



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré

INFORMAÇÃO N.º: 92/DPU-SP/2024

NIPG: 18323/23

DATA: 2024/03/20

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
27-03-2024

Manuel António Sequeira
Presidente da Câmara Municipal de Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na "ordem do dia" da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
28-03-2024

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal de Nazaré,
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,
proponho submeter para decisão do órgão executivo:

- A validação do Relatório de Ponderação da Consulta Pública da proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré;
- A validação da proposta final de Carta Municipal de Habitação da Nazaré;
- A submissão da proposta final de Carta Municipal de Habitação a decisão da Assembleia Municipal;
- O envio do Relatório de Ponderação da Consulta Pública da proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré aos participantes no referido procedimento.

Concordo.
22-03-2024

Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

1. CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (CMH)

Nos termos do n.º 1 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, a Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Este documento habilita o município a recorrer ao reforço das áreas destinadas ao uso habitacional nos PDM, ou outros planos territoriais, e a condicionar operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados.

Face a este contexto, a CMH é o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação, afirmando-se como instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, mas também na definição e implementação de soluções.

Respeitando o definido e ciente dos desafios existentes nesta matéria, o Município da Nazaré elaborou a proposta de CMH, tendo sido presente ao Órgão Executivo na reunião de Câmara Municipal realizada no dia 18 de dezembro de 2023.

Nos termos da deliberação camarária n.º 793/23, proferida na referida reunião, e dando cumprimento ao estabelecido pelo n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré foi submetida a procedimento de consulta pública, ao abrigo dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, por um período de 30 dias úteis, a contar da data da publicação do Aviso n.º 1748/2024, na 2.ª série do Diário da República, n.º 16, a 23 de janeiro de 2024, conforme anexo.

2. PONDERAÇÃO DA CONSULTA PÚBLICA DA CMH

No âmbito do procedimento de consulta pública a que a CMH foi submetida, todas as peças deste processo foram disponibilizadas na página institucional do Município, bem como no Balcão Único localizado no edifício dos Paços do Concelho (nos dias úteis das 08:30 às 16:00, mediante agendamento prévio dirigido para geral@cm-nazare.pt ou através do contacto 262 550 010).

Durante o período de consulta pública todos os interessados puderam apresentar as suas observações e sugestões por escrito, em formato digital ou papel, podendo estas ser enviadas através do formulário on-line, disponibilizado no sítio institucional do Município, por correio eletrónico, via postal ou apresentadas no Balcão Único da Câmara Municipal da Nazaré.

Auscultados os órgãos das freguesias e findo este período, resultaram três participações, enviadas através do formulário disponibilizado on-line: uma participação dentro do prazo dos 30 dias úteis e, após o término do período de consulta pública, foram ainda rececionadas duas participações.

Estas sugestões foram objeto de ponderação, tendo sido sistematizadas as participações e as respetivas ponderações no Relatório de Ponderação da Consulta Pública, em anexo.

Atentos à sua incorporação, as mesmas tiveram assim impacto no documento final da CMH, atualizado de acordo com as sugestões apresentadas.

Deste procedimento resultou a versão final da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, a submeter a decisão do órgão da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, conforme documento anexo.

3. PROPOSTA

Considerando a informação suprarreferida e respetivos documentos anexos; nos termos do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de Bases da Habitação; nos termos das alíneas i) e n) do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação; nos termos do n.º 2 do artigo 11.º do Código do Procedimento Administrativo, e pese embora não haja o dever de resposta das participações verificadas em sede de consulta pública, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

- a) A validação do Relatório de Ponderação da Consulta Pública da proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré;
- b) A validação da proposta final de Carta Municipal de Habitação da Nazaré;
- c) A submissão da proposta final de Carta Municipal de Habitação a decisão da Assembleia Municipal;
- d) O envio do Relatório de Ponderação da Consulta Pública da proposta de Carta Municipal de Habitação da Nazaré aos participantes no referido procedimento.

21-03-2024



Sofia Fernandes

Geografa



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

Aviso n.º 1748/2024

Sumário: Consulta pública da Carta Municipal de Habitação da Nazaré.

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro (Dr.), na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, torna público, no uso das competências conferidas pela alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação atual, e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases de Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que por deliberação n.º 793/23, proferida em reunião da Câmara Municipal realizada no dia 18 de dezembro de 2023, foi aprovado submeter a consulta pública, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a proposta da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, por um período de 30 dias úteis a contar da data da publicação no *Diário da República*, e publicitar o mesmo no sítio institucional do Município.

O documento poderá ser consultado na página oficial da Câmara Municipal da Nazaré, em <https://www.cm-nazare.pt/> e no Balcão Único localizado no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Avenida Vieira Guimarães, n.º 52, 2450-112 Nazaré, nos dias úteis das 08:30 horas às 16:00 horas, mediante agendamento prévio dirigido para geral@cm-nazare.pt ou através do contacto 262 550 010.

Os interessados são convidados a apresentar eventuais comentários e/ou sugestões no âmbito do processo de consulta pública em curso, por escrito, preferencialmente através do formulário de participação disponibilizado na página oficial da Câmara Municipal e dentro do período referido. As participações poderão ainda ser apresentadas no Balcão Único, sito na morada suprarreferida, por via postal para Avenida Vieira Guimarães, n.º 52, 2450-112 Nazaré ou através de correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt, dirigidas ao Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré.

Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Aviso que será publicitado nos Paços do Concelho, no Sítio Institucional do Município, bem como publicado em 2.ª série de *Diário da República*.

28 de dezembro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*.

317205667

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ

Ponderação da Consulta Pública

PR-05595 | março 2024



ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Período de consulta pública.....	4
3. Análise e ponderação das participações.....	6

1. Introdução

A habitação é um direito legalmente reconhecido pela Constituição da República Portuguesa (CRP), tendo um impacto direto nas condições de vida da população, nomeadamente ao nível da saúde (física e mental), da economia, da integração social e da educação, com repercussão no percurso de vida de cada indivíduo, devendo assumir-se como uma preocupação central e transversal de toda a sociedade.

Tendo por base a crescente preocupação com esta matéria da habitação, devido ao progressivo agravamento da dificuldade generalizada de acesso à mesma, em setembro de 2019 foi publicada a Lei de Bases da Habitação (LBH) (Lei n.º 83/2019) que reforça o reconhecimento do acesso à habitação como um **direito humano universal** e a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito. Este diploma confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua **política municipal de habitação**, por forma a responder eficazmente às necessidades existentes e exetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Neste contexto, a LBH consagra no seu artigo 22.º a elaboração da **Carta Municipal de Habitação (CMH)**, “instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”.

Respeitando o definido e ciente dos desafios existentes nesta matéria, o Município da Nazaré elaborou a CMH e, dando cumprimento ao estabelecido pelo n.º 2 do artigo 22.º da LBH, publicou em Diário da República, a 23 de janeiro de 2024, o período de consulta pública da Carta Municipal de Habitação da Nazaré. Face ao exposto, auscultados os órgãos das freguesias e findo o período de consulta pública, são no presente documento sistematizadas as participações e as respetivas ponderações, estando a versão final da Carta Municipal de Habitação concluída para ser levada à aprovação em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2. Período de consulta pública

De forma global, a consulta pública é uma fase de procedimentos legislativos ou administrativos que objetiva assegurar e incentivar a participação democrática dos cidadãos, permitindo um acesso fácil e imediato a documentação e informação sobre um determinado assunto¹.

O período de consulta pública da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, com uma duração de 30 dias úteis, teve início na data da publicação do Aviso n.º 1748/2024, na 2.ª série do Diário da República, n.º 16, a 23 de janeiro de 2024 (Figura 1).



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 16

23 de janeiro de 2024

Pág. 256

MUNICÍPIO DA NAZARÉ

Aviso n.º 1748/2024

Sumário: Consulta pública da Carta Municipal de Habitação da Nazaré.

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro (Dr.), na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, torna público, no uso das competências conferidas pela alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação atual, e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases de Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que por deliberação n.º 793/23, proferida em reunião da Câmara Municipal realizada no dia 18 de dezembro de 2023, foi aprovado submeter a consulta pública, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a proposta da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, por um período de 30 dias úteis a contar da data da publicação no *Diário da República*, e publicitar o mesmo no sítio institucional do Município.

O documento poderá ser consultado na página oficial da Câmara Municipal da Nazaré, em <https://www.cm-nazare.pt/> e no Balcão Único localizado no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Avenida Vieira Guimarães, n.º 52, 2450-112 Nazaré, nos dias úteis das 08:30 horas às 16:00 horas, mediante agendamento prévio dirigido para geral@cm-nazare.pt ou através do contacto 262 550 010.

Os interessados são convidados a apresentar eventuais comentários e/ou sugestões no âmbito do processo de consulta pública em curso, por escrito, preferencialmente através do formulário de participação disponibilizado na página oficial da Câmara Municipal e dentro do período referido. As participações poderão ainda ser apresentadas no Balcão Único, sito na morada suprarreferida, por via postal para Avenida Vieira Guimarães, n.º 52, 2450-112 Nazaré ou através de correio eletrónico para geral@cm-nazare.pt, dirigidas ao Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré.

Para constar e para os devidos efeitos, publica-se o presente Aviso que será publicitado nos Paços do Concelho, no Sítio Institucional do Município, bem como publicado em 2.ª série de *Diário da República*.

28 de dezembro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*.

Figura 1. Publicação em Diário da República

¹ <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/consulta-publica>

Todas as peças deste processo foram disponibilizadas na página institucional do Município, bem como no Balcão Único localizado no edifício dos Paços do Concelho (nos dias úteis das 08:30 às 16:00, mediante agendamento prévio dirigido para geral@cm-nazare.pt ou através do contacto 262 550 010).

Durante o período de consulta pública todos os interessados puderam apresentar as suas observações e sugestões por escrito, em formato papel ou digital, podendo estas ser apresentadas no Balcão Único da Câmara Municipal da Nazaré, por via postal ou através de correio eletrónico.

Importa salientar que este procedimento foi amplamente publicitado e divulgado pelo Município, obedecendo a um plano de comunicação integrado que procurou chegar ao maior número de pessoas interessadas.

3. Análise e ponderação das participações

Durante o período formal da consulta pública da Carta Municipal de Habitação da Nazaré (30 dias úteis) foi rececionada uma participação, a qual a seguir se sistematiza e pondera.

#1

Participante:	Rui
Data:	05.03.2024 (15h12)
Meio:	Formulário online

Conteúdo da participação

Apresenta a desburocratização do processo para novas construções como uma das soluções para resolver os desafios em matéria de habitação no concelho da Nazaré, permitindo atender à necessidade de habitação adequada para os jovens (que não a encontram na zona histórica da praia da Nazaré, Sítio e Pederneira) e à manutenção da disponibilidade de imóveis para a procura turística existente (uma vez que limitar o alojamento de curta duração para turismo nas zonas históricas irá seguramente gerar impactos negativos na economia local).

Ponderação / resposta

Analisada a participação foi considerado pertinente proceder à integração da sugestão no documento final da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, através da atualização da M2.1. "Planeamento do território e valorização do habitat". Deste modo, foi acrescentada a seguinte ação:

- *Avaliação da possibilidade de atuação na dimensão administrativa através da implementação de ações que permitam desburocratizar e acelerar os processos de licenciamento relativos à habitação, com especial ênfase para os que se propuserem a colocar no mercado habitação acessível.*

Face ao exposto, a participação tem assim impacto no documento final da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, atualizado de acordo com a sugestão.

No entanto, após o término do período de consulta pública, foram ainda rececionadas duas participações:

#2

Participante:	Ricardo
Data:	07.03.2024 (12h16)
Meio:	Formulário online

Conteúdo da participação

Apresenta um caso concreto relativo a um imóvel localizado na zona antiga da Nazaré e que não está a conseguir arrendá-lo ao ano nem explorá-lo como Alojamento Local. A par deste caso concreto, indica que desde que diversos alojamentos locais deram baixa em dezembro, se tem verificado uma oferta significativa disponível de habitações para arrendamento ao ano. Refere ainda que a Nazaré depende fortemente do turismo e que ao fazer algum tipo de limitações ao Alojamento Local, também se está a limitar: i) os rendimentos de famílias nazarenas que dependem desta atividade; ii) a economia local; iii) o emprego; iv) a capacidade da oferta de camas especialmente no verão onde a procura é superior à oferta existente; v) a inovação futura na oferta turística. Deste modo, sugere primeiro implementar outras medidas que constem no programa e reavaliando ao longo do tempo o real impacto e reformular, se necessário.

Ponderação / resposta

Analisada a participação foi considerado pertinente proceder à atualização da M1.3. "Atuação municipal no domínio do Alojamento Local". Deste modo, foi acrescentada a seguinte informação:

Neste sentido, a presente medida visa a avaliação da possibilidade de delimitação e aprovação por regulamento e deliberação fundamentada da Assembleia Municipal de Áreas de Contenção de Alojamento Local. A concretização desta medida depende da avaliação, pelo município, das necessidades de habitação e das dinâmicas turísticas/alajamento local.

Face ao exposto, a participação tem assim impacto no documento final da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, atualizado de acordo com a sugestão.

#3

Participante:	Juliana Santos
Data:	11.03.2024 (16h26)
Meio:	Formulário online

Conteúdo da participação

Refere que a Carta Municipal de Habitação sinaliza apenas 52 famílias com carência habitacional pelo que considera completamente desproporcional a decisão de limitar a abertura de novos Alojamentos Locais a toda a freguesia da Nazaré. Realça que o alojamento local tem tido um papel fundamental na reabilitação da Nazaré, gerando emprego, sustentando famílias inteiras e contribuindo para a economia local.

Para além das outras medidas apresentadas no relatório, que considera positivas, sugere ainda uma solução não abordada, de rápida implementação e mais económica do ponto de vista do investimento: contentores modulares em aço leve (são modernos, atrativos esteticamente, sustentáveis e reúnem excelentes condições de conforto, garantindo também sustentabilidade a nível energético e acústico).

Ponderação / resposta

Importa esclarecer que os dados referentes às 52 famílias sinalizadas na Carta Municipal de Habitação, residentes na freguesia da Nazaré, advêm da Estratégia Local de Habitação que se encontra em processo de revisão. Neste contexto, a Carta Municipal de Habitação integra uma medida específica para este público-alvo, a **M1.7. "Promoção de soluções habitacionais para dar resposta a situações indignas"**. Nesta medida estão incluídas as soluções habitacionais preconizadas na ELH para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, nomeadamente: i) avaliação da possibilidade de construção nova; ii) avaliação da possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação para habitação acessível; e iii) apoio a soluções em domínio privado (Beneficiários Diretos).

A **M1.3. "Atuação municipal no domínio do alojamento local"** tem como público-alvo a população residente com rendimentos intermédios e população jovem, pretendendo dar resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, especialmente na freguesia da Nazaré por se tratar de uma zona com uma elevada concentração de edifícios de alojamento local devido à forte pressão turística existente no território. De acordo com o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, e conforme exposto no documento, **as áreas de contenção podem ser delimitadas por freguesia, no todo ou em parte**. Deste modo, a presente medida prevê a avaliação da possibilidade de delimitação e aprovação de Áreas de Contenção de Alojamento Local que se poderão localizar na freguesia da Nazaré por corresponder à área do concelho com maior concentração de

edifícios de alojamento local, não estando por isso a limitar a abertura de novos alojamentos locais a toda a freguesia da Nazaré, conforme referido pela participante.

Por último, analisada a participação, foi considerado pertinente incluir a solução relativa à construção modular nas medidas M1.1. e M1.7.

Face ao exposto, a participação tem assim impacto no documento final da Carta Municipal de Habitação da Nazaré, atualizado de acordo com a sugestão.

sp 

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA NAZARÉ

Relatório 2. Carta Municipal de Habitação da Nazaré

PR-05595



Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal da Nazaré
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Carta Municipal de Habitação da Nazaré
Referência do projeto	PR-05595
Designação do entregável	Carta Municipal de Habitação da Nazaré (R2)
Referência do ficheiro	R2_CMH_Nazaré
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Daniela Neves, Liliana Godinho, Paula Bernardo)
N.º de páginas	155
Data	dezembro 2023 março 2024 (versão atualizada após consulta pública)
Foto de capa	"Telhados da Nazaré", Fonte: https://www.cm-nazare.pt/

ÍNDICE

1. Introdução	9
1.1. Enquadramento	9
1.2. Objetivos e abordagem metodológica	12
2. Quadro de referência estratégico	16
2.1. Políticas de habitação em Portugal	16
2.2. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação	25
3. Diagnóstico na ótica da habitação: carências, recursos e potencialidades	30
3.1. Contexto territorial e urbano	30
3.2. Contexto demográfico e socioeconómico	35
3.2.1. Dinâmicas demográficas	35
3.2.2. Dinâmicas socioeconómicas	45
3.3. Contexto habitacional e urbanístico	56
3.3.1. Dinâmicas habitacionais	56
3.3.2. Dinâmicas urbanísticas	69
3.3.3. Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio	77
3.4. Carências habitacionais	81
3.5. Recursos habitacionais e potencialidades locais	87
3.5.1. Recursos habitacionais	87
3.5.2. Potencialidades locais	88
4. Abordagem prospetiva: tendências e desafios	95
4.1. Projeções demográficas	95
4.2. Principais desafios da política local de habitação	105
5. Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação	110
5.1. Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais	110
5.2. Definição estratégica – Quadro estratégico e operacional	123
5.2.1. Visão	123
5.2.2. Eixos estruturantes e objetivos estratégicos	124
5.2.3. Medidas prioritárias	127
5.3. Calendarização e cronograma gerais	145
4.	148
6. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação	149
6.1. Estrutura orgânica municipal	149
6.2. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação	152

