

**CARTA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DE ALPIARÇA**

PROPOSTA PRELIMINAR

MAIO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email: geral@terraforma.pt
www.terraforma.pt

- (Página propositadamente deixada em branco) -

EQUIPA TÉCNICA

João Belard Correia (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

Marta Valente (Geógrafa)

- (Página propositadamente deixada em branco) -

ÍNDICE GERAL

SIGLAS E ACRÓNIMOS	6
SUMÁRIO EXECUTIVO	7
1 INTRODUÇÃO.....	10
2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO	11
3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO	12
4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E DESAFIOS PARA A HABITAÇÃO	15
4.1 DESAFIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PARA 2036: <i>A ALTERNATIVA RESIDENCIAL DE QUALIDADE</i>	16
5 CARÊNCIA HABITACIONAL, RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS	17
5.1 CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO HORIZONTE DA CMH.....	17
5.2 PATRIMÓNIO PÚBLICO OU DO 3º SETOR.....	18
5.3 RECURSOS HABITACIONAIS SUBUTILIZADOS	19
5.4 PATRIMÓNIO PRIVADO	19
6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO: ALPIARÇA 2036	20
6.1 VISÃO: HABITAR ALPIARÇA EM 2036.....	20
6.2 OBJETIVOS E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	20
6.3 PRIORIDADES E METAS	26
7 PLANO DE INTERVENÇÃO	29
7.1 MEDIDAS PRIORITÁRIAS	29
8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS	34
8.1 ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	34
9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH	35
9.1 CAPACITAÇÃO INSTITUCIONAL.....	35
9.2 MONITORIZAÇÃO	36
9.2.1 <i>Sistema de Indicadores de Monitorização</i>	37
ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS	39

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Estimativa de carências habitacionais	18
Quadro 2 – Recursos habitacionais públicos disponíveis (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)	18
Quadro 3 – Recursos habitacionais privados (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024).....	19
Quadro 4 – Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas e sua relação com os Objetivos Específicos	21
Quadro 5 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo	27
Quadro 6 – Metas da CMH 2036	28
Quadro 7 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção Municipal.....	31
Quadro 8 - Programa de Intervenção: Entidade, medida e soluções por horizonte temporal (n.º de fogos)	33
Quadro 9 – Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH	38

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML	Área Metropolitana de Lisboa
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIMLT	Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo
CMH	Carta Municipal de Habitação
ELH	Estratégia Local de Habitação
FMSAU	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
IC	Itinerário complementar
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre Rendimentos Coletivos
IRS	Imposto sobre Rendimentos Singulares
LBH	Lei de Bases da Habitação
NAL	Novo Aeroporto de Lisboa
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
OE	Opção Estratégica
PDM	Plano Diretor Municipal
PNH	Programa Nacional de Habitação
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RCM	Resolução de Conselho de Ministros

SUMÁRIO EXECUTIVO

Carta Municipal de Habitação – Planear a Habitação

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento de planeamento previsto na Lei de Bases da Habitação, articulada com o Plano Diretor Municipal, elaborada com o intuito de garantir o acesso universal à habitação digna. Inclui um diagnóstico das carências habitacionais, o planeamento de necessidades futuras e a identificação de recursos disponíveis e necessários. Define objetivos estratégicos, como a reabilitação urbana, o realojamento e a resposta a situações de gentrificação ou perda populacional. Além disso, estabelece os responsáveis pela execução das intervenções e um modelo de monitorização e avaliação.

A CMH surge no seguimento da Estratégia Local de Habitação (ELH) elaborada e aprovada em 2020, apontando para um horizonte temporal e um conjunto de grupos alvo mais alargado.

Este documento e as cartas anexas constituem a Proposta de CMH para 2036 que serão sujeitos a discussão pública.

Dinâmica demográfica: perda, envelhecimento e imigração

Alpiarça tem uma população residente de **6.975 habitantes (2021)**, com uma tendência de **perda populacional** que se estende desde o século passado. A **dimensão média dos agregados domésticos tem diminuído progressivamente**, alcançando o mínimo histórico de 2,4 pessoas em 2021. Esta redução reflete tanto o **envelhecimento populacional, que supera o da sub-região**, como a reestruturação dos núcleos familiares, criando uma necessidade crescente de habitações de menores dimensões e adaptadas à população envelhecida. Simultaneamente, o concelho tem atraído **novos residentes** desde 2019, ainda que de **forma pouco expressiva e predominantemente por estrangeiros**, o que pode representar uma oportunidade demográfica, mas também impõe desafios de integração social e adequação da oferta habitacional.

Dinâmica habitacional e do mercado de habitação: aumento da procura, desafios no acesso

A dinâmica de **construção no concelho ainda não conseguiu recuperar** da crise do setor (2008/2013). Entre 2011 e 2022, foram concluídos apenas 61 fogos, dos quais 85% correspondem a construção nova. Mais de três quartos destas novas construções são de **tipologia T3 ou T4**, o que **não atende às necessidades emergentes dos agregados mais reduzidos**.

Entre 2011 e 2021, o número de **fogos vagos para venda ou arrendamento** aumentou 60%, através da mobilização de residências vagas anteriormente e, por isso, fora do mercado, o que representa um aspeto positivo e reflete uma perceção de aumento da procura por parte dos proprietários. Paralelamente, as segundas residências também cresceram 15%, indicando que a ocupação destes fogos vagos não se traduziu completamente num aumento de residentes efetivos. Embora o número de fogos arrendados tenha aumentado 60%, representando 9% dos alojamentos de residência habitual em 2021, 80% dos alojamentos permanecem como propriedade do seu ocupante – a proporção mais elevada entre os concelhos da Lezíria do Tejo. Tanto o crescimento como a proporção do arrendamento situam-se abaixo da média sub-regional, sugerindo um **mercado de arrendamento ativo, mas comparativamente pouco dinâmico**.

A nível nacional, sub-regional e concelhio, verifica-se um **aumento significativo nos preços da habitação desde 2015**. Contrariamente à sub-região, em Alpiarça, **os rendimentos das famílias cresceram a um ritmo superior ao dos valores de venda**. Os preços de venda e rendas praticados em Alpiarça tornam o **concelho competitivo face aos valores praticados a sul e a poente**. Este território posiciona-se, assim, numa fronteira entre concelhos onde a habitação está substancialmente inflacionada (de Almeirim para sul e na margem direita do Tejo) e territórios onde a perda populacional e a reduzida acessibilidade os tornam mais baratos que Alpiarça (Golegã, Chamusca, Coruche).

Paralelamente, os fogos vagos fora do mercado (375) representam 9,3% dos alojamentos e, dos fogos efetivamente ocupados como residência habitual, cerca de 73% estão sublotados, o que espelha uma **subutilização do parque habitacional** do concelho.

Desafios da política de habitação do Município para 2036

Os cenários demográficos traçados consideram **plausível a perda populacional**, mas também a **hipótese de estabilização, caso o Novo Aeroporto de Lisboa, o IC3 e algum desenvolvimento económico endógeno e na envolvente se concretizem**. Os vários cenários projetam cerca de 3.000 a 3.100 agregados domésticos em 2036 – um aumento residual face aos 2.885 de 2021, resultante mais da reestruturação dos agregados existentes do que da entrada de novos.

No entanto, para alcançar esta estabilização possível, **Alpiarça deverá posicionar-se como uma alternativa residencial qualificada face aos principais centros urbanos envolventes**, preservando as amenidades ambientais e impulsionando a qualificação do habitat através da reabilitação urbana. É fundamental também atender às **necessidades específicas de uma população envelhecida e isolada**, incluindo a criação de opções habitacionais acessíveis e adequadas, e considerar o posicionamento competitivo perante o segmento populacional da "idade de ouro". O Município deverá igualmente ponderar **como fixar e integrar a população imigrante estrangeira e que papel pretende assumir** neste processo.

Paralelamente, o Município deverá continuar a fortalecer a sua capacidade de apoio à habitação para **segmentos particularmente vulneráveis e situações de emergência**.

Assim, pensar estrategicamente a habitação deste território implica desenvolver respostas de longo prazo para o seguinte conjunto de questões estruturantes:

- Como poderá este território **afirmar-se como uma alternativa residencial qualificada** perante o desenvolvimento económico da envolvente e o envelhecimento populacional estrutural?
- Que papel deve o Município assumir perante a **oportunidade de fixação e integração da população imigrante estrangeira**?
- Como acomodar as **necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis** que necessitam de apoio estrutural por parte do setor público?

Carências habitacionais

À data estão sinalizadas **60 situações carência habitacional** incluindo situações e habitação indigna sinalizadas na ELH, novos pedidos de apoio entretanto registados e a necessidade de alojamento para trabalhadores temporários. Até 2036, estima-se que o crescimento populacional resulte em mais cerca de 10 a 20 agregados habitacionais que poderão carecer de habitação apoiada e 20 a 40 enquadrados no segmento acessível. No entanto, estes valores estão, a esta distância, imbuídos de elevada incerteza. Assim, assume-se que caberá ao setor público e demais atores sociais dar resposta integral ao segmento da habitação apoiada e a 75% dos agregados enquadrados no segmento acessível – assumindo-se que os demais mecanismos de regulação do mercado propostos serão capazes de disponibilizar oferta para o remanescente deste último segmento.

Estratégia “Habitar Alpiarça 2036”

Tendo em conta as carências habitacionais, recursos existentes, perspetivas de evolução demográfica e contexto territorial do concelho, a Estratégia Habitar Alpiarça 2036 tem os seguintes objetivos, opções estratégicas e medidas que as concretizam:

- Garantir uma **habitação digna às famílias mais vulneráveis** ou em risco de ficar em situação de indignidade habitacional;
- Permitir o acesso **ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios**;
- Atrair **novos residentes**.

