados permitem realizar um retrato o mais possível do estado de cada agente e parceiro de intervenção à data do momento da avaliação. Estes critérios abordam várias dimensões da vida interna de casa pessoa coletiva e que influem na sua viabilidade, consistência e habilitação como entidades cooperantes. Realça-se a heterogeneidade de potenciais agentes acima descrita, poderá obrigar à adaptação ou mesmo à não consideração de alguns sub-parâmetros, por parte do coletivo responsável pela avaliação, sem abdicar de elementos suficientes que permitam uma apreciação adequada das condições de cada agente.

#### **8.1.3.1. Seleção de critérios**

Os critérios de cooperação que servirão como elemento de avaliação e validação estão divididos em quatro parâmetros, que poderão ser adaptados e divididos em sub-parâmetros, consoante a complexidade da matriz de avaliação que se pretenda implementar e adequar à justa medida do diferente tipo de agente que pretenda integrar a listagem. Os principais critérios de avaliação para a cooperação são os seguintes:

- A. Viabilidade económico-financeira
- B. Habitação
- C. Estatuto e Regulamentos
- D. Atividades

#### **A – Viabilidade económico-financeira**

Com a implementação deste critério, que poderá ser comprovado através da apresentação das demonstrações financeiras aprovadas, dos anos pedidos, pretende-se assim compreender o estatuto económico e financeiro do parceiro e avaliar a capacidade efetiva desta atividade em cooperar ou liderar a concretização das intervenções a desenvolver.

#### **B – Habitação**

O critério da Habitação pretende comprovar a idoneidade das entidades e dos elementos integrantes, e que as mesmas estão habilitadas a serem parcerias das entidades públicas na prossecução do interesse público em matérias de habitação.

Como referência, sugere-se com a devida proporcionalidade a cada género de entidade, a adoção do disposto nos pontos 1 e 2 do artigo 81º da atual versão do Código de Contratos Públicos.

#### **C – Estatuto e regulamentos**

A implementação deste critério pretende validar perante o município e os munícipes o normal funcionamento interno destas entidades, que

corresponde à demonstração do cumprimento do respetivo estatuto ou regulamento interno como a existência de órgãos sociais legitimamente em funções e realização de assembleias com a aprovação de relatórios e planos de atividades. A declaração de conformidade com as normas internas da respetiva entidade a ser entregue, pretende garantir, além do regular funcionamento os potenciais cooperantes, evitar a perpetuação na lista de agentes e parceiros de entidades com situações internas disformes.

#### **D – Atividades**

Este parâmetro pretende avaliar as atividades desenvolvidas pela entidade durante o período solicitado para análise, de modo a compreender o género e dimensão do trabalho executado e assim, ter uma perspetiva mais extensa do potencial da respetiva entidade para cooperar e liderar a concretização de intervenções a desenvolver. Este critério de cariz mais qualitativo, que pode ser aferido com a apresentação de um descritivo de atividades realizadas ou de planos de atividades, pretende informar de forma transversal o leque de intervenções que se poderão apoiar nas iniciativas desta rede de cooperantes e agentes e, de forma tangente, a relevância de cada atividade para as políticas de habitação a executar.

### **8.1.3.2. Aplicação dos critérios de cooperação**

Considerando a primeira adesão voluntária como o momento da primeira avaliação à luz dos critérios de avaliação, sugere-se que a

apreciação dos elementos solicitados e das respectivas candidaturas seja efetuado por um júri nomeado pela entidade competente. Os critérios acima indicados deverão informar uma grelha de classificação que permita indicar a posterior decisão de inclusão ou exclusão das entidades da listagem de agentes e parceiros de Intervenção. Sugere-se que este procedimento de avaliação, possa ser posteriormente vertido em forma de regulamento, e tenha uma periodicidade trienal.

## **8.2. MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CMH**

A implementação de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da presente Carta Municipal de Habitação de Figueiró dos Vinhos, mais do que um cumprimento formal do disposto na alínea g) do ponto 4 do artigo 22º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, é representado neste documento como um instrumento basilar para a implementação e sucesso da estratégia traçada para a questão da habitação no município de Figueiró dos Vinhos. Este modelo de monitorização almeja, com a sua abordagem, evitar a cristalização das medidas que constam no seu plano de intervenção e através da sua metodologia e avaliação periódica, estender a pertinência e operacionalidade do plano e garantir o cumprimento das suas metas e objetivos, revestindo esta Carta Municipal de

Habitação de Figueiró dos Vinhos de força e adaptabilidade às transformações do mundo, de modo a evitar a obsolescência que caracterizam tantos documentos estratégicos dado o tempo decorrido entre a sua elaboração e implementação.

### **8.2.1. Metodologia**

O presente modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação está intimamente ligado ao modo como estão construídos o Módulo estratégico e Plano de intervenção. Os objetivos estratégicos e as respetivas metas desta CMH estão associados a indicadores de referência, que permitem aferir o seu cumprimento ao longo da vigência da Carta e a aplicação das respetivas medidas que constam no subsequente Plano de intervenção. Dado o caráter dinâmico que reveste o desenho e operacionalização do Plano de intervenção, o eventual não cumprimento de um indicador de referência, aquando de cada momento periódico de monitorização não significa a irreversibilidade do problema de origem. De acordo com a metodologia do Plano de intervenção da CMH, tal incumprimento do indicador de referência, deverá despoletar uma proposta de intervenção complementar, com um grau de relevância adicional, codificado no plano de intervenção e associado a um nível superior de investimento. O próprio método de monitorização adotado, possibilita acolher alterações significativas de contexto e imponderáveis da escala dos sucedidos no último triénio,

como a pandemia e conflitos militares e se necessário, introduzir medidas complementares às dispostas no Plano de intervenção.