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema de sistematização dos Instrumentos da Política de Habitação	10
Figura 2. Metodologia de trabalho.....	13
Figura 3. Fases e etapas de elaboração da CMH	13
Figura 4. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios	20
Figura 5. Enquadramento geográfico do concelho da Nazaré.....	31
Figura 6. Sistema urbano do Oeste e Vale do Tejo	33
Figura 7. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) em 2021.....	62
Figura 8. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021	66
Figura 9. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2022 (%)	70
Figura 10. Evolução do número de edifícios concluídos na Nazaré, de 2011 a 2022 (N.º).....	70
Figura 11. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2022 (%)	71
Figura 12. Fogos concluídos por tipologia, na Nazaré, em 2022 (N.º)	72
Figura 13. Evolução do número de edifícios licenciados na Nazaré, de 2011 a 2022.....	73
Figura 14. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, na Nazaré, em 2022	74
Figura 15. Operações urbanísticas no concelho da Nazaré (licenciamentos e loteamentos), entre 2020 e 2023	76
Figura 16. Localização das situações de carência financeira e habitacional.....	82
Figura 17. Recursos/potencialidades locais no domínio da habitação: terrenos municipais	89
Figura 18. Levantamento de prédios com indícios de desocupação, 2022.....	92
Figura 19. Síntese da projeção da população residente no concelho até ao horizonte temporal de 2040... 96	
Figura 20. Proposta de modelo estratégico/territorial do concelho da Nazaré no âmbito da 1.ª revisão do PDM.....	112
Figura 21. Proposta classificação do solo urbano vs situação urbanística	113
Figura 22. ARU e ORU sistemática da Praia da Nazaré.....	115
Figura 23. ARU e ORU sistemática do Sítio da Nazaré	116
Figura 24. ARU e ORU sistemática da Pederneira	117
Figura 25. ARU de Famalicão	118
Figura 26. ARU de Fanhais	119
Figura 27. ARU de Valado dos Frades	120
Figura 28. Eixos estruturantes	125
Figura 29. Medidas prioritárias integradas na Carta Municipal de Habitação.....	127
Figura 30. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação	128
Figura 31. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH	151

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Eixos de intervenção e medidas do Plano Nacional de Habitação	19
Tabela 2. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares) em 2011 e 2021.....	32
Tabela 3. População residente no concelho da Nazaré, 2001, 2011 e 2021.....	35
Tabela 4. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho da Nazaré, 2011 e 2021	37
Tabela 5. Evolução das dinâmicas demográficas.....	38
Tabela 6. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Oeste, 2011 a 2021.....	39
Tabela 7. População residente, por naturalidade em 2021	39
Tabela 8. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2022.....	41
Tabela 9. Agregados domésticos privados no concelho da Nazaré, 2011 e 2021.....	42
Tabela 10. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021.....	43
Tabela 11. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021.....	45
Tabela 12. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2011 e 2021.....	46
Tabela 13. Rede escolar do concelho da Nazaré, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2021/2022	46
Tabela 14. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho da Nazaré.....	47
Tabela 15. Indicadores socioeconómicos, 2011 e 2021	49
Tabela 16. Número de empresas e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3), no concelho da Nazaré.....	50
Tabela 17. Número de estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2023.....	51
Tabela 18. Capacidade dos estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2023	51
Tabela 19. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra	53
Tabela 20. Indicadores de prestações sociais, entre 2014 e 2022	55
Tabela 21. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021.....	57
Tabela 22. Edifícios por época de construção, 2021.....	58
Tabela 23. Indicadores relativos às características dos edifícios	58
Tabela 24. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021.....	59
Tabela 25. Tipos de alojamentos familiares, 2021	60
Tabela 26. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021	61
Tabela 27. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021.61	
Tabela 28. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas freguesias do concelho da Nazaré, 2021.....	63
Tabela 29. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021	64
Tabela 30. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, semestral, 2018 a 2023.....	65
Tabela 31. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017 a 2021.....	66
Tabela 32. Número de contratos de compra e venda e valor médio dos prédios transacionados, 2011-2019	67

Tabela 33. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€/m ²)	67
Tabela 34. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011 e 2021	68
Tabela 35. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021.....	69
Tabela 36. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2022.....	71
Tabela 37. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º)	72
Tabela 38. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2022.....	73
Tabela 39. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022	74
Tabela 40. Fogos em construções novas para habitação familiar, construídos e licenciados, na Nazaré, 2022	74
Tabela 41. Distribuição intraconcelhia dos fogos licenciados por tipologia, 2022.....	75
Tabela 42. Caracterização geral da amostra – quadro síntese	77
Tabela 43. Análise à perceção dos inquiridos que residem no concelho da Nazaré – quadro síntese	78
Tabela 44. Análise à perceção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação no concelho da Nazaré – quadro síntese	80
Tabela 45. Recursos habitacionais disponíveis do mercado imobiliário na Nazaré	87
Tabela 46. Terrenos municipais com potencial para respostas habitacionais.....	89
Tabela 47. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos.....	91
Tabela 48. População residente por faixa etária Cenário de atração baixa	97
Tabela 49. População residente por freguesia Cenário de atração baixa	98
Tabela 50. População residente por faixa etária Cenário de atração tendencial.....	99
Tabela 51. População residente por freguesia Cenário de atração tendencial	99
Tabela 52. População residente por faixa etária Cenário de atração acentuada.....	100
Tabela 53. População residente por freguesia Cenário de atração acentuada	101
Tabela 54. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos três cenários de projeção demográfica	102
Tabela 55. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada.....	104
Tabela 56. Principais articulações entre medidas	146
Tabela 57. Cronograma temporal das medidas	147
Tabela 58. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação	153
Tabela 59. Indicadores de monitorização.....	155

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

A	Autoestrada
AL	Alojamento Local
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CACI	Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão
CAE	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas
CEB	Ciclo de Ensino Básico
CMH	Carta Municipal da Habitação
CMN	Câmara Municipal da Nazaré
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGPJ	Direção-Geral da Política de Justiça
ELH	Estratégia Local de Habitação
EN	Estrada Nacional
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
EPE	Entidade Pública Empresarial
IAS	Indexante dos Apoios Sociais
IC	Itinerário Complementar
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IPSS	Instituição Particular de Solidariedade Social
LBH	Lei de Bases da Habitação
MTSSS/GEP	Ministério do Trabalho e Solidariedade Social/Gabinete de Estratégia e Planeamento
n.a.	Não aplicável
n.d.	Não disponível
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
PDM	Plano Diretor Municipal
PNH	Programa Nacional de Habitação
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PROT-OVT	Plano de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RAI	Residência de Autonomização e Inclusão
REOT	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RSI	Rendimento Social de Inserção
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
SAAS	Serviço de Atendimento de Ação Social
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
TP	Transporte Público
UE	União Europeia
ULDM	Unidade de Longa Duração e Manutenção
UMDR	Unidade de Média Duração e Reabilitação
ZPU	Zona de Pressão Urbanística

01

Introdução

1. Introdução

1.1. Enquadramento

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

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

Tendo por base a crescente preocupação com esta matéria da habitação, devido ao progressivo agravamento da dificuldade generalizada de acesso à mesma, foi criada a **Carta Municipal de Habitação (CMH)**¹. Esta Carta é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que se deverá articular com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)².

Este documento deve ser aprovado em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob

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

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

proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município.

A decisão tomada pela Câmara Municipal da Nazaré de elaborar a presente CMH, reforça a prossecução do objetivo de aprofundar as políticas municipais em matéria de habitação, na sequência da elaboração e aprovação da sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)** em 2020, conforme estabelecido no DL n.º 37/2018³, de 4 de junho e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto⁴, diplomas que enquadram o **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**. Este programa de apoio público, enquadrado na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)⁵, destina-se à promoção de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

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

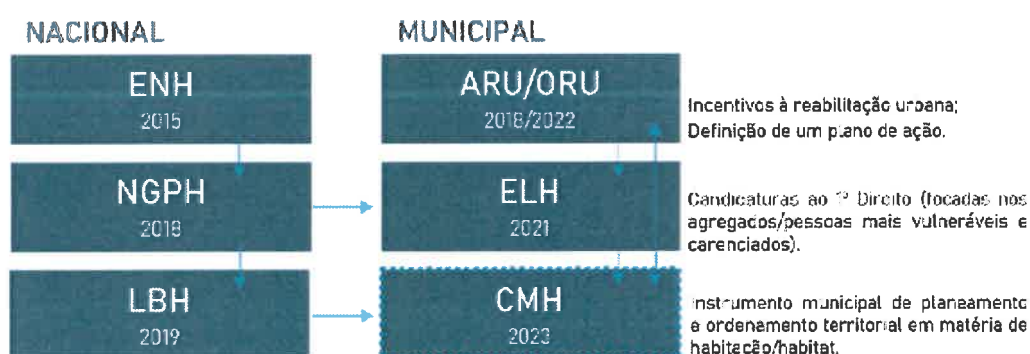


Figura 1. Esquema de sistematização dos Instrumentos da Política de Habitação

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

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

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

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

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

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

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

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

b) n.º 4 do artigo 22.º da LBH | A CMH deve definir:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;

- A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

1.2. Objetivos e abordagem metodológica

O presente trabalho visa a elaboração da **Carta Municipal de Habitação da Nazaré**, que se considera de elevada importância para o território e sobretudo para a população. Este é o instrumento municipal primordial de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, previsto na LBH, que se deve articular, no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território concelhio.

A CMH é um *"instrumento chapéu"* no domínio da política da habitação municipal, de base territorial, em que se salienta a estreita articulação que estabelece com a ELH, e com as estratégias e os programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)⁶.

Constitui-se assim, como um documento muito relevante para o reforço da coesão territorial, e para o desenvolvimento socioeconómico concelhio, pelo que é fundamental que metodologicamente a sua elaboração assegure o envolvimento de diversos atores locais.

A metodologia adotada tem por base o conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais, que sustentam o diagnóstico e a definição da estratégia habitacional a prosseguir, que reflete o futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar e o plano de implementação das medidas propostas. Contempla igualmente o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, que permitirá identificar e corrigir problemas, assim

⁶ Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

como assimilar as boas práticas. Do mesmo modo, sublinha-se que tem, necessariamente, em consideração os conteúdos da LBH.



Figura 2. Metodologia de trabalho

O trabalho foi desenvolvido através de duas fases distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminaram na elaboração da CMH, conforme sistematizado na Figura 3.

FASE 1. DESENHO E CONSTRUÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Etapa 1.1.** Planeamento detalhado - definição
- **Etapa 1.2.** Desenvolvimento de diagnóstico partilhado
- **Etapa 1.3.** Definição de (i) objetivos estratégicos, instrumentos de intervenção a desenvolver e condições da sua territorialização e (ii) de modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

FASE 2. CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Etapa 2.1.** Elaboração da Carta Municipal de Habitação e acompanhamento do processo de consulta pública com a integração, se aplicável, dos contributos
- **Etapa 2.2.** Elaboração da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional e apoio na apresentação, em conjunto com a CMH, à Assembleia Municipal

Figura 3. Fases e etapas de elaboração da CMH

O presente documento referente à **Carta Municipal de Habitação da Nazaré** está organizado nos seguintes capítulos:

- **Quadro de referência estratégico:** analisa o quadro da política nacional em matéria de habitação, com particular enfoque no enquadramento da Carta Municipal de Habitação na Lei de Bases da Habitação. Apresenta ainda os programas e instrumentos estratégicos nacionais de apoio à habitação.
- **Diagnóstico na ótica da habitação: carências, recursos e potencialidades:** consiste no enquadramento territorial e urbano, assim como na caracterização das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho, em função dos dados disponíveis. Apresenta ainda, uma sistematização de todas as carências habitacionais identificadas, e respetivos grupos-alvo assim como o levantamento dos recursos habitacionais municipais atualmente existentes e as oportunidades de investimento concelhio que se consideram potencialidades locais para o alargamento dos recursos municipais, projetadas a curto e médio prazo.
- **Planeamento e ordenamento prospetivo: tendências e desafios:** desenvolve um diagnóstico prospetivo, tendo por base as perspetivas de evolução demográfica, assim como as projeções habitacionais para o concelho da Nazaré, a par dos principais desafios a serem considerados em matéria de habitação.
- **Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação:** corresponde à definição estratégica para a CMH. Considera os objetivos associados ao PMD, e a sua articulação com o propósito da CMH e aborda a estratégia em matéria de reabilitação e mobilidade urbana, fundamental para o habitat. Tendo presente as especificidades locais, define a visão de futuro, os eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos, que regem este instrumento. Para além disso, e com um carácter operativo, elenca uma série de medidas prioritárias a considerar durante o período de vigência da CMH, e os respetivos cronogramas.
- **Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação:** apresenta o modelo de governança, propondo a organização de uma estrutura orgânica municipal e um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CHM, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.

02

Quadro de referência estratégico

2. Quadro de referência estratégico

2.1. Políticas de habitação em Portugal

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

Neste âmbito, ao nível das **políticas de habitação em Portugal**, destacam-se as seguintes:



ESTRATÉGIA NACIONAL PARA A HABITAÇÃO

A **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)**⁷ define a estratégia de Portugal para a habitação no período de 2015 a 2031 e visa o acesso das famílias a uma habitação condigna, bem como a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, reforçando a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, assentes em três pilares essenciais e respetivos desafios:

- (i) **Reabilitação urbana:**
 - Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
 - Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
 - Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
- (ii) **Arrendamento habitacional:**
 - Dinamizar o mercado de arrendamento;
 - Integrar e valorizar os bairros e a habitação social.

⁷ Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 48/2015, de 15 de julho.

(iii) Qualificação dos alojamentos:

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

NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Em 2018, é aprovada a **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**⁸, que visa marcar uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal, em resposta à grave situação de crise habitacional que se faz sentir por todo o país, procurando colmatar as falhas públicas, de mercado e rompendo também com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada.

A NGPH assume, assim, uma **missão** assente em:

- garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por uma ampliação significativa do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- criar as condições para que, tanto a reabilitação do edificado, como a qualificação sejam as formas de intervenção mais privilegiadas, ao nível dos edifícios e das áreas urbanas, de modo a otimizar os recursos e ativos existentes.

Tendo por base esta missão, são estabelecidos **quatro objetivos estratégicos**, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas, designadamente:

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

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

⁸ RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

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

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

Na prossecução dos mesmos objetivos, em setembro de 2019 foi publicada a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**⁹, que representa o resultado de um forte debate na agenda política nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A LBH veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, pessoas e famílias em situação de especial fragilidade económica, assim como medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional);
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto;
- A introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e

⁹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

Para além disso, a LBH contempla a criação do **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação, e que vigorará até 2026. O PNH foi aprovado em Conselho de Ministros em janeiro de 2023 (Proposta de Lei n.º 46/XV/1.ª), e irá substituir a ENH¹⁰ anteriormente referida, e congrega o quadro de políticas para o setor da habitação, identificando as principais carências, instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. O PNH define 22 medidas, integradas em seis eixos estratégicos de intervenção, que priorizam a intervenção pública direta, sem descurar o papel do mercado privado e cooperativo na promoção de respostas adequadas de habitação, designadamente:

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

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

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

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

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

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

- Medida 7. Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).
- Medida 8. Programa Porta 65 – Jovem.
- Medida 9. Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível.
- Medida 10. Habitação a custos controlados.

Eixo 4. Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional

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

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

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

¹⁰ À data da elaboração do presente documento, o PNH ainda não tinha sido publicado em Diário da República, pelo que a ENH se mantém em vigor.

Eixo 6. Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais

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

Fonte: Programa Nacional de Habitação

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

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

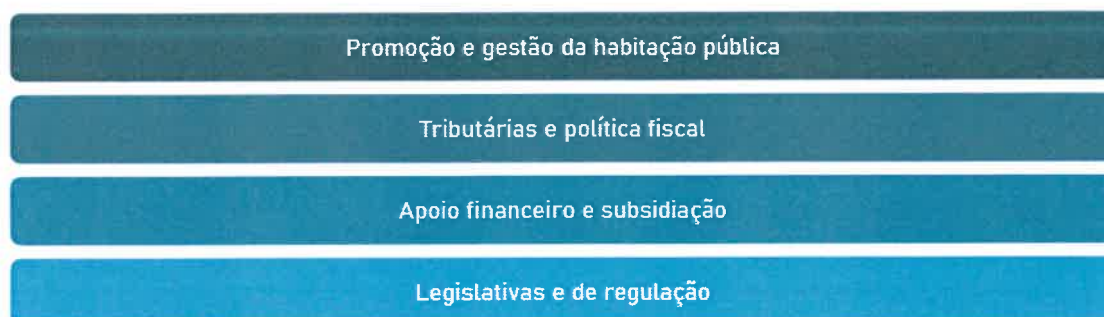


Figura 4. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação

Note-se que, a política da habitação não se materializa de forma isolada, pelo que se sublinha a importância do papel dos *stakeholders* locais. Nesse sentido, a LBH sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da

programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências (Decreto-Lei n.º 105/2019, de 29 de novembro¹¹), e consagra no seu artigo 22.º a elaboração da Carta Municipal de Habitação, que no caso da Nazaré se materializa no presente documento.

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

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

- As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) já aprovadas, visto que estas procuram estimular a dinâmica de reabilitação/regeneração urbana, numa ótica de qualificação da imagem urbana e de melhoria da qualidade de vida da população, assim como o reforço da coesão territorial e integração social, nomeadamente ampliando e qualificando a oferta habitacional. Do mesmo modo, a elaboração da CMH pode verificar a necessidade de delimitar novas ARU com o objetivo de melhor responder às problemáticas e necessidades locais.
- A Estratégia Local de Habitação (ELH), focada no programa 1.º Direito, apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, especialmente focadas na população particularmente desfavorecida e economicamente vulnerável, permitindo à CMH partir de uma base já identificada. Reitera-se, contudo, que a CMH é um instrumento de âmbito mais alargado e que pretende integrar todas as necessidades e estratégia municipal geral em matéria de habitação.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, é reforçada a importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de infraestruturas e equipamentos que

¹¹ <https://dre.pt/application/file/a/117150198>

promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação.

Nesse sentido é crucial a articulação da CMH com o PDM, em especial no que concerne à preconização de uma resposta adequada às carências identificadas, particularmente em relação aos recursos habitacionais e potencialidades locais, nomeadamente, solo urbanizado expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados. A abordagem a considerar é indissociável das opções estratégicas de planeamento e de ordenamento tendo por base a resposta a objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da vigência da CMH.

ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030

Em matéria de políticas nacionais de habitação, importa ainda referir a **Estratégia Portugal 2030**, aprovada na Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro de 2020, que consubstancia a visão do governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030). Esta é estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030. A saber:

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

Em matéria de habitação, destaca-se a primeira agenda temática "As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade", que tem como foco, de entre cinco domínios¹², a garantia de habitação condigna e acessível, nomeadamente a promoção

¹² A Agenda das Pessoas Primeiro incorpora intervenções focadas em cinco domínios estratégicos: (i) Sustentabilidade demográfica; (ii) Promoção da inclusão e luta contra a exclusão; (iii) Resiliência do sistema de saúde; (iv) Garantia de habitação condigna e acessível; (v) Combate às desigualdades e à discriminação.

de uma nova oferta de habitação pública (social e a custos acessíveis) e a reabilitação do parque de habitação existente.