Opção Estratégica	Medidas
OE 1. Dinamizar a reabilitação e revitalização urbana	M1.1. Inibição da permanência de fogos e terrenos devolutos
	M1.2. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada
OE 2. Reforçar o apoio público a famílias mais vulneráveis e à classe média sem acesso ao mercado	M2.1. Promoção de soluções de habitação apoiada de iniciativa municipal
	M2.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria
	M2.3. Criação de resposta a situações de catástrofe e vulnerabilidade social
	M2.4. Apoio financeiro a famílias vulneráveis
	M2.5. Apoio à fixação de jovens no concelho

A implementação da estratégia proposta tem o seguinte conjunto de metas no horizonte temporal da CMH:

Indicador	Meta 2036
Reforço do parque habitacional municipal (aquisição ou construção nova) (N.º de alojamentos)	11
Parque habitacional municipal reabilitado (N.º de alojamentos)	45
Parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado (N.º de alojamentos)	55
Parque habitacional público em regime de arrendamento acessível (N.º de alojamentos)	116
Agregados habitacionais sinalizados apoiados (%)	100%
Proporção de alojamentos habitacionais vagos no total de alojamentos clássicos (%)	15%
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira (%)	100%

A prossecução destes objetivos e metas mobiliza, não só o Município, mas também outros agentes relevantes como o IHRU, as empresas e/ou suas associações e a Comissão Fabriqueira de Santo Eustáquio.

A implementação da CMH depende também de uma forte capacitação institucional ao nível da monitorização e sistemas de informação, da articulação institucional e setorial, da estratégia de comunicação e divulgação e de um eficaz apoio direto aos cidadãos, alicerçada em procedimentos administrativos e operacionais e em modelos de governança inovadores. A monitorização cuidada e regular dos principais indicadores de execução, impacte e contexto propostos permitirão ajustar as medidas ou mesmo rever as opções estratégicas adotadas e, sobretudo, gerir a incerteza do contexto social e demográfico a que a habitação responde.

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na Proposta Preliminar da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Alpiarça, terceiro entregável previsto no âmbito da prestação de serviços da Terraforma – Sociedade de Estudos e Projetos, Lda à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) para a Elaboração das Cartas Municipais de Habitação (CMH) dos municípios de Almeirim, Azambuja, Alpiarça, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos e Santarém.

Neste documento propõe-se um quadro estratégico de atuação, de longo prazo, para o setor da habitação no concelho (cap. 6), considerando as conclusões retiradas dos estudos de caracterização e diagnóstico realizados na fase II (resumidos no cap. 4). Sistematizam-se os recursos habitacionais disponíveis (cap. 5), o programa de intervenção preconizado pelo Município (cap. 7) e a forma como este instrumento se articula com outros instrumentos de gestão do território (cap. 8). Apontam-se também recomendações em termos de governança da implementação da estratégia proposta e um sistema de indicadores que permitirá acompanhar e avaliar a execução da CMH nos termos da Lei (cap. 9).

Este documento é acompanhado pelas cartas “01. Recursos e Potencialidades Habitacionais” e “02. Estratégia de Intervenção

Este documento será alvo de consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo e de apreciação pelos órgãos das freguesias.

2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

O acesso à habitação constitui um importante fator de coesão social e territorial, com uma importância decisiva na erradicação dos fenómenos de precaridade e pobreza, na melhoria das condições de vida e na competitividade dos centros urbanos, o que revela a sua importância e centralidade no quadro da estratégia de desenvolvimento e das políticas municipais que mais se relacionam com o sistema habitacional.

A CMH está prevista no Art.º 22º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro - Lei de Bases da Habitação (LBH) - como **“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”**, com o objetivo central de promover o acesso universal a uma habitação digna e adequada. A CMH alinha-se com os objetivos e princípios da Nova Geração das Políticas de Habitação, bem como com a Estratégia Local de Habitação.

De acordo com o Art.º 22.º da LBH, a CMH inclui:

- Diagnóstico das **carências de habitação**;
- Planeamento e ordenamento prospetivo das **carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas**;
- Identificação dos **recursos habitacionais e das potencialidades** locais, nomeadamente em **solo** urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- Definição estratégica dos **objetivos, prioridades e metas**.

Segundo o mesmo artigo, a CMH define:

- **Necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado** que respondam às carências habitacionais;
- **Situações que exijam realojamento por degradação habitacional**, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- Identificação dos **agregados familiares em situação de manifesta carência de meios** para acesso à habitação;
- **Intervenções** a desenvolver **para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação**
- **Identificação dos agentes**, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver e 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;
- Um **modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da execução.

3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

A Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação** (NGPH), alterando o paradigma da política pública de habitação de um modelo reativo e dirigido à população mais desfavorecida para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares. Este modelo procura garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**, o que implica responder, nomeadamente, a **falhas do mercado na oferta de habitação**.

Os objetivos estabelecidos para a NGPH são os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em **situação de grave carência habitacional**;
- Garantir o **acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**;
- Criar condições para que a **reabilitação seja a principal forma de intervenção** ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação; e
- **Promover a inclusão social e territorial** e as oportunidades de escolha habitacional.

A então Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar até 2025 no território nacional as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas. A nível operacional são apontadas as seguintes metas de médio prazo:

- Aumentar o peso da **habitação com apoio público** no parque habitacional de 2% para 5%;
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030¹ consubstancia a visão do Governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como o “Plano de Recuperação e Resiliência – Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” (PRR) e o próximo Quadro Comunitário de Apoio 2021-27.

A **garantia de uma habitação condigna e acessível** no quadro de uma nova geração de políticas de habitação constitui um dos domínios estratégicos de uma das quatro Agendas Temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal - “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”. Esta Agenda Temática destaca a necessidade de promover soluções de acesso à **habitação para famílias com baixos rendimentos e também para famílias de classe média**, principalmente para as gerações mais novas.

Programa Nacional de Habitação 2022-2026

O Programa Nacional de Habitação (PNH) foi aprovado a meio do respetivo horizonte temporal, pela Lei n.º 2/2024 de 5 de janeiro. Enquadrado nas linhas estratégicas ditas pela NGPH, o PNH veio consubstanciar muitas das opções estratégicas que suportaram o PRR, concentrando as linhas estratégicas, medidas e metas de curto prazo

¹ Aprovada na Reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020.

que até então se encontravam dispersas em vários instrumentos. Este instrumento de cariz operacional, assume os seguintes eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Garantir **respostas de emergência** para situações de risco e emergência social;
- Incentivar a **oferta privada de arrendamento acessível**;
- Reforçar a **estabilidade e confiança** no mercado habitacional;
- **Qualificar os espaços** residenciais e promover uma maior **coesão territorial**;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais, designadamente redinamizando o setor cooperativo.

Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026

O “Plano de Recuperação e Resiliência– Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” elegeu a Resiliência como uma das três dimensões estruturantes da sua organização, a concretizar através de nove componentes, entre elas a Habitação. Os investimentos e reformas no domínio da habitação inserem-se numa das três prioridades definidas para esta Dimensão - a redução das vulnerabilidades sociais.

Pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

O Plano contempla os seguintes investimentos, no Continente:

- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.211 M€):

Pretende-se reforçar as respostas habitacionais já estruturadas como o Programa 1º Direito. A materialização do apoio financeiro decorre da elaboração e apresentação, pelas autarquias locais, de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território. Com este investimento, pretende-se dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026.

- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (176 M€):

Pretende-se criar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

De forma complementar, utilizando a vertente de empréstimos do Instrumento de Recuperação e Resiliência no montante de 1.149 M€, estão a ser executados os seguintes investimentos:

- Parque público de habitação a custos acessíveis (775 M€):

Construção e reabilitação para disponibilização de património público com aptidão habitacional e devoluto, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e a renda praticada.

- Alojamento Estudantil a custos acessíveis (375 M€):

O objetivo passa pela disponibilização de camas a preço regulado até 2026 através da construção, adaptação e recuperação de residências para estudantes, dando prioridade a projetos de reabilitação de edifícios do Estado, de instituições de ensino superior e de municípios, ou outros imóveis disponíveis ou a construir.

Estratégia Local de Habitação de Alpiarça 2020-2026

A CMH parte da estratégia plasmada na Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho, aprovada em 2021. Este documento – que tem como objetivo central a implementação do Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação no concelho – parte dos seguintes desafios estruturantes:

- Superar as carências habitacionais graves e urgentes;
- Corrigir falhas no mercado habitacional, em especial no mercado de arrendamento;
- Atrair investimento privado para a reabilitação do edificado.

Neste quadro, a ELH estabelece a seguinte Visão para o concelho, em 2026:

“Habitar Alpiarça 2026: um concelho qualificado e atrativo com uma resposta habitacional adequada às necessidades das populações”

Para tal, aponta as seguintes prioridades estratégicas, assumidas também como pilares da construção da Estratégia para a Habitação 2036 plasmada na CMH:

- Melhorar as condições de **habitabilidade dos fogos de habitação pública**;
- Alargar os **beneficiários de apoio habitacional** no concelho;
- Dinamizar o **mercado de arrendamento e reabilitação** urbana;
- Apoiar os **atores privados e institucionais** para a promoção das soluções habitacionais.

Em súmula, o quadro estratégico nacional e regional que enquadra a construção da CMH de Alpiarça assenta nos seguintes objetivos:

- Garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**: das famílias com baixos rendimentos às de rendimentos intermédios;
- Privilegiar a **reabilitação** do edificado e do tecido urbano como fatores de sustentabilidade e de atratividade territorial;
- Promover a **inclusão social e territorial**;
- Priorizar e suprimir as **situações de grave carência habitacional**;
- Aumentar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Promover o **arrendamento acessível**, incentivando a **promoção privada e o setor cooperativo**;
- Concretizar uma governança multinível e partilhada assente na confiança e na segurança dos vários intervenientes.