### 8.2.2. Indicadores de referência

Os indicadores de referência (IR) são indicadores relacionados às metas e objetivos estratégicos, cujo alcance permite compreender o grau de necessidade de ativação de medidas de intervenção mais significativas ou a reavaliação das mesmas, que são tendencialmente mensuráveis e encontram-se associados às seguintes fontes:

- Diagnóstico da Carta Municipal de Habitação;
- INE;
- ADENE;
- Serviços Municipais.

### 8.2.3. Meios

Uma efetiva operacionalização do presente modelo de monitorização, acompanhamento e avaliação depende de um acesso constante a um fluxo de informação e dados, sejam os mesmos quantitativos ou qualitativos, que permitam atualizar atempadamente o diagnóstico e os indicadores de referência. A produção de dados e diagnósticos fidedignos depende da alocação de meios específicos, cujos contornos estão espelhados nas medidas 6B, 6C e 6D do Plano de

intervenção. Com os pressupostos da medida 6C – Lista de parceiros e agentes de intervenção e respetivos critérios de colaboração, estruturados e expostos no ponto 8.1. da presente CMH.

Sem prejuízo do recurso a meios e serviços complementares, estas medidas, nomeadamente a 6B e a 6D, permitem que o município, nomeadamente, tanto técnicos como decisores políticos tenham acesso a dados fundamentais para o processo de decisão e implementação das políticas de habitação e de outras áreas fundamentais como o Urbanismo, a Ação Social e a Economia. A medida 6-B, criação de Dashboard de registo de operação, é fundamental pois permite em períodos curtos obter um diagnóstico de todos os fatores que interferem com a questão da habitação – Território/Urbanismo/Ação Social/Atividade Económica.

A medida 6-C, o Observatório da habitação, cuja orgânica deverá ser objetivo de deliberação, além de permitir a interação, discussão com os cidadãos, associações e comissões de moradores das políticas de habitação, é um meio privilegiado de auscultação que possibilita aferir fenómenos e tendências com influência na questão de habitação, cujos reflexos poderão ser apenas mensuráveis mais tarde e assim antecipar atempadamente medidas de intervenção.

### 8.2.4. Periodicidade

Um modelo de monitorização e avaliação necessita de uma previsibilidade de meios e análise cronológica, de forma que existam

critérios de comparação estáveis e uma atempada alocação de meios.

No presente modelo, a compilação dos dados, indicadores de referência e avaliação é denominada de Momentos de Monitorização com a identificação M1, M2, M3 e M4, cuja data de realização está indicada no ponto 7.3. Cronograma, de preferência no último trimestre. A periodicidade sugerida é trienal, de forma a permitir um espaço temporal significativo para se aferir o efeito da implementação das medidas anteriores e as alterações de contexto social e económica que se sucedam. Esta periodicidade permite também sincronizar com o procedimento de avaliação previsto na aplicação dos critérios de cooperação (8.1.3.2.) dos Agentes e parceiros de intervenção.

O facto do primeiro período desde a aprovação do presente documento ser inferior a 3 anos, deve-se à necessidade de desenhar e implementar os meios de diagnóstico descritos no ponto anterior.

### 8.2.5. Modelo de apresentação

A avaliação e monitorização periódica da Carta Municipal de Habitação necessita do estabelecimento de um modelo tipificado de compilação e apresentação dos dados recolhidos e uma forma de se compreender a evolução e sucesso das medidas implementadas face às medidas definidas nos objetivos estratégicos. Dessa forma, a apresentação dos Momentos de Monitorização (MM) será composta por duas peças principais, o Relatório de acompanhamento e o

Quadro de monitorização e avaliação.

O Relatório de acompanhamento, deverá ser composto pelos seguintes elementos:

- Enquadramento sucinto do contexto económico e social do triénio passado;
- Descrição do ponto de situação de cada uma das medidas previstas no Plano de Intervenção (Estado de implementação/ Custo/Avaliação crítica);
- Caracterização dos fatores mensuráveis e não mensuráveis que influenciam o decurso do estado da habitação em Figueiró dos Vinhos e outros contributos recolhidos dos trabalhos de Observatório da habitação;
- Perspetiva para o próximo triénio.

O Quadro de monitorização e avaliação, cuja matriz segue abaixo, e cuja extensão deverá ser adequada ao aprofundamento dos indicadores de referência que se achar relevante, deverá ser preenchido como valor obtido no respetivo momento de monitorização, com o indicador comparativo ao lado e uma nota de qual a fonte que informou esse indicador. A classificação, com um código de cores (verde a cumprir e vermelho a não cumprir) permite aos decisores políticos e aos cidadãos aperceberem-se do ponto de situação de cada meta estratégica de forma imediata. O alinhamento dos sucessivos momentos de monitorização permitem obter uma visão de conjunto da evolução e implementação da Carta Municipal de Habitação de Figueiró dos Vinhos.

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

Dezembro/2024