Neste sentido, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre, constituem os grupos de prioridades desta agenda. O segundo objetivo prende-se com a necessidade de beneficiar o parque habitacional público, por via da reabilitação daquele que se encontre degradado e devoluto, e do reforço da oferta existente, por forma a responder às necessidades da população, não esquecendo as pessoas com mobilidade reduzida.

Note-se que um dos compromissos da Estratégia Portugal 2030 era criar uma Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário para dar resposta às situações de necessidade de alojamento de emergência, efetivada tendo por base a reabilitação ou construção das unidades residenciais. Foi assim criada a **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)**¹³. As situações de risco e ou emergência social abrangidas são:

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

¹³ Criada através do Decreto-Lei n.º 26/2021 de 31 de março. Posteriormente é definido o seu modelo de funcionamento e de gestão da BNAUT, ao abrigo da Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho.

MAIS HABITAÇÃO

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

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

Entre as várias medidas, destacam-se:

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

2.2. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

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

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

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

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

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

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

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

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

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

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

Programa de Arrendamento Acessível

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

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

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

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

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

Fonte: Portal da habitação, IHRU, IP.

03

Diagnóstico na ótica da
habitação: carências,
recursos e potencialidades

3. Diagnóstico na ótica da habitação: carências, recursos e potencialidades

Este capítulo integra uma abordagem de caracterização geral do panorama concelhio, crucial para a elaboração Carta Municipal de Habitação da Nazaré, e engloba um diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional concelhio que tem por base a seguinte estrutura:

- **Contexto territorial e urbano:** enquadramento do concelho da Nazaré em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano;
- **Contexto demográfico e socioeconómico:** identificação das principais dinâmicas demográficas e caracterização do concelho em termos económicos e sociais;
- **Contexto habitacional e urbanístico:** caracterização do parque edificado e alojamentos e análise da dinâmica urbanística concelhia, em particular a mais recente, particularmente focada na matéria da habitação;
- **Carências habitacionais:** identificação de todas as carências em matéria de habitação e respetivos grupos-alvo;
- **Recursos habitacionais e potencialidades locais:** levantamento dos recursos habitacionais municipais atualmente existentes e as oportunidades de investimento concelhio que se consideram potencialidades locais para o alargamento dos recursos municipais, projetadas a curto e médio prazo.

3.1. Contexto territorial e urbano

Localizado na Região Centro (NUTS II), o concelho da Nazaré integra a Região Oeste (NUTS III) juntamente com os concelhos de Alcobaça, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Lourinhã, Óbidos, Peniche, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras.

O concelho da Nazaré confina a norte, leste e sul com o concelho de Alcobaça e a oeste com o Oceano Atlântico. Possui uma área de 82,43 km² distribuída por 3 freguesias: Famalicão, Nazaré e Valado dos Frades (Figura 5).

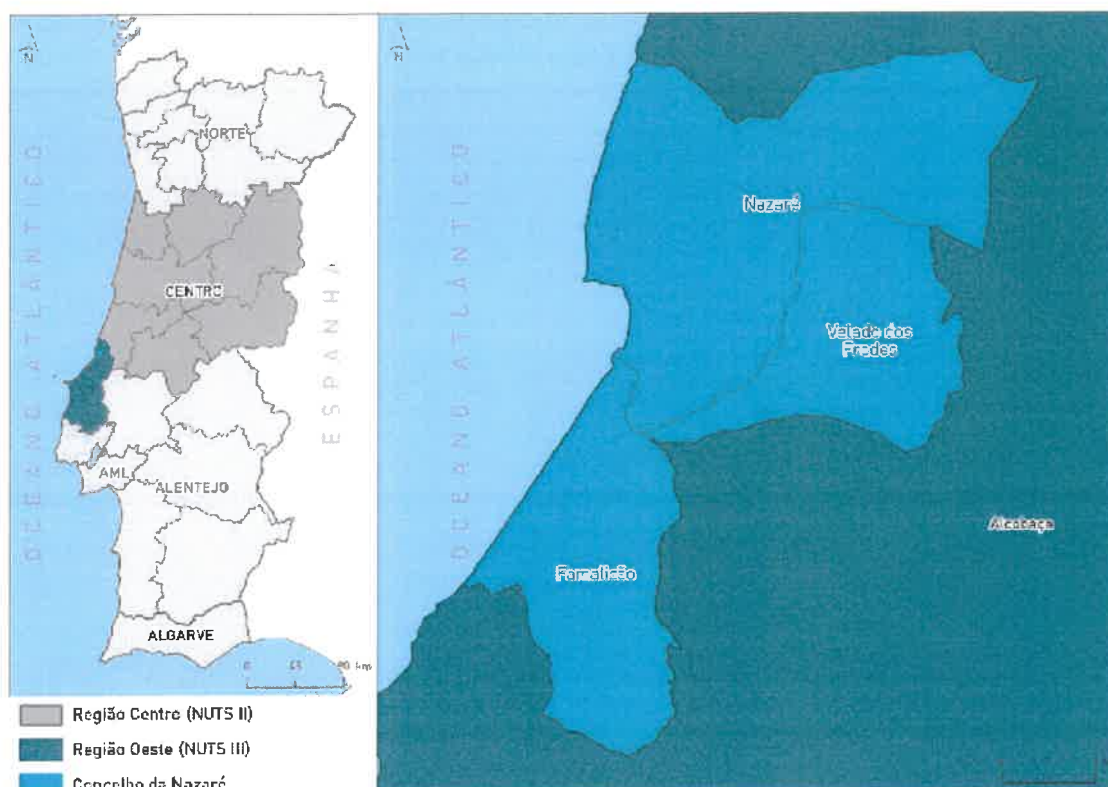


Figura 5. Enquadramento geográfico do concelho da Nazaré

Fonte: SPI, 2023

No que respeita à rede de **mobilidade/acessibilidades**, destaca-se a presença do IC9 que insere o concelho da Nazaré na rede de autoestradas e itinerários complementares nacionais, através da A8/A17 e das ligações ao IC1 e A23. Esta rede reforça a acessibilidade do concelho às Áreas Metropolitanas, principalmente à de Lisboa, ao Ribatejo e, através da A23, a Espanha. De salientar ainda a rede de estradas municipais e nacionais, que permite a ligação intraconcelhia, em que se destaca a EN242, que atravessa o concelho no sentido norte-sul, assim como a EN8-5, que estabelece a ligação a Alcobaça.

Em termos ferroviários, o concelho é atravessado pela Linha do Oeste, contando com a presença de duas estações (Valado dos Frades e Famalicão da Nazaré), são servidas por comboios regionais e inter-regionais.

Ainda no domínio da mobilidade, é importante a **análise dos fluxos pendulares** dos últimos registos censitários (Tabela 2). Os dados revelam uma maior expressão dos fluxos diários de saída (19,53) em detrimento dos de entrada no concelho (11,22).

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

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial		Proporção da população residente que entra na unidade territorial	
	2021	2011	2021	2011
	%	%	%	%
Nazaré	19,53	18,06	11,22	8,81
Alcobaça	16,74	14,25	11,77	8,6
Alenquer	23,79	21,06	12,96	12,97
Arruda dos Vinhos	31,47	29,77	17,22	16,68
Bombarral	20,38	17,12	12,13	9,57
Cadaval	20,92	17,47	9,03	6,68
Caldas da Rainha	14,9	13,74	16,76	14,1
Lourinhã	19,51	17,83	7,81	6,33
Óbidos	25,78	24,3	19,59	19,44
Peniche	12,08	10,27	10,63	8,31
Sobral de Monte Agraço	33,67	31,53	13,1	11,45
Torres Vedras	14,51	13,22	10,25	8,95

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

No que respeita ao **sistema urbano**, de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), são estabelecidas as seguintes tipologias de centros urbanos:

- **Centros Regionais**, oferecendo uma rede de equipamentos e serviços diversificada, desempenhando funções essenciais de articulação territorial e evidenciando capacidades para construir e dinamizar redes e especialidades urbanas de âmbito regional;
- **Centros Estruturantes**, prestando um conjunto de funções especializadas de âmbito regional ou um leque de funções razoavelmente diversificado de influência sub-regional;
- **Centros Complementares**, fornecendo um leque de funções urbanas pouco diversificado, mas fundamental na sustentação da coesão territorial e na consolidação de redes de proximidade.

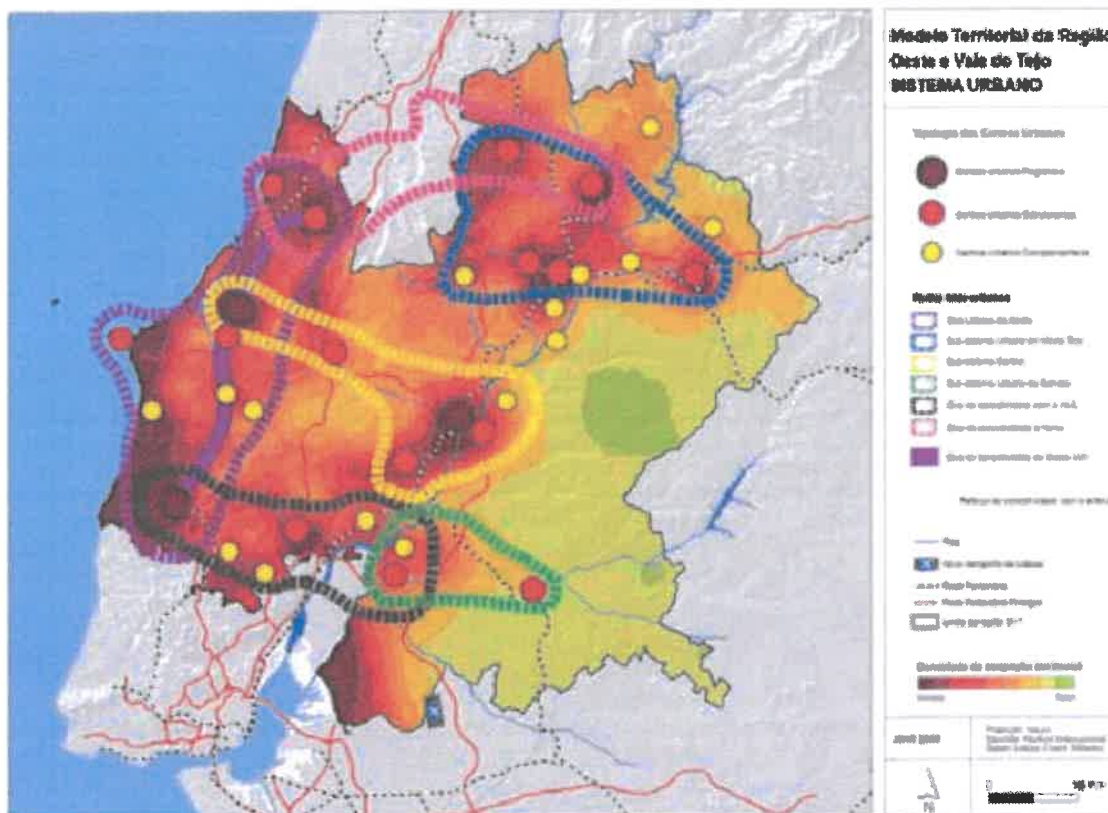


Figura 6. Sistema urbano do Oeste e Vale do Tejo

Fonte: PROT-OVT, 2009

A Nazaré corresponde a um centro urbano estruturante, tal como Alcobaça, Óbidos, Peniche, Rio Maior, Ourém, Tomar, Torres Novas, Entroncamento, Abrantes, Cartaxo, Almeirim, Benavente, Coruche e Alenquer, assumindo, desta forma, as seguintes funções:

- O reforço das capacidades para assumir as funções de nós estruturantes na rede urbana regional;
- A cooperação interurbana a qualquer âmbito, desde que existam oportunidades para melhorar a oferta e a gestão de bens e serviços;
- Redes temáticas (cidades patrimoniais, cidades turísticas, cidades desportivas, entre outras), em que a proximidade ou a contiguidade não são requisitos necessários;
- A cooperação dirigida à promoção conjunta de um espaço económico, territorialmente coerente e que ofereça potencialidades produtivas.

Conforme ilustrado na Figura 6, o concelho da Nazaré integra o Eixo Urbano do Oeste (representado a roxo) que corresponde a uma centralidade urbana em rápida transformação

vertebrada pela A8 e suportada em três importantes polos: Torres Vedras, Caldas da Rainha e Alcobaça. Estes polos desenvolvem igualmente lógicas de atração/relacionamento com núcleos próximos, nomeadamente: Torres Vedras com a Lourinhã, Caldas da Rainha com Óbidos e Alcobaça com a Nazaré. O concelho da Nazaré integra ainda o Eixo de Conetividade a Norte (representado a rosa), plataforma de interligação entre o Subsistema Urbano do Oeste e o Subsistema Urbano do Médio Tejo, apresenta fortes ligações a Leiria e tem o património como fator de agregação.

No que respeita ao nível intramunicipal, o **sistema urbano da Nazaré** apresenta uma rede organizada por uma estrutura de povoamento concentrado, onde a vila (sede de concelho), constitui o polo estruturante do município, resultado do peso demográfico que apresenta e da respetiva estruturação funcional bastante superior ao dos dois outros principais aglomerados do concelho: Valado dos Frades e Famalicão. De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor¹⁴, destacam-se os seguintes níveis de espaços urbanos:

- Espaços urbanos de nível I— vila da Nazaré;
- Espaços urbanos de nível II— Famalicão e Valado de Frades;
- Espaços urbanos de nível III— Fanhais, Bairro da Crisal, Casal Mota, Quinta Nova, Casais de Baixo, Pescaria, Serra da Pescaria, Casal do Salgado, Rebolo, Macarca, Casal da Rita, Raposos e Mata da Torre.

¹⁴ Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97 (1.ª alteração: Declaração n.º 168/2002; 2.ª alteração: Edital n.º 975/2007; Suspensão: Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009; Suspensão - Retificação: Declaração de Rectificação n.º 71-A/2009; Identificação dos artigos do PDM alvo de suspensão nos termos da RCM 64-A/2009: Aviso (extracto) n.º 7164/2010; 1.ª correção material: Aviso n.º 7031/2016; Alteração por adaptação: Aviso n.º 14513/2019; 3.ª alteração: Aviso n.º 11982/2020; 4.ª alteração: Aviso n.º 13958/2022). Importa referir que o PDM encontra-se em processo de revisão.

3.2. Contexto demográfico e socioeconómico

3.2.1. Dinâmicas demográficas

De acordo com os resultados do último exercício censitário, em 2021 residiam no concelho 14.881 pessoas (Tabela 3). Salienta-se que, cerca de 70% dos residentes estavam concentrados na sede de concelho, a freguesia da Nazaré (10.394 pessoas). Quanto às restantes freguesias, a menos povoada corresponde à freguesia de Famalicão, com 1.664 pessoas (11%), seguindo-se a de Valado dos Frades com 2.823 pessoas (19%).

Tabela 3. População residente no concelho da Nazaré, 2001, 2011 e 2021

Unidade territorial	População residente			Variação		Densidade populacional	
	2021	2011	2001	2011-2021	2001-2011	2021	2011
	N.º	N.º	N.º	%	%	hab./km ²	hab./km ²
Portugal	10 343 066	10 562 178	10 356 117	-2,1	2,0	112,2	114,5
Região Centro (NUTS II)	2 227 239	2 327 755	2 348 397	-4,3	-0,9	79,0	82,5
Oeste (NUTS III)	363 511	362 535	338 711	0,3	7,0	163,7	163,3
Nazaré	14 881	15 158	15 060	-1,8	0,7	180,5	183,9
Famalicão	1 664	1 740	1 672	-4,4	4,1	76,6	80,1
Nazaré	10 394	10 309	10 080	0,8	2,3	246,3	244,3
Valado dos Frades	2 823	3 109	3 308	-9,2	-6,0	152,5	168,0

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

No que concerne à variação da população, tal como demonstram os dados apresentados na Tabela 3, em 2011, o concelho da Nazaré registou um aumento de 98 habitantes face a 2001, o que se traduziu num crescimento populacional na ordem dos 0,7%. Pelo contrário, o quantitativo demográfico de 2021 mostra uma **perda populacional de cerca de 1,8% face a 2011**, sendo de notar que é uma dinâmica transversal a todas as freguesias do concelho, à exceção da freguesia da Nazaré, que apresenta um crescimento residual de aproximadamente 1%.

No âmbito da auscultação das entidades e parceiros locais, foi referida a existência de um cenário de perda populacional, verificado através da diminuição do número de eleitores. Deste modo, o acréscimo populacional registado na freguesia sede deve-se, sobretudo, à população migrante que se caracteriza por ser "flutuante".

Relativamente à **densidade populacional**, entre 2011 e 2021, de modo geral, observou-se uma diminuição, como consequência da retração no número de residentes no mesmo período temporal. Destaca-se, no entanto, a freguesia da Nazaré (246,3 hab./km²), que em 2021 apresentava o valor mais elevado a nível intraconcelhio, à semelhança de 2011, superior aos verificados à escala nacional, regional e sub-regional.

A **evolução da estrutura etária da população** entre os dois registos censitários caracteriza-se pela redução da representatividade do grupo etário dos 15 aos 64 anos (61,3% em 2021 face a 66% em 2011) e do grupo etário mais jovem, com menos de 14 anos (12,5% em 2021 face a 13,9% em 2011), bem como pelo aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos), que passou a ter uma expressão de 26,2% face aos 20,1% registados em 2011 (Tabela 4).

Em resultado desta alteração da estrutura etária, o **índice de envelhecimento** tem aumentado progressivamente nos últimos anos, contabilizando-se, em 2021, no concelho, 209,2 idosos por cada 100 jovens (145 em 2011). Neste domínio, a nível intraconcelhio, a freguesia de Valado dos Frades era a que apresenta o valor mais elevado (241,5), seguindo-se Famalicão (207,9) e Nazaré, que registava o menor valor (201,6). Importa referir que o concelho da Nazaré apresenta um índice de envelhecimento superior à escala sub-regional e nacional pelo que a estratégia para a habitação não pode descurar esta realidade, devendo assim privilegiar medidas e incentivos à fixação de novos residentes em idade ativa.