4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E DESAFIOS PARA A HABITAÇÃO

Dinâmica demográfica: perda, envelhecimento e imigração

Alpiarça tem uma população residente de **6.975 habitantes (2021)**, com tendência de **perda populacional** desde o século passado. A **dimensão média dos agregados domésticos tem vindo a diminuir**, atingindo um mínimo histórico de 2,4 pessoas em 2021. Esta diminuição reflete o **envelhecimento populacional superior ao da sub-região** e a reestruturação dos núcleos familiares, o que implica uma necessidade crescente de habitações de menor dimensão e adaptadas a uma população envelhecida. Paralelamente, o concelho tem atraído **novos residentes** desde 2019, embora de **forma pouco significativa, sobretudo estrangeiros**, o que constitui uma oportunidade em termos demográficos, mas impõe desafios de integração social e de oferta habitacional.

Dinâmica habitacional e do mercado de habitação: aumento da procura, desafios no acesso

A dinâmica de **construção no concelho não conseguiu ainda recuperar** de forma significativa da crise do setor (2008/2013). Entre 2011 e 2022 só foram concluídos 61 fogos, 85% dos quais em construção nova. Mais de três quartos destas novas construções são de **tipologia T3 ou T4**, o que **não corresponde às necessidades emergentes de agregados mais pequenos**: dos fogos ocupados como residência habitual, 73% estavam sublotados (bastante acima da média da sub-região: 68%).

Entre 2011 e 2021, o número de **fogos vagos para venda ou arrendamento** cresceu 60% (em linha com a sub-região) pela via da mobilização de residências vagas fora do mercado o que é positivo e reflete uma perceção de aumento da procura por parte dos proprietários. Ao mesmo tempo, as 2^{as} residências também cresceram 15%, pelo que a ocupação destes vagos não se desdobrou completamente num aumento de residentes efetivos. Apesar de o número de **fogos arrendados ter crescido** 60%, representando 9% dos alojamentos de residência habitual em 2021, 80% dos alojamentos são propriedade do seu ocupante – proporção máxima entre os concelhos da Lezíria do Tejo. O crescimento e proporção do arrendamento são também abaixo da média sub-regional, o que indicia um **mercado de arrendamento ativo, mas comparativamente pouco dinâmico**.

A nível nacional e também na sub-região e no concelho, assiste-se a um **aumento significativo nos preços de habitação desde 2015**. Ao contrário da sub-região, em Alpiarça, **os rendimentos das famílias cresceram mais do que os valores de venda** – apesar de o rendimento ser o terceiro mais baixo da Lezíria do Tejo.

Os preços de venda e rendas praticados em Alpiarça tornam o **concelho competitivo face aos valores praticados a sul e a poente**. Assim, este território encontra-se numa posição de fronteira entre concelhos onde a habitação está substancialmente inflacionada (de Almeirim para sul a na margem direita do Tejo) e territórios onde a perda populacional e a falta de acessibilidade os tornam mais baratos do que Alpiarça (Golegã, Chamusca, Coruche).

Recursos habitacionais: a relevância do setor público

O Município detém um parque habitacional de 45 fogos. No quadro do Programa 1º Direito foram **aprovadas 45 ações de reabilitação**, das quais 20 serão financiadas pelo PRR com execução até 2026 e 25 no quadro do financiamento previsto na RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro, com execução até 2030. Foi também assinado um protocolo de colaboração entre o Município, a CIMLT e o IHRU para a construção de **116 fogos destinados a arrendamento acessível**, pelo que a margem de atuação do Município sairá reforçada. Com a concretização destes investimentos, Alpiarça passa a destacar-se positivamente pela **representatividade do parque habitacional público: cerca de 4%** do total de alojamentos existentes (em 2021) – significativamente acima da média nacional de 2%. O Município conta ainda com lotes urbanos por concretizar.

4.1 Desafios da Política Municipal de Habitação para 2036: *A alternativa residencial de qualidade*

Os cenários demográficos traçados consideram **plausível a perda populacional**, mas também a **hipótese de estabilização, caso o Novo Aeroporto de Lisboa, o IC3 e algum desenvolvimento económico endógeno e na envolvente se venham a concretizar**. Os vários cenários apontam para um total de cerca de 3.000 a 3.100 agregados domésticos em 2036 – um aumento residual face aos 2.885 de 2021 que advém mais da reestruturação dos agregados existentes dos que da entrada de novos.

No entanto, para concretizar a estabilização possível, **Alpiarça deverá posicionar-se como uma alternativa residencial qualificada face aos principais centros urbanos envolventes**, salvaguardando as amenidades ambientais e promovendo a qualificação do habitat pela via da reabilitação urbana. Importa também as **necessidades específicas de uma população envelhecida e isolada**, incluindo a criação de opções habitacionais acessíveis e adequadas, e ponderar também o posicionamento competitivo perante o segmento populacional da “idade de ouro”. O Município deverá também ponderar **como fixar e integrar a população imigrante estrangeira e que papel pretende assumir** neste processo.

Paralelamente, o Município deverá continuar a reforçar a sua capacidade de apoio à habitação por **segmentos particularmente vulneráveis e situações de emergência**, para a qual os recursos habitacionais acima referidos serão da maior importância.

Assim, pensar estrategicamente a habitação deste território implica ponderar respostas de longo prazo para o seguinte conjunto de questões estruturantes:

- Como poderá este território **afirmar-se como uma alternativa residencial qualificada** perante o desenvolvimento económico da envolvente e envelhecimento populacional estrutural?
- Que papel deve o Município assumir perante a **oportunidade de fixação e integração da população imigrante estrangeira**?
- Como acomodar as **necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis** que carecem de apoio estrutural por parte do setor público?

5 CARÊNCIA HABITACIONAL, RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS

5.1 Carências Habitacionais no Horizonte da CMH

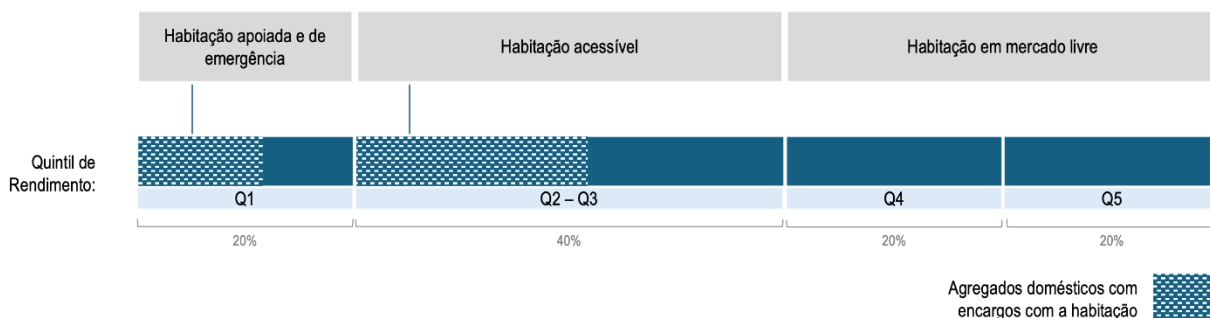
Como referido acima, à data, existem **48 situações de condições habitacionais indignas por solucionar no âmbito de atuação do Município (4) ou de outros atores locais (4)**, sinalizadas na ELH, e 12 novos pedidos de apoio entretanto recebidos. As causas são sobretudo as condições de **sobrelotação em que residem alguns imigrantes** ou degradação física do alojamento.

A longo prazo, como acima descrito, os cenários demográficos apontam estabilização populacional. Esta perspetiva aconselha a que a aposta municipal seja no **reforço da atratividade residencial do concelho**, almejando captar externalidades positivas que advenham do desenvolvimento económico dos concelhos vizinhos a sul e a poente, sobretudo na eventualidade dos investimentos acima referidos se concretizarem. O Município deverá também continuar a apoiar as famílias mais vulneráveis e criar soluções para o apoio a famílias de rendimentos intermédios que, atualmente, já enfrentam desafios no acesso ao mercado.

Como se pode verificar na fase de diagnóstico, e de acordo com dados do INE, cerca de 60% dos agregados domésticos residentes no concelho auferem rendimentos que não lhes permitem arrendar uma habitação média com uma taxa de esforço considerada acessível (35% do rendimento). Destes, assume-se que os 20% cujos rendimentos são mais baixos não conseguem de todo aceder ao mercado pelo que carecem de um apoio estrutural. Os restantes 40% conseguirão aceder a uma habitação desde que esta tenha custo acessível (figura seguinte).

Considerando que 53% dos alojamentos em 2021 eram ocupados por proprietários sem encargos com a habitação – ou seja, em situação de “casa própria paga” – assume-se que os restantes 47% estarão em situação de maior insegurança na habitação. Assim, para efeitos da estimativa do universo de novos agregados domésticos que poderão carecer de algum tipo de apoio no acesso à habitação², assume-se que 9% dos novos agregados domésticos serão famílias que carecem de intervenção pública e cujos rendimentos não lhes permitem ter acesso ao mercado de habitação. Da mesma forma, 19% serão segmentos da população de classe intermédia que conseguem aceder ao mercado de habitação mas apenas com apoio público.

Figura 1 - Quintis de rendimento e carência habitacional



Importa também garantir uma **folga na oferta habitacional suficiente para o funcionamento de mercado**, que se estima em cerca de 7% do total de alojamentos clássicos. Se se mantiver a proporção de fogos vagos no mercado de 2021 – 8% – será suficiente.

² 47% x 20% (1º quintil) = 9% dos novos agregados domésticos. 47% x 40% (2º e 3º quintil) = 19% dos novos agregados domésticos.

Do conjunto destas situações resulta um quadro complexo de carências habitacionais com múltiplos horizontes de resolução e com características variadas: do realojamento de famílias carenciadas residentes no concelho à necessidade de intervir no mercado, por forma a mitigar o aumento do custo da habitação, e à necessidade de qualificar o habitat urbano enquanto fator de atratividade residencial.

O quadro seguinte sistematiza as carências apontadas.

Quadro 1 – Estimativa de carências habitacionais

Situação	Estimativa de Carência Habitacional	
Realojamento ELH	48 agregados habitacionais	
Realojamento (novos pedidos)	12 agregados habitacionais	
Evolução populacional (2036)	100 – 200 agregados habitacionais	Segmento apoiado: 10 – 20 agregados
		Segmento acessível: 20 – 40 agregados

Assim, para ultrapassar as situações de carência habitacional que se projetam a curto e médio prazo, é essencial apostar ativamente na reabilitação urbana e na captação de fogos subutilizados enquanto ativo primordial para o aumento da oferta.

5.2 Património Público ou do 3º Setor

O quadro seguinte sistematiza os recursos habitacionais municipais e de outros agentes do setor público disponíveis à data. Verifica-se que, além de parque habitacional, o Município de Alpiarça detém lotes urbanos por concretizar passíveis de configurar soluções habitacionais ou de integrar uma bolsa de solos essencial para uma política de solos ativa capaz de atuar no mercado. Alguns lotes públicos, assim como privados, serão afetos à construção dos novos fogos de arrendamento acessível, resultantes do protocolo de cooperação entre a CIMLT e o IHRU, I.P.

Neste âmbito, de notar que o parque habitacional das autarquias locais pesava apenas 0,94% do total de alojamentos de residência habitual em 2021 – um parco contributo para o parque habitacional público, que no concelho corresponde menos de 1%, mas que, segundo a NGPH, deverá ser reforçado até 5%. Com referido, com os investimentos previstos na ELH e no referido protocolo, esta proporção passa a situar-se nos 4%.

Neste território, o setor social – em particular a Comissão Fabriqueira da Igreja de Santo Eustáquio e a Fundação José Relvas – são também atores relevantes, estando a primeira enquadrada na ELH de Alpiarça com a reabilitação de 4 fogos.

Quadro 2 – Recursos habitacionais públicos disponíveis (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)

	Município			Comissão Fabriqueira da Igreja de Santo Eustáquio		Fundação José Relvas
	Parque habitacional	Lotes por executar	Terrenos rústicos contíguos a perímetro urbano	Parque habitacional	Terrenos para lotear	Parque habitacional
	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)
Total Recursos Disponíveis	24*	14	(Sem dados)	0	(Sem dados)	1
Total de Recursos	45*	14	(Sem dados)	4	(Sem dados)	1

*Inclui 22 fogos adquiridos no âmbito da ELH

5.3 Recursos Habitacionais Subutilizados

Tal como referido na fase de Diagnóstico, em 2021, o concelho de Alpiarça contava com cerca de **700 fogos vagos**, 53% dos quais fora do mercado, e com quase **430 fogos em residência secundária**. Estes fogos sem função habitacional efetiva correspondiam, respetivamente, a 18% e 11% do total de alojamentos clássicos do concelho, pelo que são um recurso habitacional que importa mobilizar no médio prazo.

Paralelamente, em resultado da tendência de redução da dimensão média da família, 73% dos fogos de residência habitual (2.097) eram considerados **sublotados**. Esta realidade deverá ser ponderada na estratégia de aquisição de fogos por parte do Município, tendo em vista a otimização do investimento face ao número de alojamentos passíveis de criar.

Segundo estimativas realizadas na fase de diagnóstico (e reconhecidamente sobrestimadas), os perímetros urbanos propostos na revisão do PDM apontam **cerca de 300 hectares de solo urbano com função residencial por concretizar**, mais de metade (58%) no perímetro urbanos de Alpiarça. Assim, entende-se que a revisão do PDM propõe solo urbano com capacidade habitacional suficiente para acomodar a dinâmica de estabilização populacional esperada.

5.4 Património Privado

O quadro seguinte sistematiza os recursos habitacionais de propriedade privada relevantes para a CMH, de acordo com informação dos serviços municipais.

Quadro 3 – Recursos habitacionais privados (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)

	Lotes por executar	Terrenos rústicos contíguos a perímetro urbano	Solo urbano
	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)
Total Recursos Disponíveis	164	(Sem dados)	(Sem dados)
Total Recursos	164*	(Sem dados)	(Sem dados)

* Casal dos Gagos, Terras Frias e João Duarte. Inclui 61 lotes do loteamento Casal dos Gagos alocados ao Protocolo IHRU/CIMLT.

6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO: ALPIARÇA 2036

6.1 Visão: Habitar Alpiarça em 2036

Tendo como ponto de partida a visão proposta pela ELH para 2026, mas alargando o âmbito aos vários segmentos da população e a um horizonte mais alargado, a Estratégia para a Habitação de Alpiarça almeja a seguinte visão para 2036:

“Em 2036, Alpiarça afirma-se como um território acolhedor e dinâmico, onde a habitação reflete a qualidade de vida e a identidade do concelho. Com um ambiente urbano e rural harmonioso, oferece uma resposta habitacional adequada às necessidades das famílias e das novas gerações, promovendo uma comunidade coesa e sustentável.”

6.2 Objetivos e Opções Estratégicas

Para dar resposta aos desafios que condicionam a habitação neste território, a Estratégia para a Habitação de Alpiarça mapeia-se pelo seguinte conjunto de objetivos específicos – transversais ao território concelhio e de longo prazo:

- Garantir uma **habitação digna às famílias mais vulneráveis** ou em risco de ficar em situação de indignidade habitacional;
- Permitir o acesso **ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios**;
- Atrair **novos residentes**.

Os objetivos estratégicos aqui definidos estão alinhados com os desígnios da ELH do concelho que refere, no plano habitacional, a necessidade de “responder às necessidades habitacionais mais prementes e romper com processo que tem conduzido à degradação do edificado e ao surgimento de novas situações de carência”. Assim, estes objetivos abordam tanto as necessidades imediatas de habitação como a necessidade de moldar as dinâmicas e fatores estruturantes da habitação no concelho. Servem também de referência para a avaliação e seleção de estratégias e medidas específicas, assegurando que cada opção assumida contribua de forma eficaz para a realização da visão de longo prazo.

A concretização destes objetivos, tendo em conta os desafios acima elencados, estrutura-se no seguinte conjunto de opções estratégicas (OE):

- **OE1. Dinamizar a reabilitação e revitalização urbana;**
- **OE2. Reforçar o apoio público a famílias mais vulneráveis e à classe média sem acesso ao mercado.**

Estas opções constituem caminhos possíveis, mas não exclusivos, para a concretização dos objetivos apontados acima e que por isso assumem uma índole inerentemente política. O quadro seguinte sistematiza a relação entre as OE e os objetivos gerais.

Quadro 4 – Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas e sua relação com os Objetivos Específicos

Opção Estratégica	Objetivos Específicos		
	Garantir habitação digna às famílias mais vulneráveis	Permitir o acesso ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios	Atrair novos residentes
OE 1. Dinamizar a reabilitação e revitalização urbana			
OE 2. Reforçar o apoio público a famílias mais vulneráveis e à classe média			

OE1. Dinamizar a reabilitação e revitalização urbana

Este eixo estratégico de atuação aposta na dinamização do setor privado, enquanto canal de oferta de habitação, a par do reforço da atratividade residencial do concelho. Para tal, a reabilitação urbana e o incentivo à colmatção dos interstícios urbanos são assumidos como prioridades.

Tal como referido no Relatório de Diagnóstico Prospetivo, a tranquilidade rural e a proximidade a centros urbanos importantes da Lezíria do Tejo, a oferta de equipamentos culturais e turísticos (nomeadamente, a Casa dos Patudos) e a existência de recursos ambientais e paisagísticos relativamente singulares e equipados (nomeadamente o Paul da Goux, a Albufeira dos Patudos e a Vala de Alpiarça), e o facto de o mercado imobiliário ser ainda relativamente acessível, criam em Alpiarça as **condições para atrair novos residentes**. Essa capacidade de atração de Alpiarça poderá ainda ser reforçada com as oportunidades associadas à instalação do bloco logístico da Mercadona no concelho vizinho de Almeirim, e da instalação do Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) no Campo de Tiro da Força Aérea, em Benavente. Esta atratividade depende, no entanto, da concretização do IC3 – alavancado pelo NAL – que poderá, por sua vez, consubstanciar uma expansão da Zona Industrial de Alpiarça, criando assim fatores endógenos de fixação de emprego.

Independentemente da evolução destes fatores estruturais da dinâmica económica do concelho – que dele pouco dependem –, Alpiarça deve posicionar-se, desde já, como uma **alternativa residencial de qualidade, acessível** e em que o habitat urbano, na sua relação com a envolvente rural e natural, constitui um atrativo face à envolvente. Para tal, importa fomentar a colmatção do tecido urbano – maioritariamente privado – e promover a reentrada de fogos vagos e devolutos no mercado, contribuindo assim para o aumento da oferta habitacional e para a dinâmica social e económica dos núcleos urbanos do concelho. Para tal, a revisão do **PDM deverá continuar a fomentar a contenção urbana e a dispersão da edificação em meio rural**, promovendo o reforço da centralidade (comércio, serviços, lazer, cultura, acessibilidade e equipamentos – nomeadamente de apoio à infância) dos núcleos urbanos, salvaguardando ao mesmo tempo a sua relativamente singular estrutura de povoamento (habitação na frente de lote com terreno agrícola a tardoz).

Ao mesmo tempo, e de forma transversal no território concelhio, deverá o **IMI ser agravado para prédios devolutos**, incentivando o aumento da oferta habitacional pela sua reentrada no mercado. Este agravamento pode ser implementado de duas formas:

- O Município requer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para

construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo Município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado³;

- As taxas de IMI podem ser elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de⁴:
 - o prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;
 - o prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.