Tabela 4. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho da Nazaré, 2011 e 2021

Unidade territorial	População residente com 14 ou menos anos de idade				População residente com idade entre os 15 e 64 anos				População residente com 65 ou mais anos de idade				Índice de envelhecimento	
	2021		2011		2021		2011		2021		2011		2021	2011
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	N.º
Portugal	1 331 188	12,9	1 572 329	14,9	6 588 239	63,7	6 979 785	66,1	2 423 639	23,4	2 010 064	19,0	182,1	127,8
Região Centro (NUTS II)	263 399	11,8	319 258	13,7	1 361 660	61,1	1 486 747	63,9	602 180	27,0	521 750	22,4	228,6	163,4
Oeste (NUTS III)	47 629	13,1	54 957	15,2	227 552	62,6	234 711	64,7	88 330	24,3	72 867	20,1	185,5	132,6
Nazaré	1 864	12,5	2 106	13,9	9 117	61,3	9 999	66,0	3 900	26,2	3 053	20,1	209,2	145,0
Famalicão	216	13,0	254	14,6	999	60,0	1 084	62,3	449	27,0	402	23,1	207,9	158,3
Nazaré	1 325	12,7	1 409	13,7	6 398	61,6	6 839	66,3	2 671	25,7	2 061	20,0	201,6	146,3
Valado dos Frades	323	11,4	443	14,2	1 720	60,9	2 076	66,8	780	27,6	590	19,0	241,5	133,2

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

Complementarmente, importa observar outros indicadores fulcrais para uma caracterização da evolução das dinâmicas demográficas no concelho. Tendo por base os dados que constam na Tabela 5, destaca-se a relação entre a taxa de crescimento efetivo e a taxa de crescimento migratório, que passaram de valores negativos em 2011 (-0,35% e -0,09%, respetivamente) para positivos em 2022 (0,42% e 1,11%), acompanhando as tendências à escala sub-regional, regional e nacional. Neste sentido, torna-se evidente que a migração tem sido fundamental para o concelho, refletindo uma **maior atratividade territorial**, bem como a capacidade de fixação da população.

Tabela 5. Evolução das dinâmicas demográficas

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo		Taxa de crescimento natural		Taxa de crescimento migratório		Taxa de fecundidade geral		Taxa bruta de natalidade		Taxa bruta de mortalidade	
	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011
	%		%		%		‰		‰		‰	
Portugal	0,44	-0,29	-0,39	-0,06	0,83	-0,24	38	38,6	8	9,2	11,9	9,7
Região Centro (NUTS II)	0,17	-0,53	-0,68	-0,34	0,85	-0,18	35,5	34,8	7	7,9	13,7	11,3
Oeste (NUTS III)	1,23	-0,25	-0,46	-0,22	1,69	-0,03	38,7	37,5	8	8,7	12,6	11
Nazaré	0,42	-0,35	-0,7	-0,26	1,11	-0,09	37,9	40,9	7,3	9,3	14,3	11,9

Fonte: INE, Indicadores demográficos – 2011 e 2022

Por outro lado, evidencia-se, em 2022, uma taxa de fecundidade geral baixa, de 37,9‰ (inferior à nacional e sub-regional), e uma consequente diminuição da taxa bruta de natalidade (9,3‰ em 2011 e 7,3‰ em 2022), que conjugada com a taxa bruta de mortalidade, que tem vindo a aumentar (de 11,9‰ em 2011 para 14,3‰ em 2022), se traduz numa taxa de crescimento natural negativa e numa reduzida taxa de crescimento efetivo (de -0,7% e 0,42%, respetivamente).

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

De acordo com os dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) (Tabela 6), o conjunto de concelhos que compõem a NUTS III Oeste assistiu a um aumento muito expressivo de população estrangeira¹⁵ entre 2011 e 2021¹⁶ (45,8%), passando de 16.114 residentes para 23.487.

¹⁵ População estrangeira com estatuto legal de residente.

¹⁶ 2021 é o ano mais recente disponível.

Em 2021, cerca de 5% dessa população estrangeira residia no concelho da Nazaré, o que corresponde a 1.146 residentes estrangeiros. Salienta-se que, no período em análise, o concelho da Nazaré foi o concelho da NUTS III Oeste em que a população residente estrangeira mais cresceu (111,8%). Relativamente às principais nacionalidades da população residente estrangeira no concelho da Nazaré, em 2021, destacavam-se o Brasil (262) e a França (144), cujo quantitativo representava, respetivamente, 23% e 13% do total.

Tabela 6. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Oeste, 2011 a 2021

Unidade territorial	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	N.º										
Nazaré	1146	982	828	643	595	544	490	495	514	543	541
Alcobaça	2814	2479	2153	1747	1659	1561	1540	1546	1543	1600	1680
Alenquer	3418	3139	2734	2148	1954	1933	1919	2122	2329	2695	3023
Arruda dos Vinhos	778	726	633	518	460	448	486	500	542	603	671
Bombarral	617	566	475	393	372	345	346	409	479	496	503
Cadaval	473	435	361	286	263	261	255	287	307	333	374
Caldas da Rainha	3998	3610	3018	2127	2003	1850	1750	1850	1971	2126	2328
Lourinhã	1705	1578	1299	1040	911	827	793	822	890	990	1130
Óbidos	961	944	842	726	629	603	545	571	503	512	506
Peniche	1578	1430	1231	997	895	808	724	771	808	823	917
Sobral de Monte Agraço	424	381	306	241	227	253	243	263	306	347	391
Torres Vedras	5575	4929	4151	3417	3112	3048	3001	3285	3452	3791	4050

Fonte: SEF, 2023

Contudo, de acordo com os dados dos Censos 2021, o número real de residentes estrangeiros poderá ser substancialmente superior, uma vez que os dados do SEF apenas consideram a população estrangeira com estatuto legal de residente. Tal como apresentado na Tabela 7, em 2021, o concelho da Nazaré registou um total de 1.457 residentes estrangeiros, o que correspondia a 9,8% do total da população, sendo a maioria proveniente da Europa (35,6%) e da América (33%), seguindo-se a África (24,1%) e a Oceânia (7,1%).

Tabela 7. População residente, por naturalidade em 2021

Unidade territorial	Naturalidade							
	Total	Portuguesa	Estrangeira					Oceânia
			Total	Europa	África	América	Ásia	
N.º								
Portugal	10 343 066	9 254 043	1 089 023	319 326	353 117	342 234	72 592	1 754
Região Centro (NUTS II)	2 227 239	2 031 074	196 165	73 984	49 816	62 781	9 225	359
Oeste (NUTS III)	363 511	327 100	36 411	13 358	7 903	12 275	2 802	73
Nazaré	14 881	13 424	1 457	518	351	481	104	3
Famalicão	1 664	1 516	148	68	37	32	10	1
Nazaré	10 394	9 234	1 160	386	292	395	85	2
Valado dos Frades	2 823	2 674	149	64	22	54	9	0

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

Face a este contexto, o concelho da Nazaré tem acolhido população das mais diversas nacionalidades, sendo expectável, em função das dinâmicas globais mais recentes, que esta tendência continue em ascensão. Deste modo, relativamente à procura do território por parte de cidadãos estrangeiros, é relevante observar os dados referentes aos pedidos de estatuto de residente, um indicador que também tem vindo a aumentar consideravelmente. De acordo com os dados apresentados na Tabela 8, em 2022, no contexto da Região Oeste (NUTS III), os concelhos de Torres Vedras, Caldas da Rainha, Alcobaça, Alenquer, Lourinhã e Peniche foram os que registaram uma maior procura por parte da população estrangeira que solicitou estatuto de residente, seguindo-se o concelho da Nazaré com 221 pessoas (81 pertencentes aos países da União Europeia e 140 pertencentes aos países fora da União Europeia).

Tabela 8. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2022

Unidade territorial	2022		2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015									
	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE	Total	Extra UE								
	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE	UE 27	UE								
Portugal	143081	30053	113028	111311	26506	84805	18124	20573	97551	129155	27327	101828	93154	26334	64820	61413	23508	37905	46921	18127	28794	37851	13616	24235
Região Centro (NUTS II)	20663	4546	16117	16106	3534	12572	17756	2992	14764	18040	3676	14364	11351	32333	8118	8621	2895	5726	6962	2442	4520	5450	2127	3323
Oeste (NUTS III)	4788	953	3835	3908	891	3017	3976	730	3246	3792	837	2955	2253	695	1558	1567	700	867	1279	526	753	933	440	493
Nazare	221	81	140	259	112	167	185	95	91	207	104	103	110	72	38	87	57	30	86	48	38	43	22	21
Alcobaça	607	164	443	474	158	316	462	110	352	412	126	286	248	89	159	197	95	102	123	50	73	107	57	50
Atenquer	592	57	535	514	55	459	503	36	467	601	62	539	324	67	257	175	61	114	138	35	103	81	16	65
Arruda dos Vinhos	131	16	115	124	18	106	127	4	123	109	3	106	57	6	51	34	11	23	33	21	12	26	12	14
Bombarral	153	26	127	96	27	69	100	26	74	81	16	65	66	34	32	47	29	18	28	10	18	31	19	12
Cadaval	64	14	50	56	18	38	80	22	58	73	22	51	57	29	28	37	18	19	24	9	15	30	11	19
Caldas da Rainha	885	202	683	597	148	449	706	127	579	720	168	552	296	64	232	286	121	165	207	75	132	125	56	69
Lourinhã	363	95	268	277	70	207	338	73	265	279	105	174	181	91	90	129	80	49	112	55	57	82	52	30
Óbidos	184	64	120	148	74	74	172	67	105	145	50	95	121	55	66	96	49	47	111	43	68	101	37	64
Peniche	335	118	217	305	116	189	272	85	187	283	66	217	198	65	133	137	68	69	107	61	46	71	47	24
Sobral de Monte Agraço	96	8	88	73	4	69	84	6	78	57	4	53	33	6	27	6	2	4	14	7	7	11	2	9
Torres Vedras	1157	108	1049	985	91	894	947	79	868	825	111	714	562	117	445	336	109	227	296	112	184	225	109	116

Fonte: INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente

Considera-se igualmente relevante para o objeto do presente trabalho, analisar o **perfil dos agregados domésticos privados no concelho**¹⁷. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2021, contabilizaram-se 6 217 agregados domésticos privados¹⁸, tendo-se verificado um acréscimo de 3,8% em relação a 2011. Destaca-se a freguesia da Nazaré com o maior aumento do número de agregados domésticos (6,1%) e a freguesia de Famalicão (0,3%). Por outro lado, a freguesia de Valado dos Frades registou um decréscimo de agregados domésticos privados (-1,9%). Relativamente à dimensão média dos agregados, observou-se uma diminuição de 2011 (2,5) para 2021 (2,4), em linha com a tendência das escalas macro.

Tabela 9. Agregados domésticos privados no concelho da Nazaré, 2011 e 2021

Unidade territorial	Agregados domésticos privados		Variação 2011-2021	Dimensão média dos agregados domésticos privados	
	2021	2011		2021	2011
	N.º		%	N.º	
Portugal	4 149 096	4 043 726	2,6	2,5	2,6
Região Centro (NUTS II)	909 312	904 770	0,5	2,4	2,5
Oeste (NUTS III)	146 538	140 694	4,2	2,4	2,5
Nazaré	6 217	5 987	3,8	2,4	2,5
Famalicão	687	685	0,3	2,4	2,5
Nazaré	4 366	4 115	6,1	2,4	2,5
Valado dos Frades	1 164	1 187	-1,9	2,4	2,6

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

A diminuição da dimensão média dos agregados domésticos privados é um reflexo claro da alteração na estrutura das famílias. Conforme apresentado na Tabela 10, entre 2011 e 2021, o concelho registou uma redução significativa do número de agregados com 4 pessoas (-16,2%), com 3 pessoas (-10,7%) e com 5 ou mais pessoas (-0,4%). Por outro lado, observou-se um aumento expressivo dos agregados com apenas uma pessoa (21,6%), e também um crescimento dos agregados com 2 pessoas (13,2%). Esta tendência verifica-se também à escala macro.

¹⁷ De acordo com o INE, para os Censos 2021 foi adaptado o conceito e a terminologia associada à caracterização das estruturas domésticas no sentido de uma maior adequação às recomendações das Nações Unidas, ao regulamento da União Europeia, e ainda para facilitar a apreensão e a operacionalização do conceito de agregado doméstico privado. Deste modo a terminologia de família clássica (utilizada até agora na série censitária) foi substituída por agregado doméstico privado, contribuindo também para uma maior harmonização com os restantes inquéritos às famílias. Em termos internacionais, o regulamento da União Europeia para os Censos 2021 e as recomendações das Nações Unidas estabelecem que os agregados domésticos privados podem ser identificados a partir de um conceito de economia comum, ou através da identificação de todos os residentes num alojamento familiar. Dado que, em Portugal, as diferenças entre as duas abordagens são residuais, o INE elegeu a segunda opção. Esta opção permitiu igualmente continuar a observar todas as relações de parentesco dentro do alojamento.

¹⁸ Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar (neste caso, trata-se de um agregado doméstico unipessoal).

Tabela 10. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021

Unidade territorial	N.º											
	Total		1 pessoa		2 pessoas		3 pessoas		4 pessoas		5 ou mais pessoas	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	
Portugal	4 149 096	4 043 726	1 027 871	866 827	1 382 996	1 277 558	894 451	965 781	611 861	671 066	231 917	262 494
Região Centro (NUTS II)	909 312	904 770	229 461	195 368	319 732	301 017	188 276	209 076	129 630	149 577	42 213	49 732
Oeste (NUTS III)	146 538	140 696	36 100	30 121	50 022	45 820	30 992	33 331	21 912	23 752	7 512	7 672
Nazaré	6 217	5 987	1 596	1 312	2 244	1 983	1 264	1 415	846	1 009	267	268
Famalicão	687	685	165	146	254	229	137	157	100	123	31	30
Nazaré	4 366	4 115	1 159	955	1 586	1 350	846	970	595	667	180	173
Valado dos Frades	1 164	1 187	272	211	404	404	281	288	151	219	56	65

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

A transformação das estruturas familiares representa uma mudança social, com implicações diretas na forma como se aborda a habitação, uma vez que reflete uma necessidade de adaptar o parque edificado à nova realidade. Agregados menores podem pressupor habitações mais pequenas, eficientes e acessíveis (especialmente importante quando os agregados são compostos por pessoas idosas, isoladas, ou famílias monoparentais). É crucial considerar soluções inovadoras e sustentáveis, que otimizem os recursos existentes e promovam respostas eficazes, inclusivas e equitativas, direcionadas às atuais exigências e necessidades.

No que respeita à **constituição dos núcleos familiares**, denotam-se igualmente algumas alterações. Tal como apresentado na Tabela 11, em 2021, existiam no concelho 2 817 núcleos familiares com filhos, menos 5,5% que em 2011. Verifica-se, neste universo, que 31% (870) correspondiam a núcleos familiares monoparentais (uma subida de 26% face a 2011), com a maioria (73%) a residir na sede de concelho.

Neste contexto, considera-se particularmente relevante analisar as situações que podem conduzir a uma maior vulnerabilidade socioeconómica no seio familiar. A monoparentalidade, assumindo-se a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. De acordo com a Tabela 11, em 2021 contabilizavam-se:

- 388 núcleos familiares monoparentais com mãe ou pai desempregado ou sem atividade, situação mais expressiva no caso de núcleos monoparentais de mães com filhos (que representam 85% das situações monoparentais) o que, complementado com o facto de com os valores de rendimento serem mais baixos para o sexo feminino, pode indiciar um cenário de maior fragilidade, ao qual deve ser dada especial atenção.
- 303 casais com filhos a cargo, em que ambos os progenitores se encontram desempregados ou inativos.

Tabela 11. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Núcleos familiares com filhos								Total	
	Monoparentais (total)		Monoparentais com pai/mãe desempregado(a) / inativo(a)		Casais com filhos		Casais com filhos, com ambos os elementos desempregados/ inativos			
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º									
Portugal	579971	480443	262840	238963	1415817	1614289	205036	244658	1995788	2094732
Região Centro (NUTS II)	107149	90381	47682	45100	300600	351604	41289	49852	407749	441985
Oeste (NUTS III)	18743	14448	7677	6603	49990	55861	6233	6895	68733	70309
Nazaré	870	691	388	359	1 947	2 289	303	332	2 817	2 980
Famalicão	85	60	39	27	234	265	27	32	319	325
Nazaré	633	494	291	259	1 316	1 524	196	229	1 949	2 018
Valado dos Frades	152	137	58	73	397	500	80	71	549	637

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

3.2.2. Dinâmicas socioeconómicas

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

A **escolarização da população** é um dado importante e com reflexos a vários níveis, nomeadamente no acesso ao emprego mais qualificado e com salários mais elevados, sendo expectável repercussões diretas no poder de compra das famílias. Neste sentido, verifica-se um aumento da escolarização nos níveis mais elevados entre 2011 e 2021 (Tabela 12), à exceção do ensino pós-secundário que se manteve nos 1%. A população com ensino superior aumentou de 8% para 13% e a população com ensino secundário aumentou de 13% para 20%. Relativamente aos restantes níveis, em 2021, 24% da população tinha completado o 1.º CEB, 13% o 2.º CEB e 16% o 3.º CEB.

Tabela 12. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2011 e 2021

Unidade territorial	Nenhum		1.º CEB		2.º CEB		3.º CEB		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	%													
Portugal	13	19	21	25	11	13	16	16	20	13	1	1	17	12
Região Centro (NUTS II)	13	20	24	28	11	13	16	16	20	12	1	1	15	10
Oeste (NUTS III)	13	20	23	27	11	14	17	17	21	13	1	1	14	9
Nazaré	14	19	24	29	13	14	16	16	20	13	1	1	13	8
Famalicão	14	22	26	29	11	13	17	16	19	12	1	1	12	8
Nazaré	14	18	23	29	12	14	15	16	21	13	1	1	14	9
Valado dos Frades	13	18	27	30	15	17	18	18	17	11	1	1	8	5

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

Relativamente à rede escolar concelhia, de acordo com o INE, no ano letivo de 2021/2022 (ano mais recente disponível), esta abrangia todos os níveis de escolaridade obrigatória, totalizando 9 estabelecimentos escolares.