(De notar que o conceito legal de prédio devoluto exclui explicitamente as residências secundárias⁵).

Este agravamento pressupõe esforços por parte do Município de sinalização e caracterização dos imóveis em causa, tendo em vista a justificação fundamentada do agravamento. Estes esforços são encetados com apoio da Autoridade Tributária e das empresas de fornecimento de água e eletricidade. De acordo com o levantamento realizado pelo Município em 2024, existem cerca de 480 fogos qualificados como devolutos – maioritariamente localizados na Rua José Relavas - e, por isso, alvo deste agravamento.

Em paralelo, é também **essencial incentivar a reabilitação urbana e o arrendamento acessível**. Para tal, propõe-se que o Município implemente um apoio, na forma de **subsídio das rendas de mercado**, dirigido a agregados que não consigam pagar os valores praticados sem prejudicar a sua sustentabilidade financeira. O Município poderá também deliberar **reduzir a taxa do IMI para prédios urbanos com eficiência energética** comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação.

Na Vila de Alpiarça, propõe-se a execução de **Operações de Reabilitação Urbana (ORU)** com efeitos sobre o edificado, espaço público, equipamentos e infraestruturas (ORU sistemática), envolvendo ativamente os proprietários. Além da execução da ORU prevista para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1, deverão ser programadas ORU para as outras duas ARU. Esta iniciativa virá desencadear intervenções de reabilitação pelos proprietários das áreas beneficiadas e reforçar a atratividade residencial da sede de concelho.

O Município deverá também realizar **intervenções estratégicas e cirúrgicas de qualificação do espaço público** (“acupuntura urbana”) – na Vila de Alpiarça e não só – capazes de desencadear ações de reabilitação por parte dos proprietários do edificado envolvente. A **população sénior deverá ser um dos objetos da intervenção** no espaço público, contemplando a universalidade do acesso e usufruto.

Importa também lançar campanhas ativas e eficazes de **divulgação dos vários incentivos e apoios à reabilitação e ao arrendamento acessível existentes na esfera pública** (ver abaixo). Concomitantemente, deverá o Município divulgar programas similares promovidos pelo IHRU, como o Porta 65 e o Porta 65+. Estes mecanismos de apoio indireto acarretam o benefício colateral de dinamização do mercado de arrendamento, sem aporte significativo em termos de património imobiliário público.

Destinatários:

- Todos os segmentos da população.

³ N.º 5 do art.º 38.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

⁴ Art.º 112.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

⁵ Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

Promotores:

- Município de Alpiarça;
- Proprietários privados de recursos habitacionais (solo, fogos vagos ou devolutos).

Modalidades:

- Operações de reabilitação (edificado, espaço público, equipamentos, infraestruturas);
- Consolidação do tecido urbano por concretizar;
- Reabilitação de fogos vagos para habitação permanente, arrendamento ou venda.

Recursos a Mobilizar:

- Recursos financeiros e técnicos do Município;
- Parque habitacional público e privado;
- Recursos financeiros e técnicos dos demais promotores.

Instrumentos para a concretização e financiamento:

- Plano Diretor Municipal;
- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): Aplicação dos benefícios fiscais legalmente previstos, designadamente os associados ao arrendamento após reabilitação;
- Operações de Reabilitação Urbana (ORU) na Vila de Alpiarça;
- Agravamento do IMI para prédios urbanos devolutos ou em ruínas;
- Investimento TC-C13-i01 (PRR) - Eficiência energética em edifícios residenciais;
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2030);
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
- Regime de Habitação a Custos Controlados (reabilitação destinada a venda com valor controlado ou arrendamento acessível);
- Linha de financiamento para obras coercivas (por regular)⁶;
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível / Renda Condicionada (IHRU / BEI);
- Orçamento Municipal;
- Programas Porta 65 e Porta 65+;
- Programa Arrendamento Acessível (IHRU);
- Fundo Municipal para a Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU);

⁶ Criada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro

- Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento, incluindo:
 - Taxa reduzida de IVA para empreitadas de reabilitação urbana destinadas a habitação económica, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em ARU, apoiadas financeiramente pelo IHRU, promovidas por cooperativas de habitação desde que no regime de habitação a custos controlados ou mesmo para melhoria e beneficiação da habitação em geral;
 - Dedução à coleta, em sede de IRS, dos encargos com a reabilitação de imóveis em ARU;
 - Redução da taxa de IMI (até 25%) caso a reabilitação resulte num acréscimo da eficiência energética do imóvel;
 - Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação localizados em ARU ou com mais de 30 anos;
 - Isenção de IRS / IRC nos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível (atualmente designado por Programa de Apoio ao Arrendamento) do IHRU ou programa municipal equivalente, de contratos de arrendamento que resultem da passagem do imóvel de alojamento local para habitação permanente;
 - Isenção de IMT na primeira transmissão subsequente a intervenção de reabilitação em imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente;
 - Isenção do adicional ao IMI de prédios urbanos classificados como habitacionais e de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível / Apoio ao Arrendamento e Programa Arrendar para Subarrendar do IHRU;
 - Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel;
- Campanha de divulgação de incentivos e apoios à reabilitação e ao arrendamento (a criar).

OE2. Reforçar o apoio público a famílias mais vulneráveis e à classe média sem acesso ao mercado

Esta linha de atuação tem como destinatários dois segmentos-alvo: os agregados habitacionais mais vulneráveis e sem qualquer capacidade de aceder ao mercado de habitação e as famílias que, auferindo rendimentos considerados intermédios, não conseguem aceder ao mercado sem apoio público.

A resposta ao primeiro segmento passa pela **melhoria das condições de habitabilidade dos fogos de habitação pública** e do terceiro setor (Comissão Fabriqueira de Santo Eustáquio), bem como do **incremento do parque habitacional municipal** através da aquisição e reabilitação de fogos vagos – contribuindo assim para a dinâmica de reabilitação almejada (ações programadas na ELH e com financiamento do Programa 1º Direito). A prazo, e se a monitorização assim o justifique, poderá o Município incrementar o seu parque habitacional através da construção nova. O Município e a Junta de Freguesia de Alpiarça poderão também reforçar os apoios indiretos que têm em curso através da **subsidição de rendas em função do rendimento dos agregados**, alargando a duração do apoio de forma a apoiar as famílias de forma estrutural

Esta opção passa também pela criação de uma **oferta pública em arrendamento acessível** com base em construção nova promovida pelo IHRU ao abrigo de um protocolo com a CIMLT, em terrenos municipais e para posterior gestão pelo Município. Paralelamente, o Município pretende também isentar os **agregados familiares jovens** que se fixem no concelho de taxas e impostos associados à criação de residência própria e permanente. Estas soluções permitem alargar os beneficiários de apoio habitacional no concelho, contribui para a diversificação da oferta habitacional, a dinamização social do tecido urbano e, consequentemente, para a coesão territorial do concelho.

Para **responder a situações de catástrofe** ou de vulnerabilidade social extrema, o Município tenciona requalificar e adaptar um edifício do seu património atribuindo-lhe uso habitacional.

Para as situações em que a dignificação da habitação passa por **pequenas obras de reabilitação ou melhoria da habitação permanente** (própria ou arrendada, desde que com aval do proprietário), o Município deverá dar continuidade ao apoio financeiro, técnico e/ou material dirigido a famílias que não tenham condições para realizar as intervenções necessárias. Deverá, no entanto, regular esta atribuição possibilitando que a intervenção de melhoria da habitação ocorra em imóveis arrendados além da habitação própria. Deverá também divulgar os apoios públicos existentes para este feito, incluindo o estatuto de Beneficiário Direto no âmbito do Programa 1º Direito ou programas do Estado Central como o Casa Eficiente ou os Vales Eficiência (ao abrigo da linha de investimento TC-C13-i01 do PRR).

Destinatários:

- Segmentos da população que carecem de intervenção pública e cujos rendimentos não lhes permitem ter acesso ao mercado de habitação;
- Segmentos da população de classe intermédia que apenas conseguem aceder ao mercado de habitação com apoio público;
- Agregados domésticos em situações de carência habitacional resultante de catástrofe.

Promotores:

- Município de Alpiarça;
- Entidades do 3º setor;
- IHRU;
- Empresas / associações do setor agrícola e da construção.

Modalidades:

- Intervenção direta do Município:
 - Reabilitação do parque habitacional municipal para arrendamento apoiado;
 - Construção de novos alojamentos em lotes municipais;
 - Aquisição e reabilitação de fogos vagos para arrendamento apoiado;
 - Requalificação de edificado para fins habitacionais.
- Intervenção indireta do Município:
 - Subsidição de rendas – em função dos rendimentos do agregado;
 - Subsidição de rendas – em função de taxa de esforço sustentável;
 - Isenção de taxas municipais e beneficiação em sede de impostos associados à criação de habitação própria e permanente.
- Promoção direta por demais agentes do setor público: aquisição de solo urbano para construção de alojamentos para arrendamento acessível (Protocolo IHRU/CIMLT);

Recursos a Mobilizar:

- Recursos técnicos e financeiros do Município;

- Recursos habitacionais (solo e parque habitacional) do Município ou a adquirir;
- Recursos financeiros e técnicos dos demais promotores.

Instrumentos para a concretização e financiamento:

- Estratégia Local de Habitação;
- Instrumento que regule o Apoio ao Arrendamento - concessão de apoios financeiros / subsídio de rendas (a criar);
- Instrumento que regule a atribuição de alojamento na modalidade de arrendamento acessível (a criar ou a integrar em regulamento único de atribuição de alojamentos municipais ou sob gestão municipal);
- Instrumento que regule a atribuição precária de alojamento (a criar ou a integrar em regulamento único de atribuição de alojamentos municipais ou sob gestão municipal) ou a cedência da exploração do alojamento colaborativo;
- Instrumento que regule o apoio à reabilitação de habitação permanente (a criar);
- Instrumento que regule o apoio à habitação jovem (a criar);
- Instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento (a criar ou a integrar em Regulamento Municipal de Apoios Sociais);
- Regulamento de taxas do Município;
- Programa 1º Direito / PRR;
- Linha de financiamento para promoção de habitação para arrendamento acessível (por regular)⁷;
- Fundo de emergência para a habitação (por regular)⁸;
- Orçamento Municipal;
- Fundo Municipal para a Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU).
- Programas Porta 65 e Porta 65+;
- Programa Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;
- Fundo de Emergência para a Habitação (por regular);
- Investimento RE-C02-i02 (PRR) - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e temporário;
- Investimento RE-C02-i02 (PRR) – Parque público de habitação a custos acessíveis (promoção pelo IHRU).

6.3 Prioridades e Metas

A Estratégia para a Habitação de Alpiarça para 2036 assume horizontes de execução de curto, médio e longo prazo, com níveis de incerteza que variam com o dilatar dos horizontes em causa. A resposta às carências habitacionais

⁷ Criada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro

⁸ Criada pela Lei n.º 82/2023 de 29/11 (Orçamento de Estado para 2024).

estimadas distribui-se ao longo do tempo em função da sua urgência e/ou de prazos legalmente estabelecidos, conforme se pode ver no quadro seguinte.

Quadro 5 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo

Situação	Estimativa de Carência Habitacional	Horizonte Temporal de Resolução		
		2026	2030	2036
Realojamento ELH ¹	48 agregados habitacionais			
Realojamento (novos pedidos)	12 agregados habitacionais			
Evolução populacional (2036)	Segmento apoiado: 10 – 20 agregados			
	Segmento acessível: 20 – 40 agregados			

¹ Realojamento até 2026 no quadro da ELH de Alpiarça (2021) e do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, podendo este prazo ser dilatado até 2030 no quadro da RCM n.º 129/2024 de 25 de setembro.

Assim, são prioridades da implementação Estratégia para a Habitação Alpiarça 2036:

1. Realoar as famílias sinalizadas na ELH e demais situações de carência habitacional grave, entretanto sinalizadas;
2. Constituir uma oferta em arrendamento acessível de iniciativa pública;
3. Aumentar a oferta habitacional pela via da reabilitação urbana.

Reconhece-se que caberá aos setores público – nomeadamente ao Município - e social apoiar integralmente os segmentos de rendimentos mais baixos (habitação apoiada) que não conseguem de todo aceder ao mercado da habitação.

Paralelamente, como acima descrito, a estratégia proposta também passa pela mobilização dos vários atores que atuam no setor e pelo incentivo à colocação no mercado de alojamentos a custo acessível – designadamente do setor privado. Desta forma, a resposta às carências habitacionais dos segmentos de rendimentos intermédios que não conseguem aceder ao mercado resulta de atuação direta do setor público mas também dos vários incentivos à atuação dos demais agentes que atuam no mercado. Esta abordagem conservadora resulta na resposta a 100% dos agregados no segmento da habitação apoiada e a cerca de 75% dos agregados que se estima que venham a carecer de habitação acessível.

Esta abordagem permite uma alocação razoável de recursos públicos perante cenários de evolução populacional altamente incertos numa região onde os vários concelhos competem entre si pela atração e fixação e residentes.

Assim, assumem-se as seguintes **metas** para a implementação da Estratégia para a Habitação Alpiarça 2036 (quadro seguinte):

Quadro 6 – Metas da CMH 2036

Indicador	Meta 2036	Horizonte Temporal***		
		2026	2030	2036
Reforço do parque habitacional municipal (aquisição, requalificação ou construção nova) (N.º de alojamentos)	11	-	-	11
Parque habitacional municipal reabilitado (N.º de alojamentos)	45	20	45	45
Parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado (N.º de alojamentos)	55	45	45	55
Parque habitacional público em regime de arrendamento acessível (N.º de alojamentos)	116	116	116	116
Agregados habitacionais sinalizados apoiados** (%)	100%	33%	90%	100%
Proporção de alojamentos habitacionais vagos no total de alojamentos clássicos (%)	15%	18%*	16%	15%
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira (%)	100%	89%*	93%	100%

* Valor registado em 2021 (INE)

** Agregados habitacionais sinalizados pelo Município ou que se estima que se venham a enquadrar nos segmentos da população sem capacidade de garantir uma habitação sem apoio público.

*** Valores cumulativos ao longo do horizonte temporal.

De notar que as metas e programação aqui assumidas estão sujeitas a revisão em função de uma monitorização cuidada do contexto sociodemográfico do concelho e do mercado da habitação (ver capítulo 9) podendo, no limite, impor-se uma revisão da estratégia proposta. A concretização das ações subjacentes depende também da existência de mecanismos de financiamento, incluindo fundos estruturais a criar no âmbito quadro comunitário de apoio pós-2030.

7 PLANO DE INTERVENÇÃO

7.1 Medidas prioritárias

Os principais desafios em matéria de habitação, bem como as tendências futuras para o território em matéria demográfica e de capacidade de resposta a necessidades habitacionais, mostram a premência de apostar em medidas diversificadas, desenhadas para intervir no mercado de habitação, antecipar dinâmicas de povoamento e, ao mesmo tempo, atenuar as consequências e mitigar o processo de envelhecimento de perda demográfica. Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da habitação enquanto fator de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população, mas também de qualidade de vida de quem está e de quem virá. A concretização dos objetivos e opções da Estratégia para a Habitação de Alpiarça depende, assim, da implementação de um conjunto de medidas que se traduzem em ações materiais e imateriais essencialmente focadas na habitação.

De acordo com o estabelecido na LBH (Art.º 26.º e seguintes), as medidas propostas são de quatro tipos:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública, designadamente:
 - Operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;
 - Cedência de terrenos ou imóveis do Município para arrendamento economicamente acessível.
- Medidas tributárias e política fiscal:
 - Benefícios fiscais aplicáveis a proprietários e promotores privados (IMI, IMT e subsequentes a operações de reabilitação);
 - Agravamento e penalizações fiscais (designadamente dos fogos devolutos em sede de IMI);
 - Direito de preferência em Área de Reabilitação Urbana (ARU) (fogos e terrenos).
- Medidas de apoio financeiro e subsídio:
 - Subsídio no âmbito do arrendamento apoiado;
 - Subsídios de renda dirigidos a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídio para a realização de pequenas obras de melhoria da habitação dirigido a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente devidamente comprovadas;
 - Apoios, em curso no âmbito de outros instrumentos municipais, à reabilitação urbana.
- Medidas de regulação (em sede de IGT, loteamento ou unidades de execução):
 - Cedência de áreas para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em sede de operações urbanísticas;
 - Pagamento em espécie destinado à política de habitação;
 - Compensação por excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência para infraestruturas gerais e espaços de uso coletivo a alocar ao FMSAU;
 - Qualificação do solo para construção de habitação.

Importa também realçar que as medidas tributárias e de política fiscal devem funcionar como importantes incentivos ou penalizadores de determinadas ações pelos proprietários. Estas medidas podem penalizar, por exemplo, as habitações devolutas, incentivar o melhor uso dos recursos habitacionais ou privilegiar a reabilitação urbana. Mecanismos como direitos de preferência dotam o Município de maior abertura na execução da sua política.

De notar também que as medidas que procurem regular o mercado habitacional pressupõem a fiscalização por entidade pública do cumprimento dos deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos imóveis ou frações habitacionais.

O quadro seguinte lista as medidas propostas para a concretização da estratégia acima descrita.

As medidas apresentadas são detalhadas e sistematizadas nas fichas constantes do Anexo I.

Quadro 7 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção Municipal

Opção Estratégica	Medidas	Breve Descrição	Ações
OE 1. Dinamizar a reabilitação e revitalização urbana	M1.1. Inibição da permanência de fogos e terrenos devolutos	<i>Medida em curso</i> Implementação de mecanismos fiscais de penalização de edifícios, frações e terrenos devolutos em áreas urbanas tendo em vista a colocação no mercado de fogos privados.	A1.1.1. Requisição de avaliação dos prédios urbanos devolutos como terrenos para construção. A1.1.2. Agravamento do IMI de prédios devolutos.
	M1.2. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada	Execução de ORU sistemáticas na Vila de Alpiarça. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação. Divulgação de apoios, inventivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento existentes de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito de ARU aprovadas.	A1.2.1. Execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU1). A1.2.2. Elaboração e execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU2). A1.2.3. Elaboração e execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU3). A1.2.4. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética. A1.2.5. Campanha de comunicação “Alpiarça Reabilita”.
OE 2. Reforçar o apoio público a famílias mais vulneráveis e à classe média sem acesso ao mercado	M2.1. Promoção de soluções de habitação apoiada de iniciativa municipal	<i>Medida em curso no âmbito da ELH.</i> Reabilitação de fogos municipais, aquisição de fogos, com ou sem posterior reabilitação, e – a prazo – construção de novos alojamentos para arrendamento apoiado municipal.	A2.1.1. Reabilitação de fogos municipais para arrendamento apoiado. A2.1.2. Aquisição de fogos municipais para arrendamento apoiado. A2.1.3. Construção de fogos para arrendamento apoiado.
	M2.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria	<i>Medida em curso</i> Cedência de terrenos urbanos municipais a entidades públicas para construção de fogos para arrendamento apoiado. Sinalização de terrenos privados passíveis alienação ao Estado para promoção pública de soluções habitacionais em arrendamento acessível. Gestão do parque habitacional a cargo do Município.	A2.2.1. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação a custos controlados de renda acessível. A2.2.2. Sinalização de terrenos privados passíveis alienação ao Estado para promoção de soluções habitacionais em arrendamento acessível. A2.2.3. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de alojamento na modalidade de arrendamento acessível.