Tabela 13. Rede escolar do concelho da Nazaré, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2021/2022

Natureza institucional	Total	Ensino pré-escolar	Ensino básico - 1.º ciclo	Ensino básico - 2.º ciclo	Ensino básico - 3.º ciclo	Ensino secundário
Rede pública	5	4	3	1	1	1
Rede privada	4	2	0	0	1	2
Total	9	6	3	1	2	3

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

O parque escolar da rede pública do concelho dispõe de um Agrupamento de Escolas (Agrupamento de Escolas da Nazaré) que abrange o ensino pré-escolar, o 1.º, 2.º e 3.º ciclo do ensino básico e ensino secundário. O 1.º ciclo do ensino básico da rede pública encontra-se dividido por 3 centros escolares (Nazaré, Valado dos Frades e Famalicão), a que se junta o jardim-de-infância do Bairro dos Pescadores e a Escola Básica e Secundária Amadeu Gaudêncio (escola sede do Agrupamento).

No que respeita às **respostas sociais**, o concelho da Nazaré apresenta uma rede social composta por 33 respostas, com uma maior preponderância das vocacionadas para a população adulta, com uma representatividade de 52% (correspondente a 17 respostas sociais), seguindo-se as respostas direcionadas para a infância e juventude (39%, 13 respostas sociais) e para a família e comunidade (9%, 3 respostas sociais).

Tabela 14. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho da Nazaré

Grupo alvo	Respostas sociais	Capacidade	Utentes	Taxa de utilização
	N.º	N.º	N.º	%
Infância e juventude	13	903	571	63,2%
Casa de Acolhimento para Resposta a Situações de Emergência	1	15	14	93,3%
Centro de Atividades de Tempos Livres	1	120	15	12,5%
Creche	4	258	182	70,5%
Estabelecimento de Educação Pré-escolar	7	510	360	70,6%
População adulta	17	498	357	71,7%
Apoio Domiciliário Integrado	1	14	14	100,0%
Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão (CACI)	1	15	15	100,0%
Centro de Dia	4	100	47	47,0%
Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (Lar de Idosos e Residência)	3	110	104	94,5%
Lar Residencial (Deficiência)	1	20	20	100,0%
Residência de Autonomização e Inclusão (RAI)	1	5	5	100,0%
Serviço de Apoio Domiciliário (Dependência)	1	30	30	100,0%
Serviço de Apoio Domiciliário (Idosos)	3	178	96	53,9%
Unidade de Longa Duração e Manutenção (ULDM)	1	18	18	100,0%
Unidade de Média Duração e Reabilitação (UMDR)	1	8	8	100,0%
Família e Comunidade	3	578	488	84,4%
Ajuda Alimentar a Carenciados	2	357	267	74,8%
Centro Comunitário (Família e Comunidade)	1	221	221	100,0%

Fonte: [Carta Social](#) (consultado a 07 de novembro de 2023)

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

- **Arrendamento apoiado:** regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das Regiões Autónomas, das Autarquias Locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. As habitações de arrendamento apoiado no concelho da Nazaré localizam-se no Bairro Municipal Mãe D'Água, cuja atribuição é feita através de concurso público.
- **Apoio à família** que inclui: i) o apoio às pessoas/agregados familiares cujo projeto de vida passe pela constituição de família, e que contribuam, desta forma, para o rejuvenescimento da população do concelho da Nazaré — Apoio à Natalidade; ii) o apoio

às pessoas/agregados familiares que utilizem os transportes urbanos na área do concelho da Nazaré e que possuam um rendimento per capita igual ou inferior a 50 % do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) – Apoio à Mobilidade; iii) o apoio às pessoas/agregados familiares para a realização de despesas inadiáveis no âmbito da saúde - Comparticipação na aquisição de Medicamentos; iv) o apoio às pessoas/agregados familiares em comprovada situação de vulnerabilidade e carência económica, acompanhados no Serviço de Atendimento de Ação Social do Município da Nazaré - SAAS Nazaré.

Por último, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. No que se refere aos recursos humanos ligados à área da saúde no concelho da Nazaré, verificava-se a existência de 2,1 médicos por mil habitantes e 2,2 enfermeiros por mil habitantes (dados de 2022), valores inferiores aos registados à escala sub-regional, regional e nacional.

Em termos de equipamentos de saúde, ao nível da prestação de cuidados de saúde primários destacam-se:

- Unidade de Saúde Familiar – Centro de Saúde da Nazaré;
- Extensão de Saúde de Valado dos Frades;
- Unidade Saúde Familiar Famalicão.

Em termos de equipamentos hospitalares, o concelho da Nazaré encontra-se apenas servido pelo Hospital da Confraria de Nossa Senhora da Nazaré (hospital privado), localizado no Sítio, freguesia da Nazaré, destacando-se a proximidade aos hospitais da rede pública que integram o Centro Hospital de Leiria, EPE.

No domínio do **emprego**, destaca-se a significativa diminuição da taxa de desemprego, entre 2011 e 2021, de 14,33% (982 pessoas desempregadas) para 8,01% (522 pessoas desempregadas), fixando-se acima da média regional e sub-regional (6,02% e 6,40%, respetivamente) e abaixo da média nacional (8,13%) (Tabela 15).

Relativamente à população ativa no concelho, em 2021, era de 6 517 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 43,79%, sendo a esmagadora maioria empregada por conta de outrem (70%). Assim, e como se pode constatar através da Tabela 15, a população empregada (5 995 pessoas), concentrava-se sobretudo no setor terciário (4 055 pessoas), seguindo-se o setor secundário (1 671 pessoas), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços, assim como à indústria e atividades de transformação. Este cenário é similar ao que ocorre nas escalas nacional, regional e sub-regional. Salienta-se que o aumento de população empregada entre 2011 e 2021 ocorreu, essencialmente, no setor secundário.

Tabela 15. Indicadores socioeconómicos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Taxa de desemprego (%)		População desempregada (N.º)	
	2021	2011	2021	2011
Portugal	8,13	13,18	391 517	662 180
Região Centro (NUTS II)	6,02	10,98	59 985	116 014
Oeste (NUTS III)	6,40	11,36	10 766	19 504
Nazaré	8,01	14,33	522	982
Famalicão	5,83	9,47	41	71
Nazaré	8,81	16,03	403	747
Valado dos Frades	6,29	11,36	78	164

Unidade territorial	População empregada (N.º)							
	Total		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	4 426 461	4 361 187	130 145	133 386	1 096 498	1 154 709	3 199 818	3 073 092
Região Centro (NUTS II)	936 569	940 211	33 247	35 018	274 285	282 800	629 037	622 393
Oeste (NUTS III)	157 415	152 169	9 750	9 497	40 379	41 173	107 286	101 499
Nazaré	5 995	5 872	269	391	1 671	1 425	4 055	4 054
Famalicão	662	679	18	32	220	234	424	413
Nazaré	4 170	3 913	144	180	1 000	754	3 026	2 979
Valado dos Frades	1 163	1 280	107	179	451	437	605	664

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

Como já referido, a dinâmica empresarial no concelho tem vindo a evoluir de forma muito positiva, o que representa um sólido contributo para a sustentabilidade e reforço do emprego local, assim como para a fixação e captação de novos residentes. Deste modo, os dados apresentados na Tabela 16 evidenciam uma dinâmica empresarial positiva, caracterizada pelo aumento do número de empresas e do respetivo volume de negócios, com destaque para os setores do “Alojamento, restauração e similares” (CAE I), que representava 25,4% do número total de empresas do concelho e do “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” (CAE G), que representava 36% do volume de negócios total, em 2021.

Tabela 16. Número de empresas e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3), no concelho da Nazaré

CAE ¹⁹	Empresas (n.º)			Volume de negócios (€)		
	2021	2014	Variação 2014- 2021 (%)	2021	2014	Variação 2014- 2021 (%)
A	152	175	-13,1	13 124 616	9 289 809	41,3
B	1	0	n.d.	n.d.	0	n.d.
C	75	77	-2,6	52 149 699	14 583 213	257,6
D	1	0	n.d.	n.d.	0	n.d.
E	3	2	50,0	n.d.	n.d.	n.d.
F	105	89	18,0	17 855 264	9 899 024	80,4
G	402	436	-7,8	100 695 912	90 052 853	11,8
H	27	22	22,7	16 466 805	6 944 791	137,1
I	552	319	73,0	40 545 592	26 133 905	55,1
J	23	13	76,9	1 712 285	464 484	268,6
L	62	39	59,0	7 023 625	3 053 215	130,0
M	132	115	14,8	4 762 502	2 380 377	100,1
N	292	172	69,8	6 839 898	n.d.	n.d.
P	99	80	23,8	760 178	1 850 403	-58,9
Q	102	68	50,0	5 127 111	3 245 112	58,0
R	57	55	3,6	820 357	702 044	16,9
S	92	77	19,5	1 757 511	1 742 247	0,9

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Face a este contexto, é notória a importância do setor do turismo no concelho da Nazaré e do seu impacto no mercado habitacional. A análise aos indicadores relacionados com a atividade turística e o setor do alojamento turístico a nível concelhio permite observar um aumento

¹⁹ Classificação INE (revisão 3) por secção (nível 1): A- Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca; B- Indústrias Extrativas; C- Indústrias Transformadoras; D - Eletricidade, Gás, Vapor, Água quente e fria, e ar frio; E - Captação, tratamento e distribuição de água, saneamento, gestão de resíduos e despoluição; F - Construção; G - Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos; H - Transportes e armazenagem; I - Alojamento, restauração e similares; J - Atividades de informação e comunicação; K - Atividades financeiras e de seguros; L - Atividades imobiliárias; M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio; O - Administração pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória; P - Educação; Q - Atividades de saúde humana e apoio social; R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; S - Outras atividades de serviços; T - Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias; U - Atividades dos organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais. O âmbito da informação do sistema de contas integradas das empresas do INE exclui as secções K, O, T e U.

exponencial de estabelecimentos de alojamento turístico entre 2017 e 2023, nomeadamente no que respeita aos estabelecimentos de alojamento local (AL). Atualmente, de acordo com os dados disponibilizados pelo Turismo de Portugal, existem 1 520 alojamentos locais no concelho da Nazaré e 17 empreendimentos turísticos, com uma clara concentração na freguesia da Nazaré (Tabela 17).

Tabela 17. Número de estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2023

Unidade Territorial	Empreendimentos Turísticos		Variação (2017-2023)	Alojamentos Locais		Variação (2017-2023)
	2023	2017		2023	2017	
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
Nazaré	17	17	0	1520	459	231,2
Famalicão	0	0	0	68	24	183,3
Nazaré	15	15	0	1446	434	233,2
Valado dos Frades	2	2	0	6	1	500,0

Fonte: [SIGTUR](#), Turismo de Portugal (consultado a 23 de outubro de 2023)

A capacidade dos estabelecimentos de alojamento turístico em igual período (2017-2023) cresceu, com clara preponderância do aumento da capacidade no Alojamento Local, na ordem dos 195% (Tabela 18).

Tabela 18. Capacidade dos estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2023

Unidade Territorial	Empreendimentos Turísticos		Variação (2017-2023)	Alojamentos Locais		Variação (2017-2023)
	2023	2017		2023	2017	
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
Nazaré	3349	3349	0	8127	2748	195,7
Famalicão	0	0	0	411	158	160,1
Nazaré	3269	3269	0	7688	2584	197,5
Valado dos Frades	80	80	0	28	6	366,7

Fonte: [SIGTUR](#), Turismo de Portugal (consultado a 23 de outubro de 2023)

Deste modo, constata-se que o alojamento local tem um impacto direto no que respeita à indisponibilidade de imóveis para arrendamento ou venda, tendo em consideração o elevado número de estabelecimentos afetos a esta atividade económica no concelho.

Por fim, a última dimensão em análise corresponde à **evolução dos rendimentos mensais da população** residente no concelho, uma vez que situações de maior fragilidade laboral e financeira podem conduzir a maiores dificuldades de acesso à habitação, nomeadamente num contexto em que esta pode ser escassa.

Entre 2011 e 2021, registou-se um aumento no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (32,8%, correspondente a 266,90€ mensais), em linha com o ocorreu nas demais escalas analisadas. Como apresentado na Tabela 19, em 2021, este valor situava-se nos 1 081,20€

(814,30€ em 2011), contudo, ainda abaixo do verificado a nível sub-regional (1 106,80€), regional (1 147,1€) e nacional (1 289,5€).

No que respeita ao indicador relativo ao rendimento bruto declarado por habitante no concelho, este revela que, em 2021, o valor médio era de 8 896€ (média mensal de rendimento bruto por habitante na ordem de 741,33€), inferior ao verificado à escala sub-regional (9 382€), regional (9 550€) e nacional (10 273€). Para o mesmo ano, o rendimento bruto declarado por agregado fiscal foi de 16 579€ (média mensal do rendimento bruto por agregado fiscal de 1 381,58€), um valor inferior ao verificado à escala sub-regional, regional e nacional. Neste âmbito, importa também notar que, em termos de distribuição do número de agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, 11,7% correspondiam a rendimentos inferiores a 5.000€ (uma proporção ligeiramente superior à escala nacional, 10,17%). A maior proporção concentra-se no escalão de 5 000€ a menos de 10 000€ anuais, em consonância com a tendência das restantes escalas em análise.

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o poder de compra per capita situava-se nos 86,40, no ano mais recente disponível (2019), um valor inferior ao verificado à escala sub-regional (89,77), regional (88,74) e nacional (definida numa base=100). Porém, e tal como demonstra a Tabela 19, constata-se que a evolução deste indicador tem sido, globalmente, positiva.

Tabeta 19. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem		Rendimento bruto declarado							Poder de compra per capita		
	2021	2011	Por habitante	Por agregado fiscal	Distribuição de agregados fiscais por escalões			De 19.000 € a 32.500 € ou mais	2019	2011		
					De 5.000 € a menos de 10.000 €	De 10.000 € a menos de 13.500 €	De 13.500 € a menos de 19.000 €					
	€	€	€	€	€	N.º	N.º	N.º	N.º			
2021												
Portugal	1 289,50	n.d.	10 273	19 866	547 549	1 318 889	906 717	808 859	991 277	808 883	100,00	100,00
Região Centro (NUTS II)	1 147,11	931,10	9 550	18 848	101 799	283 027	202 755	177 977	218 647	153 880	88,74	87,49
Oeste (NUTS III)	1 106,76	903,30	9 382	18 199	18 653	49 525	33 626	29 253	35 083	24 128	89,77	89,51
Nazare	1 081,21	814,30	8 876	16 579	9 38	2 120	1 476	1 306	1 390	810	86,40	84,63
Alcobaça	1 074,19	866,60	8 941	17 261	2 525	7 502	5 534	4 774	5 422	2 997	87,37	83,41
Atenquer	1 239,69	1 030,30	9 480	18 816	1 963	5 315	4 059	3 768	4 611	3 107	88,95	92,56
Arruda dos Vinhos	1 141,41	943,40	11 469	22 742	505	1 532	1 150	1 105	1 513	1 384	93,73	93,43
Bombarral	997,89	816,20	8 332	16 861	708	1 798	1 178	946	1 112	701	81,95	77,73
Cadaval	1 043,26	854,40	8 197	16 972	701	1 820	1 144	1 023	1 224	690	72,36	71,08
Caldas da Rainha	1 106,45	894,80	9 642	18 185	3 134	7 113	4 661	4 070	4 821	3 563	98,06	100,50
Lourinhã	1 077,03	815,30	8 954	17 488	1 436	3 790	2 380	2 019	2 378	1 661	79,75	77,77
Óbidos	1 062,90	955,40	9 045	18 042	635	1 677	1 032	910	1 108	766	75,90	78,24
Peniche	1 050,14	846,90	9 072	17 421	1 402	3 758	2 433	2 110	2 584	1 598	85,50	86,34
Sobral de Monte Agraço	1 058,97	818,80	9 412	19 216	488	1 310	921	835	1 007	771	97,01	84,08
Torres Vedras	1 108,61	915,30	9 829	18 798	4 218	11 790	7 658	6 387	7 913	6 080	96,37	97,76

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de compra concelho, 2021; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças – Autoridade Tributária e Aduaneira

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

No período compreendido entre 2014 e 2022, verificou-se uma diminuição do número de beneficiários das várias tipologias de prestações sociais em análise (pensões - invalidez, velhice, sobrevivência; subsídio de desemprego; e rendimento social de inserção), como se verifica através dos dados apresentados na Tabela 18. Acompanhando o perfil etário da população, as pensões (com especial ênfase para as pensões de velhice que, em 2022, representavam cerca de 69% do total de pensões, seguidas das pensões de sobrevivência a representarem 25% e das de invalidez 6%) correspondem à tipologia mais expressiva em termos do número de beneficiários.

Entre 2014 e 2022, verificou-se um ligeiro aumento do valor médio das pensões, passando de 4.818€ em 2014 (401,50€/mês) para 5.635€ (469,58€/mês) em 2022. No caso do valor médio do subsídio de desemprego da segurança social este sofreu um ligeiro decréscimo, passando de 2.803€ em 2014 para 2.795€ em 2022. Por último, em 2022, o valor processado do Rendimento Social de Inserção era de 152 milhares de euros, correspondendo a um dos valores mais baixos registados na Região Oeste.

Tabela 20. Indicadores de prestações sociais, entre 2014 e 2022

Unidade territorial	Beneficiários												Valor médio anual							
	Pensões (Invalidez, velhice, sobrevivência)				Subsídio de desemprego				Rendimento Social de Inserção				Pensões (invalidez, velhice, sobrevivência)		Subsídio de desemprego		Valor processado do Rendimento Social de Inserção			
	2022		2014		2022		2014		2022		2014		2022		2014		2022		2014	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º	€/N.º
Portugal	3 027 302	3 024 590	335 222	583 523	262545	320 811	6 184	4 998	3 181	2 795	2 803	312 881								
Região Centro (NUTS II)	726 014	742 323	60 301	111 589	42508	48 559	5 461	4 412	2 993	3 184	50 202									
Oeste (NUTS III)	111 043	109 826	11 482	20 397	4941	4 790	5 886	4 698	3 013	3 121	5 278									
Nazare	5 079	5 132	552	915	173	241	5 435	4 818	2 795	2 803	152									
Alcobaça	19 291	19 541	1 383	2 859	725	669	5 819	4 760	2 905	3 085	797									
Alenquer	12 081	13 114	1 863	2 779	629	646	6 333	4 888	3 337	3 235	749									
Arruda dos Vinhos	3 607	3 536	393	671	154	116	6 598	5 038	3 947	3 867	171									
Bombarral	4 065	4 179	434	721	167	119	5 251	4 241	2 552	2 799	175									
Cadaval	4 710	4 726	487	796	181	117	5 394	4 295	2 352	2 821	196									
Caldas da Rainha	15 600	15 257	1 594	2 887	671	678	5 770	4 635	2 921	3 090	657									
Lourinhã	8 043	7 588	752	1 445	495	418	5 678	4 457	2 706	2 960	507									
Óbidos	3 797	3 751	312	634	91	117	5 563	4 394	2 950	3 036	95									
Peniche	8 917	8 784	1 330	2 093	461	478	5 559	4 516	2 701	2 757	385									
Sobral de Monte Agraço	2 865	2 835	261	468	105	162	6 140	4 721	3 510	3 591	112									
Torres Vedras	22 968	21 383	2 121	4 129	1089	1 029	6 165	4 872	3 251	3 353	1 281									

Fonte: INE, Instituto de Informática

Em suma, o contexto económico retratado pode influenciar a capacidade da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação. Nesse sentido, salienta-se a importância da Estratégia Local de Habitação (ELH)²⁰ da Nazaré, que identificou, à data da sua elaboração, 94 agregados familiares, num total de 233 pessoas, caracterizados por se encontrarem em “situação de carência financeira”²¹ e a viverem em condições indignas, em conformidade com o estabelecido pelo referido 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação²². Contudo, esta é uma realidade dinâmica e que importa monitorizar.