Opção Estratégica	Medidas	Breve Descrição	Ações
	M2.3. Criação de resposta a situações de catástrofe e vulnerabilidade social	Disponibilização de alojamento para dar resposta a situação de catástrofe e vulnerabilidade social.	A2.3.1. Requalificação de edifício municipal para fins habitacionais. A2.3.2. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a utilização de alojamentos em situações de catástrofe
	M2.4. Apoio financeiro a famílias vulneráveis	<i>Medida em curso.</i> Apoio económico ao arrendamento (subsídio) dirigido a famílias em situação de vulnerabilidade social e/ou económica. Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações próprias ou arrendadas, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.	A2.4.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoio financeiro ao arrendamento. A2.4.2. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoios à reabilitação de habitação permanente.
	M2.5. Apoio à fixação de jovens no concelho	Redução de taxas municipais e/ou impostos associados à aquisição, construção e propriedade de terrenos, lotes ou alojamentos destinados a primeira habitação de agregados familiares jovens.	A2.5.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule o apoio à habitação jovem. A2.5.2. Revisão do Regulamento de taxas do Município.

O quadro seguinte quantifica as intervenções propostas por medida, entidade responsável e horizonte temporal.

Quadro 8 - Programa de Intervenção: Entidade, medida e soluções por horizonte temporal (n.º de fogos)

Entidade / Medida / Solução	2026	2030	2036	Total
Município	20	30	17	67
M1.1. Inibição da permanência de fogos e terrenos devolutos	-	-	-	-
M1.2. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada	-	-	-	-
M2.1. Promoção de soluções de habitação apoiada	20	25	10	56
Construção	-	-	10	10
Reabilitação	20	25	-	45
M2.3. Criação de resposta a situações de catástrofe e vulnerabilidade social	-	-	1	1
Requalificação	-	-	1	1
M2.4. Apoio financeiro a famílias vulneráveis	-	5	6	11
Subsídio de Renda	-	5	6	11
M2.5. Apoio à fixação de jovens no concelho	-	-	-	-
Município - IHRU	116			116
M2.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria	116	-	-	116
Construção	116	-	-	116
Comissão Fabriqueira de Santo Eustáquio	-	4		4
M2.1. Promoção de soluções de habitação apoiada	-	4	-	4
Reabilitação	-	4	-	4
Total	136	34	17	187

8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS

O artigo 22º da Lei de Bases da Habitação refere a necessidade da CMH se articular com o Plano Diretor Municipal (PDM), entre outros instrumentos de gestão do território e demais estratégias para o território municipal. Tendo em conta que o PDM de Alpiarça se encontra em processo de revisão, é uma boa oportunidade para articular ativamente os dois instrumentos.

A política de solos é um instrumento fundamental para a prossecução da política de habitação. Nesse aspeto, o PDM e outros instrumentos de planeamento têm um papel essencial, tal como referido na Lei de Bases da Habitação, na “disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:

- a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;
- b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat;
- c) A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.”

Deste modo, o PDM e regulamentos conexos devem prever mecanismos e quantificação equilibrada no que se refere a cedências para espaços verdes, equipamentos, mas também habitação acessível, entrega ao Município de áreas com edificabilidade, compensações pelo excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência e que solo urbanizados e a urbanizar possam ser construídos e em que condições.

8.1 Articulação com o Plano Diretor Municipal

A revisão do PDM pode definir na sua proposta, ou remetendo para regulamentos municipais, o conjunto de mecanismos necessários à concretização das opções de gestão e ordenamento do território nele preconizadas, designadamente no âmbito da Habitação. Neste quadro, o PDM e regulamentos conexos serão a sede adequada para a concretização de um conjunto de mecanismos – de cariz territorial – que permitam atingir os objetivos da CMH. No que se refere a outros instrumentos e regulamentos, para além do PDM, os mesmos são elencados no capítulo seguinte.

O novo PDM, e Instrumentos de Gestão Territorial sucedâneos, deverão concretizar a visão e estratégia da CMH, consubstanciando as seguintes medidas de cariz territorial, como é o caso de operacionalizar o FMSAU.

9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH

9.1 Capacitação Institucional

A governança da implementação da CMH requer uma abordagem multidimensional, contemplando capacidade de resposta financeira, de gestão, de colaboração, de monitorização e comunicacional.

As linhas de ação críticas para a capacitação do Município contemplam:

1. Monitorização e Sistemas de Informação:

- Desenvolver um sistema de informação integrado, não excessivamente complexo, que agregue as dimensões nucleares da política habitacional;
- Promover uma plataforma colaborativa e partilhável, com interoperabilidade entre estruturas municipais internas e entidades externas;
- Garantir a atualização sistemática e em tempo útil dos indicadores e métricas relevantes.

2. Articulação Institucional e Setorial:

- Fomentar parcerias estratégicas com cooperativas, entidades do Terceiro Setor e agentes de promoção e mediação imobiliária;
- Reforçar mecanismos de cooperação interdepartamental no Município;
- Manter canais de comunicação permanentes com o IHRU.

3. Estratégia de Comunicação e Divulgação:

- Conceber um plano de comunicação proativo e abrangente que responda aos objetivos traçados;
- Publicitar instrumentos de política habitacional e linhas de apoio disponíveis;
- Comunicar para públicos-alvo diversificados: cidadãos, famílias, agentes públicos e privados.
- Disseminar boas práticas e casos de sucesso no domínio habitacional

4. Apoio Direto aos Cidadãos:

- Manter e aprofundar mecanismos de suporte informativo, técnico e financeiro;
- Priorizar o acompanhamento de potenciais beneficiários, designadamente no âmbito do Programa 1.º Direito;
- Implementar rotinas de acompanhamento técnico e social personalizadas mobilizando os demais agentes com intervenção no setor social ou em proximidade às populações (IPSS, Juntas de Freguesia, Bombeiros, GNR).

5. Procedimentos Administrativos e Operacionais:

- Criar ou alterar os regulamentos e demais instrumentos necessários à implementação das medidas propostas incluindo, mas não limitado a:
 - Instrumento que regule a atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento acessível (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação Municipal);

- Instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação pública);
 - Instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente (a criar ou a integrar em Regulamento Municipal de Apoios Sociais);
 - Instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento (a criar ou a integrar em Regulamento Municipal de Apoios Sociais);
 - Instrumento que regule o apoio à habitação jovem (a criar);
 - Instrumento que regule a utilização do alojamento em situações de catástrofe (a criar);
 - Regulamento de taxas do Município (alterar em concordância).
- Agilizar processos e procedimentos administrativos conducentes à implementação das medidas propostas;
 - Assegurar produção, atualização contínua e difusão de informação relevante entre os serviços envolvidos;
 - Otimizar procedimentos de execução de instrumentos de reabilitação urbana;
6. Governança:
- Implementar um modelo de gestão que integre a dimensão político-estratégica (definição de linhas orientadoras) e operacional (implementação física e financeira, monitorização);
 - Promover uma cultura organizacional suportada em informação e conhecimento partilhado;
 - Garantir acessibilidade e regularidade na difusão de informação;
 - Assegurar articulação transversal entre políticas municipais e setoriais.

9.2 Monitorização

A monitorização da CMH tem como principais objetivos:

- Monitorizar o progresso na execução física e financeira das ações previstas;
- Garantir a recolha e atualização contínua de dados sobre a carência habitacional;
- Assegurar a atualização permanente sobre as condições do mercado habitacional, incluindo as suas dinâmicas e falhas, bem como a evolução dos níveis de rendimento e do acesso à habitação;
- Avaliar os resultados alcançados e verificar o seu grau de convergência com os objetivos, metas e resultados esperados da CMH;
- Identificar os fatores responsáveis pelos eventuais desvios e propor medidas adequadas para corrigir a trajetória de cumprimento dos principais objetivos e metas definidos, em caso de desvio acentuado, promovendo o seu ajustamento contínuo à evolução das necessidades no território municipal.

Para o efetivo acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da estratégia para a habitação explanada na CMH, recomenda-se a criação de uma equipa multidisciplinar dedicada, sob tutela da vereação com o pelouro da habitação ou, alternativamente, de uma Empresa Municipal com capacidade técnica para

promover a implementação, acompanhamento e avaliação da CMH em estreita colaboração com os demais serviços municipais.

No âmbito da monitorização e avaliação da CMH, este serviço será responsável pelas seguintes tarefas:

- Criar e alimentar regularmente, com apoio dos serviços municipais e integrando informação estatística oficial, um **Sistema de Informação de Monitorização e Avaliação da CMH**. A manutenção deste Sistema implica, entre outras atividades, a recolha, registo e produção periódica de informação necessária ao cálculo dos indicadores propostos; cálculo e análise dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do plano de intervenção da CMH e sobre a dinâmica do setor da habitação;
- Melhorar e manter o **sistema de informação dedicado ao registo e gestão dos pedidos de habitação e de famílias a viver em condições indignas**, apoiado pelos serviços municipais e por entidades do setor social. Os registos mantidos pelos diferentes serviços/entidades devem permitir o cruzamento de informação, assegurando a identificação rigorosa das situações e a atualização permanente da informação;
- Informar o Executivo Municipal sobre a execução da CMH e sobre a evolução do setor da habitação, traçando recomendações de revisão das medidas e/ou estratégias da CMH sempre que necessário;
- Elaborar e divulgar os **Relatórios Municipais de Habitação** anuais e submetê-los à Câmara Municipal para posterior apreciação da Assembleia Municipal (Art.º 23.º da LBH).