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

3.3. Contexto habitacional e urbanístico

3.3.1. Dinâmicas habitacionais

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

De referir que as dinâmicas habitacionais estão fortemente relacionadas com os problemas e fragilidades demográficas, sociais e económicas. As escolhas pessoais relativamente ao local para viver são, muitas vezes, influenciadas pelas oportunidades de emprego, assim como pela facilidade de acesso a uma habitação adequada, condigna e acessível. Estas escolhas e decisões têm por base fatores demográficos, económicos e sociais, e, por sua vez, estas escolhas também afetam esses mesmos fatores. A compreensão desta complexa interação é

²⁰ Aprovada a 11 de dezembro de 2020.

²¹ De acordo com a alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual: «Situação de carência financeira», a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) e, no caso dos beneficiários diretos a que se refere o artigo 25.º, que detenham um património mobiliário de valor inferior a 60 vezes o IAS.

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

fundamental para abordar desafios como a disponibilidade de habitação acessível, a segregação socioeconómica, a mobilidade, e a qualidade de vida das populações.

Neste contexto, as políticas habitacionais e o planeamento urbano desempenham um papel vital na procura de medidas e soluções que promovam a equidade habitacional e o bem-estar das comunidades locais. Assim, considera-se crucial, após a análise das dinâmicas socioeconómicas, compreender as habitacionais, tendo em vista a identificação dos principais constrangimentos e das potenciais oportunidades, a fim de definir uma estratégia que contribua para melhorar a qualidade de vida da população, reforçar a atratividade do concelho e promover a coesão territorial.

PARQUE EDIFICADO

Tendo por base os resultados dos Censos (Tabela 21), verificou-se uma variação de -0,7% do número de edifícios no concelho, passando de 7 628 em 2011 para 7 575 em 2021²³. Contudo, durante o mesmo período, verificou-se um incremento significativo nos edifícios exclusivamente residenciais (7,3%).

A nível intraconcelhio, em 2021, cerca de 67% dos edifícios (5 093) concentravam-se na freguesia sede, embora tenha sido a freguesia de Famalicão que registou o maior aumento (3,5%) no período intercensitário. É ainda relevante referir que, em todas as freguesias, se verificou um aumento da proporção de edifícios exclusivamente residenciais entre 2011 e 2021, sendo o aumento mais expressivo verificado na freguesia de Famalicão. Este facto poderá estar relacionado com a forte pressão urbanística já existente na freguesia sede, associada a potenciais constrangimentos/restrições à construção, que justificam a opção por outras freguesias concelhias.

Tabela 21. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021

Unidade territorial	Edifícios				Edifícios exclusivamente residenciais			
	2021	2011	Variação		2021	2011	Variação	
	N.º	N.º	N.º	%	N.º	N.º	N.º	%
Portugal	3 573 416	3 544 389	29 027	0,8	3 547 159	3 305 062	242 097	7,3
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	1 111 952	4 835	0,4	1 113 330	1 046 903	66 427	6,3
Oeste (NUTS III)	162 358	160 791	1 567	1,0	161 451	151 676	9 775	6,4
Nazaré	7 575	7 628	-53	-0,7	7 391	6 886	505	7,3
Famalicão	1 179	1 139	40	3,5	1 179	1 012	167	16,5
Nazaré	5 016	5 093	-77	-1,5	4 833	4 554	279	6,1
Valado dos Frades	1 380	1 396	-16	-1,1	1 379	1 320	59	4,5

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

²³ Nos Censos 2021, foram recenseados os edifícios que integravam pelo menos um alojamento, não sendo recenseados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes de habitação.

Contudo, ao observar a época de construção destes edifícios é evidente que, de forma geral, se trata de um parque edificado envelhecido, em que cerca de 50% foi construído até 1980, destacando-se o período compreendido entre 1961 e 1980, com a construção de 27,2% dos edifícios. Na década de 2001-2010 foram construídos 17,7% e apenas 3% dos edifícios do concelho foram construídos na década 2011-2021 (Tabela 22).

Tabela 22. Edifícios por época de construção, 2021

Unidade territorial	Total	Antes de 1919	1919 – 1945	1946 – 1960	1961 – 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	2001 – 2010	2011– 2021
Portugal	3 573 416	174 200	277 571	375 353	967 182	581 768	557 048	529 510	110 784
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	47 183	90 148	126 298	319 237	177 950	167 159	159 006	29 806
Oeste (NUTS III)	162 358	5 483	11 711	18 190	43 226	23 939	25 886	29 083	4 840
Nazaré	7 575	232	621	787	1 694	1 523	1 224	1 294	200
Famalicão	1179	42	63	98	247	189	194	283	63
Nazaré	5016	142	461	548	974	1139	826	817	109
Valado dos Frades	1380	48	97	141	473	195	204	194	28

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

Assim, e tal como apresentado na Tabela 23, o índice de envelhecimento dos edifícios aumentou exponencialmente entre 2011 (154,7) e 2021 (820,0). Este indicador é um reflexo direto da idade dos edifícios que, em 2011, no concelho da Nazaré, era em média de 36 anos, e embora este indicador não esteja disponível para 2021, pressupõe-se que a idade média tenha aumentado.

Tabela 23. Indicadores relativos às características dos edifícios

Unidade territorial	Índice de envelhecimento dos edifícios		Idade média dos edifícios (Ano) ²⁴
	2021	2011	2011
	N.º	N.º	N.º
Portugal	746,6	176,4	37,9
Região Centro (NUTS II)	884,5	186,3	38,2
Oeste (NUTS III)	731,1	137,8	35,9
Nazaré	820,0	154,7	36,0
Famalicão	322,2	88,0	32,5
Nazaré	1 056,0	171,0	36,2
Valado dos Frades	1 021,4	182,5	38,1

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

²⁴ Indicador não disponível para o ano de 2021

Em relação ao estado de conservação do parque edificado é importante identificar qual o nível de necessidade de intervenção, sendo notório que a idade dos edifícios está diretamente relacionada com as necessidades de obras de beneficiação/conservação. De acordo com a Tabela 24, em 2021, 39,9% das construções no concelho careciam de algum tipo de reparação, um valor que se situa acima dos valores das escalas macro consideradas. Contudo, apenas cerca de 10% (300 edifícios) necessitavam de obras mais profundas, assumindo-se que correspondem a edifícios em ruínas.

A nível intraconcelhio, destaca-se a freguesia da Nazaré, com o número mais significativo de edifícios a carecerem de intervenções profundas (165), bem como a freguesia de Famalicão com 103 edifícios em mau estado de conservação.

Tabela 24. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Total	Com necessidade de reparação					Sem necessidades de reparação	
		Total		Ligeiras	Médias	Profundas	reparação	
		N.º	%	N.º	N.º	N.º	N.º	%
Portugal	3 573 416	1 278 826	35,8	780 126	335 599	163 101	2 294 590	64,2
Região Centro (NUTS II)	1 116 787	418 166	37,4	243 728	115 879	58 559	698 621	62,6
Oeste (NUTS III)	162 358	53 814	33,1	32 415	14 293	7 106	108 544	66,9
Nazaré	7 575	3 019	39,9	1 803	916	300	4 556	60,2
Famalicão	1179	923	78,3	427	393	103	256	21,7
Nazaré	5016	1841	36,7	1237	439	165	3175	63,3
Valado dos Frades	1380	255	18,5	139	84	32	1125	81,5

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

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

ALOJAMENTOS E CONDIÇÕES HABITACIONAIS

Tal como referido anteriormente, apesar do número de edifícios no concelho ter registado um decréscimo (7 628 edifícios em 2011 e 7 575 edifícios em 2021), o mesmo não se verificou com o número de alojamentos, que registou um incremento (13 099 alojamentos em 2011 e 13 739 alojamentos em 2021). Tal como demonstrado pela Tabela 25, o quadro de evolução mencionado reflete uma média de 1,8 alojamentos familiares por edifício, o que representa um ligeiro incremento em relação a 2011 (1,7). De salientar que a quase totalidade destes alojamentos

correspondiam a alojamentos familiares clássicos (13 726), estando identificados apenas 4 como não clássicos²⁵.

Quanto à distribuição geográfica dos alojamentos, é reforçada a conclusão já mencionada sobre a forte concentração na sede de concelho (10 893 alojamentos), na qual se regista a maior densidade populacional e também o maior rácio de alojamentos familiares clássicos por edifício (2,2), devido à tipologia multifamiliar.

Tabela 25. Tipos de alojamentos familiares, 2021

Unidade territorial	Total	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos/edifício
		Total	Clássicos	Não clássicos	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	5 981 482	5 974 719	5 970 677	4 042	1,7
Região Centro (NUTS II)	1 473 384	1 471 390	1 470 422	968	1,3
Oeste (NUTS III)	228 689	228 400	228 252	148	1,4
Nazaré	13 739	13 730	13 726	4	1,8
Famalicão	1 266	1 265	1 265	0	1,1
Nazaré	10 893	10 885	10 881	4	2,2
Valado dos Frades	1 580	1 580	1 580	0	1,1

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

No que concerne aos usos, o mais expressivo é o habitacional, pelo que importa identificar a forma de ocupação dos alojamentos. De acordo com os resultados dos Censos em 2021 (Tabela 26), existiam no concelho 13 726 alojamentos clássicos. Destes, 45,3% eram residências habituais, 44,3% residências secundárias e 13,5% correspondiam a alojamentos vagos (6,9% para venda ou arrendamento e 3,6% por outros motivos).

Analisando os alojamentos familiares vagos (1 430) como um potencial recurso habitacional para a estratégia a delinear, os dados de 2021 demonstram que 68,5% estava no mercado imobiliário para venda ou arrendamento (Tabela 26), enquanto os restantes 31,5% correspondiam a imóveis que não se encontravam disponíveis no mercado.

Em termos de distribuição territorial dos imóveis vagos, em particular os para venda ou arrendamento, à data do último registo censitário verificava-se alguma dispersão, sendo de mencionar a freguesia da Nazaré com a maior proporção de alojamentos no mercado (7% dos alojamentos familiares clássicos existentes na freguesia, o que corresponde a 764 alojamentos).

²⁵ Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação" – INE, Sistema de Metainformação.

Tabela 26. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vago para venda ou arrendamento		Vago por outros motivos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5 970 677	4 142 581	69,4	1 104 881	18,5	348 097	5,8	375 118	6,3
Região Centro (NUTS II)	1 470 422	907 883	61,7	350 226	23,8	99 895	6,8	112 418	7,6
Oeste (NUTS III)	228 252	146 273	64,1	52 076	22,8	13 975	6,1	15 928	7,0
Nazaré	13 724	6 211	45,3	4 085	44,3	941	6,9	489	3,6
Famalicão	1265	687	54,3	423	33,4	84	6,6	71	5,6
Nazaré	10881	4360	40,1	5427	49,9	764	7,0	330	3,0
Valado dos Frades	1580	1164	73,7	235	14,9	93	5,9	88	5,6

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

Na análise do regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, conforme se apresenta na Tabela 27, em 2021, verificou-se que 66,9% eram ocupados pelos proprietários ou coproprietários e 23,9% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete a preponderância da aquisição de habitação própria em detrimento do arrendamento.

Tabela 27. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total	Propriedade ou copropriedade		Arrendamento ou subarrendamento		Outra situação	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	2 900 093	70,0	922 810	22,3	319 678	11,0
Região Centro (NUTS II)	907 883	701 937	77,3	143 234	15,8	62 712	8,9
Oeste (NUTS III)	146 273	107 972	73,8	25 961	17,7	12 340	11,4
Nazaré	6 211	4 153	66,9	1 483	23,9	575	13,8
Famalicão	687	543	79,0	67	9,8	77	14,2
Nazaré	4 360	2 762	63,3	1191	27,3	407	14,7
Valado dos Frades	1164	848	72,9	225	19,3	91	10,7

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

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

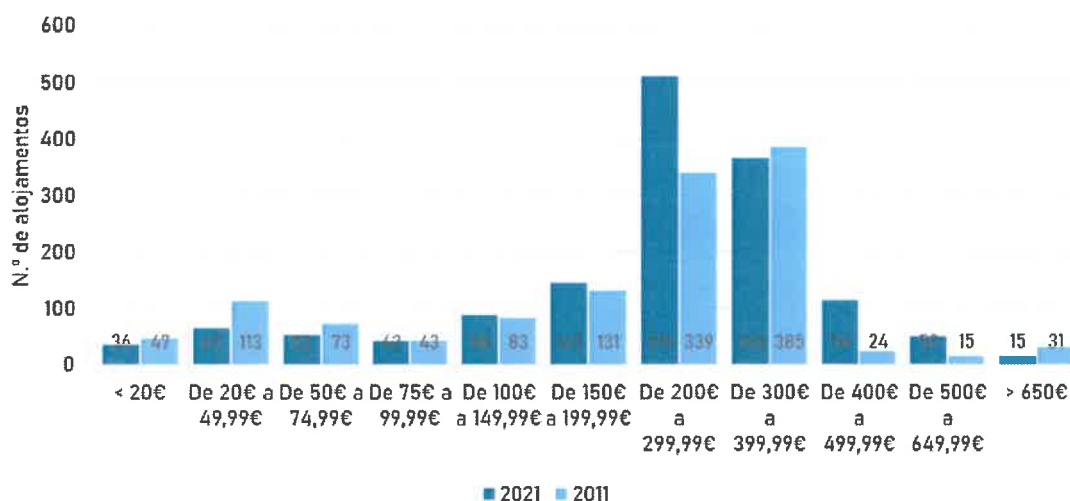


Figura 7. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) em 2021

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

Em 2021, do total de 1 483 alojamentos familiares clássicos arrendados:

- 34,4% (510 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 200€ e os 299,99€ (339 em 2011);
- 24,6% (365 alojamentos) situava-se no escalão entre os 300€ e os 399,99€.

Nas restantes escalas macro, o cenário é idêntico, com o escalão dos 200€ aos 299,99€ a ser o mais frequente, seguido do escalão entre os 300€ e os 399,99€. De relevar, ainda, o facto de se registar um decréscimo do número de rendas com valores superiores a 650€ no concelho, tendência inversa à observada nas restantes escalas macro.

Analisando os valores das rendas à escala das freguesias, em 2021, e como apresentado na tabela seguinte, as rendas mais baixas (inferiores a 100€) e as mais elevadas (superiores a 400€) são mais prevalentes na freguesia da Nazaré.

Tabela 28. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas freguesias do concelho da Nazaré, 2021

Unidade territorial	Escalão do valor mensal da renda (€)																						
	> 20€		20€ a 49,99€		50€ a 74,99€		75€ a 99,99€		100€ a 149,99€		150€ a 199,99€		200€ a 299,99€		300€ a 399,99€		400€ a 499,99€		500€ a 649,99€		650€ ou mais		
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Nazaré	1 483	36	2,4	65	4,4	53	3,6	42	2,8	88	5,9	145	9,8	510	34,4	365	24,6	114	7,7	90	3,4	15	1,0
Famalicão	67	1	1,5	0	0,0	2	3,0	1	1,5	3	4,5	7	10,4	33	49,3	18	26,9	1	1,5	0	0,0	1	1,5
Nazaré	1 191	34	2,9	62	5,2	47	3,9	38	3,2	67	5,6	100	8,4	366	30,7	307	25,8	110	9,2	47	3,9	13	1,1
Valado dos Frades	225	1	0,4	3	1,3	4	1,8	3	1,3	18	8,0	38	16,9	111	49,3	40	17,8	3	1,3	3	1,3	1	0,4

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Face ao exposto, em 2021, o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados no concelho era de 266,5€, um aumento de 10,7% face a 2011 (240,6€), com o valor mais elevado, tal como seria expectável, a ser registado na freguesia da Nazaré (270€). Contudo, importa referir que o acréscimo mais significativo entre os dois momentos censitários foi registado na freguesia de Famalicão (32,2%). Apenas a freguesia de Valado dos Frades registou um decréscimo de 17,6% no mesmo período em análise.

Estabelecendo uma relação direta entre o valor médio das rendas e o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho da Nazaré, verifica-se que, em média a população residente alocava, em 2021, 25% do orçamento mensal à habitação, um valor inferior ao registado em todas as escalas macro em análise. No entanto, é fundamental a monitorização desta relação, já que o aumento da procura poderá ter repercussões negativas na mesma.

Tabela 29. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos		
	2021 (€)	2011 (€)	Taxa de variação 2021-2011
	€	€	%
Portugal	334,2	235,0	42,2
Região Centro (NUTS II)	298,5	228,9	30,4
Oeste (NUTS III)	314,0	251,8	24,7
Nazaré	266,5	240,6	10,7
Famalicão	269,0	203,5	32,2
Nazaré	270,0	229,2	17,8
Valado dos Frades	246,9	299,7	-17,6

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

Com vista a uma análise mais detalhada e atualizada em matéria da evolução dos valores de arrendamento, foi avaliado o valor mediano das rendas/m² dos novos contratos de arrendamento²⁶ (Tabela 30). Este indicador, cujos dados mais recentes se reportam ao 1.º semestre de 2023, demonstram um cenário em que o concelho da Nazaré apresenta o terceiro valor mais elevado (6,35€/m²) a nível da sub-região (5,71€/m²), apenas ultrapassado pelos concelhos de Torres Vedras (6,49€/m²) e Arruda dos Vinhos (6,46€/m²).

Uma outra análise que importa realçar está associada à variação entre o 1.º semestre de 2018 e 2023, com o concelho da Nazaré a registar o segundo valor mais expressivo no contexto da sub-

²⁶ Mediana do valor da renda por m² dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no período de referência. O Valor mediano das rendas por metro quadrado é apurado com base nos valores inscritos na primeira declaração de novo contrato de arrendamento (Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo - Comunicação de Contratos de Arrendamento), relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente e a afetação da respetiva fração no Imposto Municipal sobre Imóveis esteja definida como habitação, com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor entre 100 € e 4 000 €. Metadados, INE

região (73,97%), apenas ultrapassado pelo concelho de Óbidos (74,69%) e com valores substancialmente superiores aos registados nas restantes escalas.

Tabela 30. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, semestral, 2018 a 2023

Unidade territorial	Semestre 2023		Semestres 2022			Semestres 2021			Semestres 2020		Semestres 2019		Semestres 2018		Variação 2018/2023
	1.º	2.º	1.º	2.º	1.º	2.º	1.º	2.º	1.º	2.º	1.º	2.º	1.º		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	
Portugal	6,9	6,5	6,3	6,0	5,8	5,6	5,5	5,3	5,0	4,8	4,6	49,8			
Região Centro (NUTS II)	5,0	4,6	4,4	4,2	4,1	4,0	4,0	3,9	3,8	3,7	3,5	40,2			
Oeste (NUTS III)	5,7	5,4	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4	4,4	4,0	3,9	3,8	49,5			
Nazare	6,35	5,50	5,17	4,67	4,61	4,24	4,17	4,04	3,65	3,63	3,65	73,97			
Alcobaça	5,00	4,52	4,20	4,13	4,00	3,93	3,91	3,59	3,42	3,44	3,41	46,63			
Atenquer	6,25	5,91	5,40	5,30	5,29	4,96	4,66	4,49	4,47	4,20	4,05	54,32			
Arruda dos Vinhos	6,46	5,97	5,14	5,38	5,57	5,33	5,00	5,22	4,87	4,19	4,11	57,18			
Bombarral	4,33	3,95	3,65	3,64	3,31	3,38	3,35	3,21	3,24	3,09	2,87	50,87			
Cadaval	3,78	3,95	3,97	3,62	3,57	3,38	2,89	2,64	3,03	3,13	3,14	20,38			
Caldas da Rainha	5,77	5,48	5,09	4,86	4,69	4,53	4,42	4,47	4,12	3,91	3,80	51,84			
Lourinhã	5,29	5,06	4,95	4,45	4,32	4,17	4,17	3,99	3,74	3,67	3,60	46,94			
Óbidos	5,59	4,67	4,08	3,95	4,45	4,45	4,47	4,15	3,50	3,75	3,20	74,69			
Peniche	5,38	5,09	4,93	4,64	4,54	4,42	4,50	4,43	4,16	3,97	3,81	41,21			
Sobral de Monte Agraço	5,03	5,03	4,94	4,71	4,36	4,41	3,89	4,08	3,83	3,69	3,57	40,90			
Torres Vedras	6,49	6,20	6,06	5,68	5,47	5,45	5,32	5,27	4,94	4,49	4,40	47,50			

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

No que respeita à habitação própria que, conforme apresentado anteriormente, tem uma expressão muito elevada no concelho (66,9%), é importante analisar os encargos mensais existentes com a aquisição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Com efeito, o crédito à habitação permanece como a tipologia de crédito com maior expressão a nível concelhio (2021), com cerca de 65,2% de representatividade no total de créditos.

Importa referir que os encargos com a aquisição de habitação encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o crédito à habitação concedido, tendo-se assistido a um aumento dos valores de crédito concedido por habitante entre 2017 e 2020, mas com uma quebra significativa no ano de 2021, conforme apresentado na Tabela 31.

Tabela 31. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017 a 2021

Unidade territorial	Crédito à habitação por habitante					Variação 2017/2021	% dos créditos à habitação na globalidade dos créditos em 2021
	2021	2020	2019	2018	2017		
	€	€	€	€	€	%	%
Portugal	8 509	8 346 *	8 259	8 242	7 990	6,50	38,3
Região Centro (NUTS II)	5 857	5 761 *	5 939	5 819	5 637	3,90	48,7
Oeste (NUTS III)	5 364	5 630 *	5 758	5 800	5 641	-4,91	44,2
Nazaré	5 604	6 495 *	6 456	6 481	5 975	-6,21	65,2

* Dado retificado

Fonte: INE, Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras

Em 2021, dos 4 153 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, 2 706 não tinham associados encargos mensais e 1 447 alojamentos tinham encargos, ou seja, 35% dos alojamentos tinham associado um crédito à habitação. Do total com encargos, e como se demonstra na Figura 8, o escalão mais representativo era o dos 400 aos 499,99€ (15,6%), seguindo-se o dos 250€ aos 299,99€ (14,9%) e dos 300€ aos 349,99€ (14,8%).

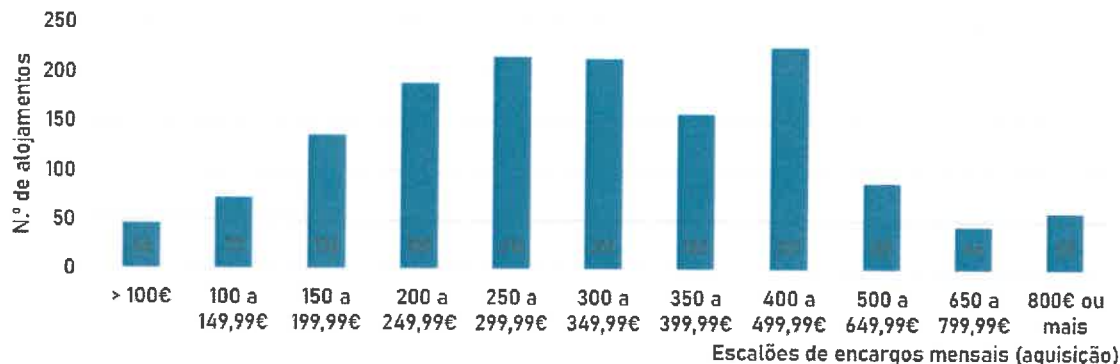


Figura 8. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021

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

A dinâmica do mercado imobiliário, no que concerne à compra e venda de prédios, assinala uma tendência de crescimento no concelho. Conforme apresentado na Tabela 32, em 2019 (para o qual existem dados mais recentes disponíveis) foram realizados 481 contratos no concelho, um aumento de cerca de 22%, face a 2011 (395).

Em 2019, o valor médio dos prédios transacionados no concelho foi de 97 033€ e o valor médio dos prédios urbanos transacionados foi de 105 751€, valores substancialmente mais elevados do que em 2011, que registou um montante de 88 189€ e 92 797€, respetivamente.

Tabela 32. Número de contratos de compra e venda e valor médio dos prédios transacionados, 2011-2019

Unidade territorial	Contratos de compra e venda de prédios (N.º)					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
Portugal	230 776	171 271	3 064	167 496	112 062	2 175
Região Centro (NUTS II)	61 161	32 727	1 002	51 229	23 162	657
Oeste (NUTS III)	9 883	7 297	239	5 817	4 081	154
Nazaré	481	424	4	395	363	4
Unidade territorial	Valor médio dos prédios transacionados (€)					
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
Portugal	112 470	142 183	178 411	73 379	100 709	136 040
Região Centro (NUTS II)	48 957	81 895	91 955	37 261	72 355	96 235
Oeste (NUTS III)	80 111	97 080	130 825	75 284	93 659	163 666
Nazaré	97 033	105 751	96 275	88 189	92 797	119 500

Fonte: INE, DGPJ – Operações sobre imóveis

À semelhança da análise feita para o arrendamento, e como indicador passível de uma comparação direta com outras escalas, analisa-se a evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, tendo-se realizado a recolha para os primeiros trimestres dos anos de 2019 a 2023 (Tabela 33). Constata-se um aumento progressivo do valor/m² das vendas de alojamentos familiares neste período (36,1%). No 1.º trimestre de 2023, o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses no concelho da Nazaré era de 1 839€, valor bastante superior aos registados nas restantes escalas em análise. Também importa referir que, no contexto da Região Oeste (NUTS III), o concelho da Nazaré era o que apresentava o valor mais elevado.

Tabela 33. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€/m²)

Unidade territorial	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)					Variação 2019-2023 (%)
	1.º Trimestre de 2023	1.º Trimestre de 2022	1.º Trimestre de 2021	1.º Trimestre de 2020	1.º Trimestre de 2019	
Portugal	1 509	1 346	1 197	1 127	1 011	49,3
Região Centro (NUTS II)	977	896	840	806	740	32,0
Oeste (NUTS III)	1 340	1 173	1 030	952	878	52,6
Nazaré	1 839	1 593	1 422	1 294	1 351	36,1

Fonte: INE, DGPJ – Operações sobre imóveis

Este cenário, conjugado com os valores dos rendimentos mensais e com outros fatores como o número de situações de desemprego ou o baixo índice de poder de compra *per capita*, pode conduzir a dificuldades no acesso e/ou manutenção de habitação assim como a processos de

gentrificação, com a chegada de grupos de estatutos socioeconómicos mais elevados e o afastamento dos residentes que não conseguem dar resposta aos elevados custos da habitação.

Para uma melhor compreensão do tipo dos alojamentos, na Tabela 34, são sistematizados os valores da superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, que em 2021 era de 105,4 m², o que poderá responder a uma preponderância das tipologias T2/T3.

Tabela 34. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011 e 2021

Unidade territorial	2021	2011
Portugal	112,5	109,1
Região Centro (NUTS II)	122,6	118,0
Oeste (NUTS III)	117,0	113,2
Nazaré	105,4	102,9
Famalicão	122,9	120,4
Nazaré	102,8	101,0
Valado dos Frades	104,7	99,1

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

Por último, é relevante uma breve análise da acessibilidade aos edifícios, que embora já tenha sido abordado na ELH, sendo a matéria da habitação um tema dinâmico, é crucial não descurar. Reitera-se que, em função dos dados previamente analisados, o parque edificado concelhio é, na generalidade, envelhecido (índice de envelhecimento de 820,0 em 2021). Este indicador é um reflexo direto da idade dos edifícios que, em 2011, no concelho da Nazaré, era em média de 36 anos, e embora este indicador não esteja disponível para 2021, pressupõe-se que a idade média tenha aumentado), e como demonstra a Tabela 22, apenas 200 edifícios foram construídos depois de 2011, sendo este um dado importante, considerando que o Decreto-Lei n.º 163/2006, que “aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais”, apenas se encontra em vigor desde 2006.

Neste quadro de análise, é possível inferir que parte dos alojamentos do concelho da Nazaré não respondem às exigências da população local que, fruto da estrutura etária mais envelhecida, possui já algum tipo de dificuldade ou necessidade especial (permanente ou temporária).

Conforme se pode confirmar na Tabela 35, estão identificadas 2 805 pessoas residentes em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade) que apresentam algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus. Destas, 117 não conseguem mesmo realizar a ação, 687 conseguem, mas com muita dificuldade, e 2 001 apresentam alguma dificuldade ao andar ou subir degraus.

Em termos intraconcelhios, destaca-se a freguesia da Nazaré com os quantitativos mais significativos de população que apresenta algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus, em linha com o perfil demográfico apresentado anteriormente.

Tabela 35. População com pelo menos uma dificuldade em andar ou subir degraus, 2021

Unidades territoriais	População residente em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade), com dificuldades em andar ou subir degraus								
	Tem alguma dificuldade			Tem muita dificuldade			Não consegue efetuar a ação		
	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	1 382 718	443 969	938 749	470 430	144 238	326 192	71 248	28 772	42 476
Região Centro (NUTS II)	333 000	125 526	207 474	113 507	42 068	71 439	16 256	7 831	8 425
Oeste (NUTS III)	48 724	18 211	30 513	16 452	6 006	10 446	2 568	1 162	1 406
Nazaré	2 001	589	1 412	687	194	493	117	46	71
Famalicão	262	127	135	80	38	42	16	8	8
Nazaré	1 270	264	1 006	461	100	361	73	21	52
Valado dos Frades	469	198	271	146	56	90	28	17	11

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

3.3.2. Dinâmicas urbanísticas

A compreensão da dinâmica urbanística concelhia é, efetivamente, da mais elevada relevância para o tema da habitação, nesse sentido, torna-se também importante a análise de alguns indicadores do INE.

A evolução do número de novos edifícios construídos (anual) no concelho da Nazaré entre 2011 e 2022, mostra uma tendência idêntica à verificada em todas as escalas macro (Figura 9), com uma variação negativa do número de edifícios concluídos no período em análise, sendo de salientar que este foi um período em que o setor da construção atravessou grandes constrangimentos, devido à crise económica e, mais recentemente, à pandemia covid-19, bem como ao exponencial aumento dos custos dos materiais e falta de mão-de-obra. Todos estes fatores podem ter contribuído para a diminuição de 29,1% de edifícios construídos no concelho entre 2011 (55) e 2022 (39). Com efeito, diminuíram também as construções destinadas ao uso habitacional, de 51 para 27 (-47,1%), demonstrando um alinhamento com o panorama registado nas escalas macro, com decréscimos igualmente significativos.

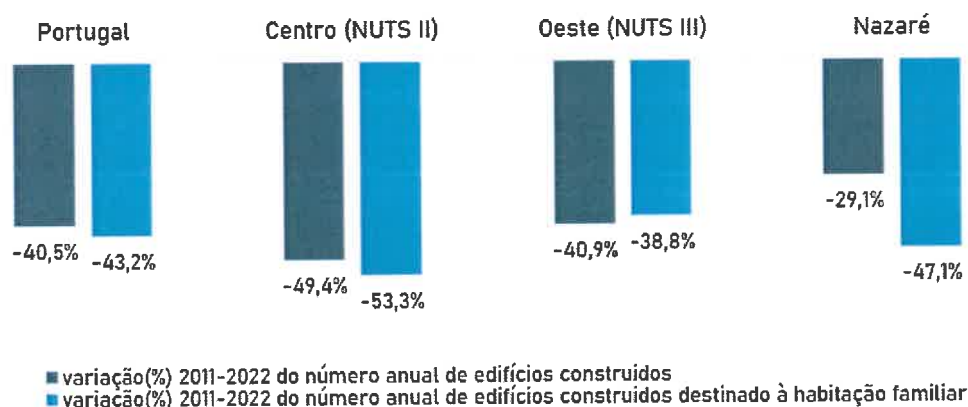


Figura 9. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2022 (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

As dinâmicas económicas e empresariais concelhias, com forte impacto no aumento da oferta de emprego e conseqüente procura de habitação, leva a uma análise complementar, por anos. Esta mostra que, não obstante a variação negativa do número anual de edifícios construídos entre 2011 e 2022, com a passagem dos 55 aos 39 edifícios, a evolução foi caracterizada por uma certa heterogeneidade, com um período de decréscimo significativo até 2015, ano em que foram registados apenas 15 edifícios concluídos. A partir de 2016 foi possível observar uma inversão dessa tendência assistindo-se a uma atividade urbanística concelhia positiva, que atingiu o seu auge em 2020, com a conclusão de 51 edifícios (Figura 10).

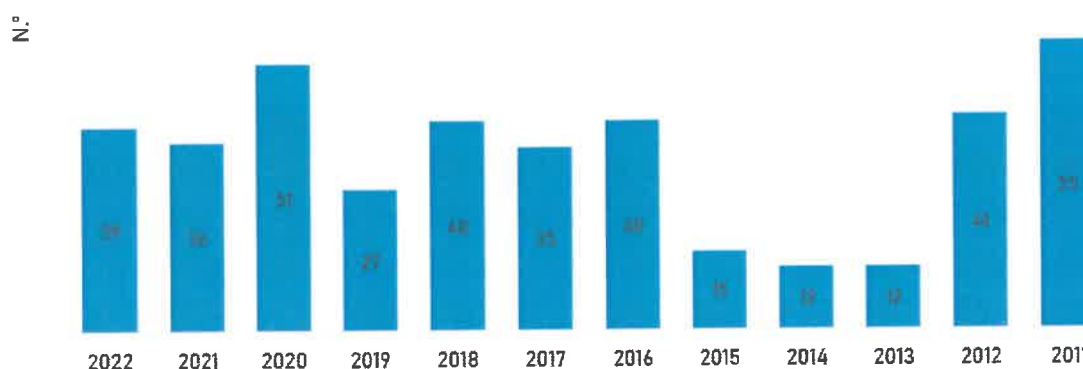


Figura 10. Evolução do número de edifícios concluídos na Nazaré, de 2011 a 2022 (N°)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Associado ao quantitativo de edifícios concluídos é importante perceber que tipo de obra lhes está associada. No concelho da Nazaré, conforme apresentado na Figura 11, predominava, em

2022, a construção nova (82%), em detrimento das obras em edifícios existentes (18%), sob a forma de ampliações, alterações e reconstruções. Este cenário é semelhante ao observado nas restantes escalas analisadas.

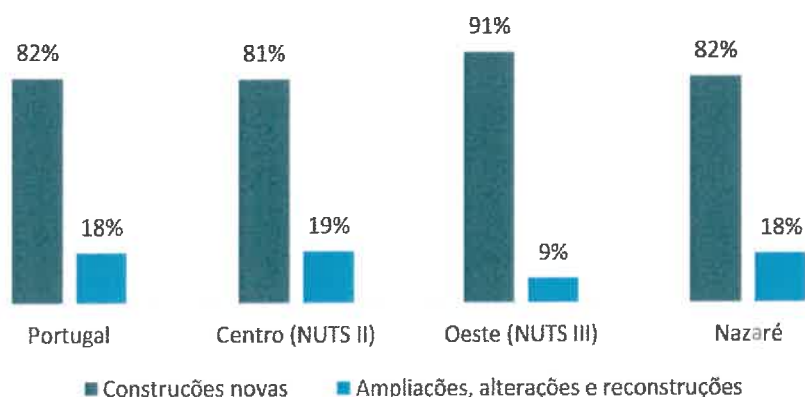


Figura 11. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2022 (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2022

Numa ótica comparativa, a Tabela 36 mostra os dados desagregados relativos ao tipo e destino dos edifícios concluídos em 2022. Do total das 39 obras de edificação concluídas no concelho, a maioria (32) foi de construção nova e, dessas, 22 foram para habitação familiar. As obras de ampliações, alterações e reconstruções, com um peso substancialmente menor (7 no total), são maioritariamente destinadas a habitação (5).