Terá também a responsabilidade de divulgar dados de monitorização à população em geral, ao IHRU, para monitorização do programa 1.º Direito e junto do Conselho Local de Habitação – se vier a ser criado - e de outros atores com intervenção no setor de habitação.

9.2.1 Sistema de Indicadores de Monitorização

Os indicadores que permitirão responder aos objetivos acima indicados agregam-se em três tipos:

- Indicadores de execução: quantificam a execução física e financeira das soluções habitacionais e de outras medidas da CMH;
- Indicadores de impacto: quantificam os efeitos diretos e imediatos das realizações, por referência aos objetivos da estratégia;
- Indicadores de contexto: permitem quantificar e identificar o sentido das alterações da oferta e da procura e perceber a evolução estrutural e conjuntural em matéria de acesso à habitação.

O quadro seguinte sistematiza os indicadores de monitorização propostos por tipologia, incluindo alguns dos elencados no Art.º 33.º da LBH.

Quadro 9 – Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH

Indicador	Unidade	Fonte	Frequência
Indicadores de Execução da CMH			
Nº de fogos construídos	N.º	Câmara Municipal / Outros Agentes Envolvidos	Anual
Nº de fogos reabilitados	N.º		
Nº de fogos adquiridos e reabilitados	N.º		
Nº de unidades de alojamento em habitação colaborativa	N.º		
N.º de fogos em arrendamento acessível ou apoiado	N.º		
Área de solo urbano municipal	ha		
ORU aprovadas	N.º		
Nº de agregados apoiados financeiramente	N.º		
N.º de regulamentos municipais ligados à habitação aprovados	N.º		
Indicadores de Impacte			
Proporção da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação.	%	INE / Câmara Municipal)	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais devolutos.	%	Câmara Municipal	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais em residência secundária.	%	INE	Decenal
Proporção de alojamentos habitacionais vagos.	%	INE	Decenal
Proporção de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais no município.	%	INE / Câmara Municipal	Anual
Proporção de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas municipais de habitação.	%	Câmara Municipal	Anual
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira.	%	INE	Decenal
Indicadores de Contexto			
População residente.	N.º	INE / Câmara Municipal)	Anual
Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar.	N.º	INE / Câmara Municipal)	Anual
Proporção de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos.	%	INE	Decenal
Evolução do preço para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m².	€/m²	INE	Trimestral
Relação entre a evolução do preço para aquisição/arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal.	€/€	INE	Trimestral

ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS

OE 1 DINAMIZAR A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA			
M1.1 INIBIÇÃO DA PERMANÊNCIA DE FOGOS E TERRENOS DEVOLUTOS			
OBJETIVOS Permitir o acesso ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso</i> Implementação de mecanismos fiscais de penalização de edifícios, frações e terrenos devolutos em áreas urbanas tendo em vista a colocação no mercado de fogos privados.		
AÇÕES	- A1.1.1. Requisição de avaliação dos prédios urbanos devolutos como terrenos para construção. - A1.1.2. Agravamento do IMI de prédios devolutos.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos construídos:	-	-	-
Fogos reabilitados:	-	-	-
Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - Autoridade Tributária	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Imposto Municipal sobre Imóveis / Regulamento Municipal de Taxas.	-	

OE 1					DINAMIZAR A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA														
M1.2										INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA DE INICIATIVA PRIVADA									
OBJETIVOS					DESCRIÇÃO					Execução de ORU sistemáticas na Vila de Alpiarça. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação. Divulgação de apoios, incentivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento existentes de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito de ARU aprovadas.									
AÇÕES										- A1.2.1. Execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU1). - A1.2.2. Elaboração e execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU2). - A1.2.3. Elaboração e execução de ORU sistemática na Vila de Alpiarça (ARU3). - A1.2.4. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética. - A1.2.5. Campanha de comunicação “Alpiarça Reabilita”.									
PROGRAMAÇÃO					2026					2030					2036				
METAS					2026					2030					2036				
- Fogos construídos: - Fogos reabilitados: - Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos): - Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)					-					-					-				
ENTIDADES ENVOLVIDAS					INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO														
- Município - IHRU I.P - Autoridade Tributária - Proprietários					- Área de Reabilitação Urbana; - Operação de Reabilitação Urbana; - IMI, IMT, IRS, IRC; - Regulamento Municipal de Taxas; - Regime de Habitação a Custos Controlados (reabilitação); - Instrumento que regule o apoio à reabilitação de habitação permanente.					- Orçamento Municipal; - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística; - Investimento TC-C13-i01 (PRR) - Eficiência energética em edifícios residenciais; - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2030); - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado; - Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível / Renda Condicionada (IHRU); - Linha de financiamento para obras coercivas (por regular); - Outras fontes de financiamento estrutural.									

OE 2 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO A FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS E À CLASSE MÉDIA SEM ACESSO AO MERCADO			
M2.1 PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES DE HABITAÇÃO APOIADA DE INICIATIVA MUNICIPAL			
OBJETIVOS Garantir habitação digna às famílias mais vulneráveis.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso no âmbito da ELH.</i> Reabilitação de fogos municipais, aquisição de fogos, com ou sem posterior reabilitação, e – a prazo – construção de novos alojamentos para arrendamento apoiado municipal.		
AÇÕES	- A2.1.1. Reabilitação de fogos municipais para arrendamento apoiado. - A2.1.2. Aquisição de fogos municipais para arrendamento apoiado. - A2.1.3. Construção de fogos para arrendamento apoiado.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos construídos:	-	-	10
Fogos reabilitados:	20	29	-
Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - Comissão Fabriqueira de Santo Eustáquio - IHRU I.P.	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Estratégia Local de Habitação; - Regime de Habitação a Custos Controlados.	- Orçamento Municipal; - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística; - Programa 1º Direito; - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário; - Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente; - Fundo de Emergência para a Habitação (por regular); - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 2 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO A FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS E À CLASSE MÉDIA SEM ACESSO AO MERCADO

M2.2 PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL EM PARCERIA

OBJETIVOS Permitir o acesso ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso</i> Cedência de terrenos urbanos municipais a entidades públicas para construção de fogos para arrendamento acessível. Sinalização de terrenos privados passíveis de alienação ao Estado, para promoção pública de soluções habitacionais em arrendamento acessível. Gestão do parque habitacional a cargo do Município.		
AÇÕES	- A2.2.1. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação a custos controlados de renda acessível. - A2.2.2. Sinalização de terrenos privados passíveis de alienação ao Estado para promoção de soluções habitacionais em arrendamento acessível. - A2.2.3. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de alojamento na modalidade de arrendamento acessível.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos construídos:	116	-	-
Fogos reabilitados:	-	-	-
Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - IHRU I.P - CIMLT	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Cedência do direito de superfície de terrenos com aptidão para uso habitacional para promoção de habitação acessível; - Regime de Habitação de Custos Controlados; - Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas e agilização dos processos de operações urbanísticas. - Instrumento que regule a atribuição de alojamento na modalidade de arrendamento acessível.	- RE-C02-IO5 – Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis (PRR); - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 2 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO A FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS E À CLASSE MÉDIA SEM ACESSO AO MERCADO			
M2.3 CRIAÇÃO DE RESPOSTA A SITUAÇÕES DE CATÁSTROFE E VULNERABILIDADE SOCIAL			
OBJETIVOS Garantir habitação digna às famílias mais vulneráveis.	DESCRIÇÃO Disponibilização de alojamento para dar resposta a situação de catástrofe e vulnerabilidade social.		
AÇÕES	- A2.3.1. Requalificação de edifício municipal para fins habitacionais. - A2.3.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a utilização de alojamentos em situações de catástrofe .		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos construídos:	-	-	-
Fogos reabilitados:	-	-	1
Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - Empresas beneficiárias / Associações setoriais	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Instrumento que regule a utilização de alojamentos em situações de catástrofe	- Orçamento Municipal; - Fundo de emergência para a habitação (por regular)⁹; - Outras fontes de financiamento nacional e/ou estrutural.	

⁹ Criada pela Lei n.º 82/2023 de 29/11 (Orçamento de Estado para 2024).

OE 2 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO A FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS E À CLASSE MÉDIA SEM ACESSO AO MERCADO

M2.4 APOIO FINANCEIRO A FAMÍLIAS VULNERÁVEIS

OBJETIVOS Garantir habitação digna às famílias mais vulneráveis.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> Apoio económico ao arrendamento (subsidição) dirigido a famílias em situação de vulnerabilidade social e/ou económica. Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações próprias ou arrendadas, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.		
AÇÕES	- A2.4.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoio financeiro ao arrendamento. - A2.4.2. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoios à reabilitação de habitação permanente.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos construídos:	-	-	-
Fogos reabilitados:	-	-	-
Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	5	6
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Instrumento que regule a atribuição de apoio financeiro ao arrendamento.	- Orçamento Municipal; - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 2 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO A FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS E À CLASSE MÉDIA SEM ACESSO AO MERCADO

M2.5 APOIO À FIXAÇÃO DE JOVENS NO CONCELHO

OBJETIVOS ▪ Garantir habitação digna às famílias mais vulneráveis. ▪ Permitir o acesso ao mercado pelas famílias de rendimentos intermédios.	DESCRIÇÃO Redução de taxas municipais e/ou impostos associados à aquisição, construção e propriedade de terrenos, lotes ou alojamentos destinados a primeira habitação de agregados familiares jovens.		
AÇÕES	▪ A2.5.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule o apoio à habitação jovem. ▪ A2.5.2. Revisão do Regulamento de taxas do Município.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
▪ Fogos construídos:	-	-	-
▪ Fogos reabilitados:	-	-	-
▪ Cedência de terreno municipal para construção (n.º de fogos):	-	-	-
▪ Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS ▪ Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	▪ Instrumento que regule a atribuição de apoios à habitação jovem. ▪ Regulamento de taxas do Município.	▪ -	