Tabela 36. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2022

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	15 588	11 355	4 233	12 717	9 573	3 144	2 871	1 782	1 089
Região Centro (NUTS II)	4 185	2 751	1 434	3 398	2 343	1 055	787	408	379
Oeste (NUTS III)	729	540	189	663	502	161	66	38	28
Nazaré	39	27	12	32	22	10	7	5	2

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Os 32 edifícios de construção nova afetos à habitação resultaram em 125 fogos. Destes, 100 (80%) foram promovidos por empresas privadas, uma proporção muito superior à das escalas macro (nacional - 55,9%; regional- 48,0%; sub-regional - 55,7%).

Tabela 37. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022 (N.º)

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	20 156	8 827	39	11 276	14
Região Centro (NUTS II)	4 272	2 217	4	2 051	0
Oeste (NUTS III)	839	371	1	467	0
Nazaré	125	25	0	100	0

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

No que concerne às tipologias²⁷ dos 125 fogos no concelho da Nazaré, verifica-se o predomínio da tipologia T2 (53,6%).

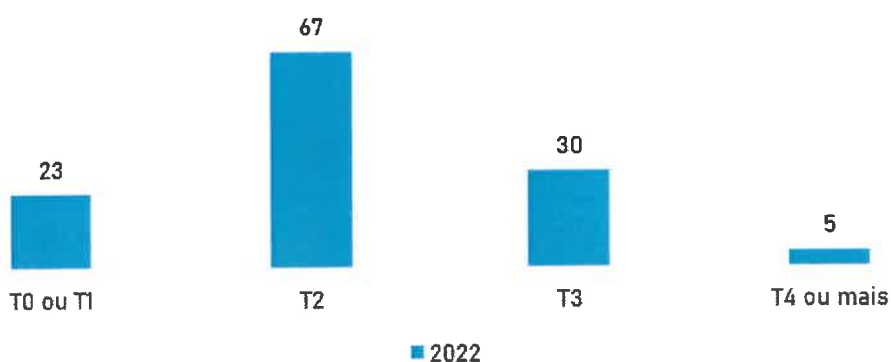


Figura 12. Fogos concluídos por tipologia, na Nazaré, em 2022 (N.º)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2023

É importante salientar que o processo de construção de um edifício é, por norma, lento. Em termos médios, em 2022, o prazo de execução previsto na Região Centro era de 18 meses²⁸, pelo que é relevante analisar o número de licenciamentos recentes que refletem também as dinâmicas da procura.

A Figura 13 ilustra a evolução do número de edifícios licenciados no concelho da Nazaré no período compreendido entre 2011 e 2022, sendo possível constatar que, apesar de algumas oscilações, a tendência de evolução é positiva, com o valor máximo a ser registado em 2018 (71) e o valor mínimo a ser observado em 2013, com apenas 7 licenciamentos.

²⁷ Não está disponível informação desagregada à escala da freguesia para este indicador, pelo que não é possível perceber a distribuição geográfica das tipologias nos fogos construídos no concelho.

²⁸ De acordo com o "Estatísticas da Construção e Habitação - 2022", disponível em: www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=620424852&att_display=n&att_download=y

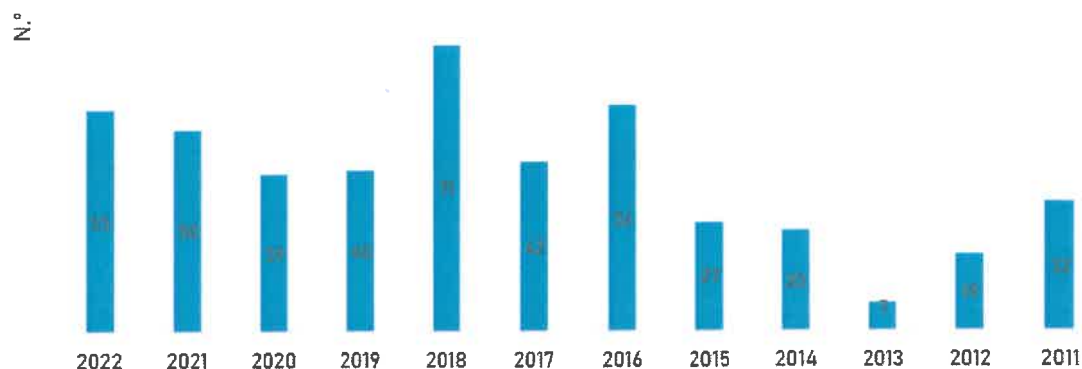


Figura 13. Evolução do número de edifícios licenciados na Nazaré, de 2011 a 2022

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2023

Os 55 edifícios licenciados no ano de 2022 (Tabela 38), representavam um total de 37 licenciamentos para construção nova (32 para habitação familiar e 5 para outros usos) e 18 para ampliações, alterações e reconstruções (13 para habitação e 5 para outros), demonstrando que grande parte dos licenciamentos em 2022 foram destinados a habitação (82%), o que reforça a efetiva carência e a dinâmica do mercado privado para responder à procura.

Tabela 38. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2022

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	23 297	18 665	4 632	18 806	15 309	3 497	4 491	3 356	1 135
Região Centro (NUTS II)	6 055	4 515	1 540	4 850	3 697	1 153	1 205	818	387
Oeste (NUTS III)	1 266	280	148	300	192	108	128	88	40
Nazaré	55	45	10	37	32	5	18	13	5

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

Conclui-se assim que, atendendo aos edifícios licenciados que se prevê que possam estar no mercado no prazo de 18 meses, existirá um aumento do número de habitações no concelho a curto prazo.

Os dados da Tabela 39 mostram que, seguindo a tendência do que se verificou com os fogos já concluídos (2022), cuja esmagadora maioria foi promovida por empresas privadas, os fogos licenciados em 2022 foram, de igual modo, instruídos por promotores privados (75,6%) o que permite antever que possam estar efetivamente disponíveis no mercado habitacional privado

para dar resposta à procura. Assim, os 37 edifícios licenciados para construção nova²⁹ para habitação, traduzem-se em 160 fogos.

Tabela 39. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2022

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	30 247	12 854	76	17 256	61
Região Centro (NUTS II)	5 814	3 142	14	2 646	12
Oeste (NUTS III)	1 540	662	12	866	0
Nazaré	160	39	0	121	0

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

Como sistematizado na Tabela 40, verifica-se também uma diminuição do número de fogos licenciados por edifício, o que corrobora uma alteração do perfil do parque habitacional.

Tabela 40. Fogos em construções novas para habitação familiar, construídos e licenciados, na Nazaré, 2022

Construídos			Licenciados		
Edifícios (n.º)	Fogos (n.º)	N.º de fogos/edifício	Edifícios (n.º)	Fogos (n.º)	N.º de fogos/edifício
39	125	3,2	55	160	2,9

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

De acordo com os dados disponíveis (Figura 14), dos 160 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, predomina a tipologia T3 (36,9%), seguindo-se T0 ou T1 (35%).

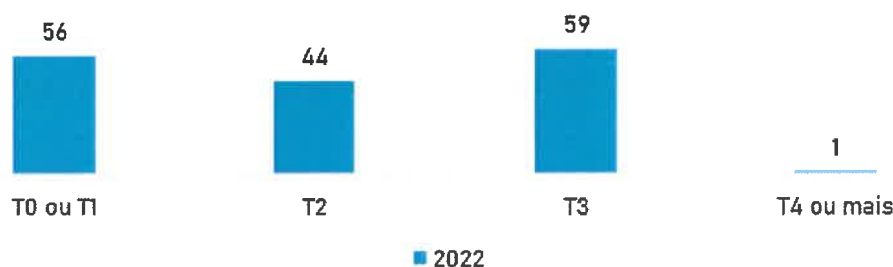


Figura 14. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, na Nazaré, em 2022

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

²⁹ Não estão disponíveis dados relativos ao número de fogos dos edifícios alvo de ampliações, alterações e reconstruções.

Na tabela seguinte é ilustrada a distribuição dos fogos licenciados em 2022 fogos (por tipologia) a nível intraconcelhio, destacando-se o seguinte:

- A freguesia de Famalicão apenas apresenta fogos licenciados para construções novas com tipologia T3, inferindo-se que se tratam de edifícios unifamiliares;
- A freguesia de Valado dos Frades apresenta 4 fogos licenciados, maioritariamente da tipologia T3 (75%, correspondendo a 3 fogos), sendo passível de concluir que, também neste caso, se tratam de edifícios unifamiliares;
- Na freguesia da Nazaré observa-se uma dinâmica urbanística bastante positiva, com a instrução de 153 licenciamentos, maioritariamente associados a tipologias T0/T1 (36,6%) e T3 (34,6%).

Tabela 41. Distribuição intraconcelhia dos fogos licenciados por tipologia, 2022

Unidade territorial	Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar								
	Total	T0 ou T1		T2		T3		T4 ou mais	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Nazaré	160	56	35,0	44	27,5	59	36,9	1	0,6
Famalicão	3	0	0,0	0	0,0	3	100,0	0	0,0
Nazaré	153	56	36,6	44	28,8	53	34,6	0	0,0
Valado dos Frades	4	0	0,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0

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

O padrão de distribuição heterogéneo dos fogos licenciados que se verifica na Tabela 41, demonstra uma concentração do novo parque habitacional na freguesia sede de concelho, em detrimento das restantes (com uma dinâmica urbanística expressivamente menor), o que resultará numa, ainda maior, pressão desta zona, que já é a de maior densidade populacional no concelho.

Complementar à análise efetuada com base nos dados provenientes de fontes estatísticas oficiais (INE), a figura seguinte ilustra, através dos dados disponibilizados pela Câmara Municipal da Nazaré, a dinâmica urbanística do concelho, entre 2020 e 2023, no que respeita a licenciamentos (obras) e loteamentos. No que respeita à autorização concedida pela Câmara Municipal para execução de obras (construções novas, ampliações, transformações, restaurações e demolições de edifícios), esta foi mais evidente na freguesia da Nazaré, reforçando as evidências de uma maior pressão urbanística sobre o centro urbano sede. Entre 2020 e 2023, foram registados 223 licenciamentos na freguesia da Nazaré, 123 na freguesia de Famalicão e 48 na freguesia de Valado dos Frades.

No que respeita à criação de lotes destinados à construção, registaram-se 4 loteamentos, 3 destes na freguesia de Famalicão e 1 na freguesia da Nazaré.

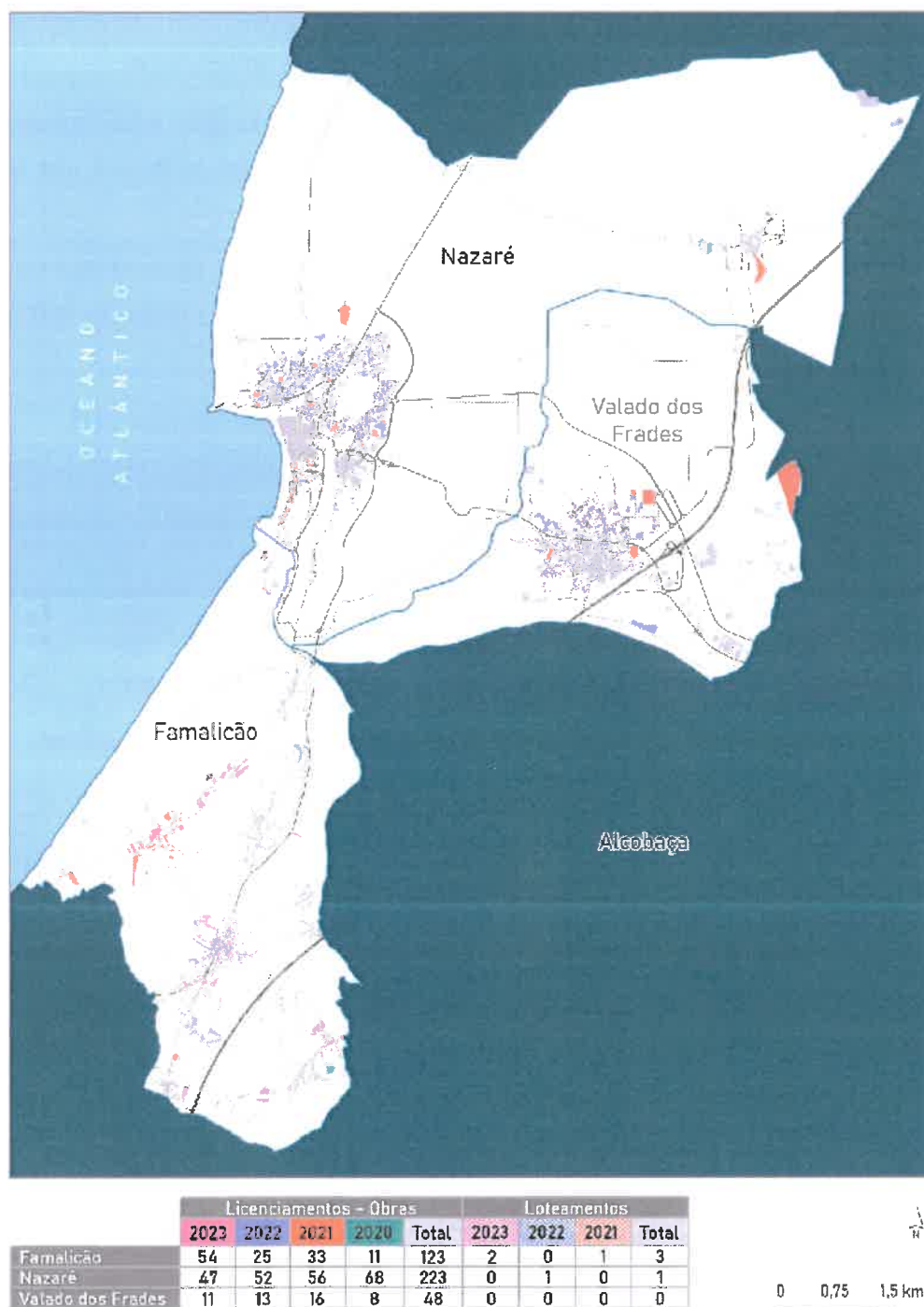


Figura 15. Operações urbanísticas no concelho da Nazaré (licenciamentos e loteamentos), entre 2020 e 2023

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, 2023

3.3.3. Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio

No sentido de complementar a informação apresentada anteriormente, foi disponibilizado um questionário, destinado aos residentes ou aos que procuram habitação no concelho da Nazaré, com o objetivo de analisar a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território³⁰.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DA AMOSTRA

A amostra compreende 130 inquiridos, sendo a maioria natural da Nazaré (98). No que se refere ao grupo etário, a maioria dos inquiridos situa-se na faixa etária dos 41 aos 64 anos (66), seguindo-se os inquiridos com idade entre os 25 e 40 anos (52). Relativamente à constituição dos agregados familiares da população inquirida, destaca-se que a maioria tem uma dimensão de até 4 pessoas (75). Quanto ao local de residência, 91,5% da amostra reside no concelho da Nazaré, o que corresponde a 119 inquiridos.

Tabela 42. Caracterização geral da amostra – quadro síntese

		N.º	%
Naturalidade	Nazaré	98	75,4%
	Concelho distante da Nazaré (mais de 50km)	14	15,4%
	Concelho próximo da Nazaré (até 50km)	9	9,2%
Grupo etário	Entre 17 a 24 anos	5	3,8%
	Entre 25 e 40 anos	52	40%
	Entre 41 e 64 anos	66	50,8%
	Mais de 65 anos	7	5,4%
Constituição do agregado familiar	Até 2 pessoas	46	35,4%
	Até 4 pessoas	75	57,7%
	Mais de 4 pessoas	9	6,9%
Residência	Nazaré	119	91,5%
	Fora do concelho da Nazaré	11	8,5%

ANÁLISE À PERCEÇÃO DOS INQUIRIDOS QUE RESIDEM NA NAZARÉ

A amostra compreende 119 inquiridos residentes no concelho da Nazaré, com uma maior concentração na freguesia da Nazaré (97), seguindo-se as freguesias de Famalicão (12) e de Valado dos Frades (10).

³⁰ Questionário disponível [aqui](#)

No que respeita às principais características da habitação em que residem, as tipologias T3 e são as mais expressivas, assim como a moradia (31) em detrimento do apartamento (18), estando estas habitações localizadas, sobretudo, no centro urbano, próximas de equipamentos e serviços (28). Mais de metade da amostra, mais concretamente 66 inquiridos, reside em habitação própria e 35 em habitação arrendada.

Por último, destacam-se as três maiores dificuldades que os inquiridos encontraram durante a procura de habitação:

- Preços de venda muito elevados;
- Rendas muito elevadas;
- Qualidade desadequada das habitações disponíveis.

Tabela 43. Análise à percepção dos inquiridos que residem no concelho da Nazaré – quadro síntese

		N.º	%
Principais características da habitação	T0	0	0%
	T1	8	6,7%
	T2	40	33,6%
	T3	47	39,5%
	T4 ou superior	7	5,9%
	Moradia	31	26,1%
	Apartamento	18	15,1%
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	28	23,5%
	Isolada, no campo	7	5,9%
	Próxima do meu local de trabalho	11	9,2%
Próxima da escola dos meus filhos	8	6,7%	
Habitação	Própria	66	55,5%
	Arrendada	35	29,4%
	Outra situação	18	15,1%
Dificuldades na procura	Preços de venda muito elevados	87	73,1%
	Rendas muito elevadas	75	63%
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	32	26,9%
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	14	11,8%
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	40	33,6%
	Outras	10	8,4%

ANÁLISE À PERCEÇÃO DOS INQUIRIDOS QUE NÃO RESIDEM NA NAZARÉ

A amostra compreende 11 inquiridos, 10 dos quais residentes noutros concelhos (Alcobaça, Alcanena, Amarante, Batalha, Leiria, Porto e Seixal)³¹. Relativamente à procura de habitação por parte desta amostra, verifica-se o seguinte cenário:

- 4 inquiridos não se encontram à procura de habitação, preferindo residir noutro concelho;
- 3 inquiridos não se encontram à procura de habitação, mas em breve terão de o fazer uma vez que a situação profissional/familiar assim o exige;
- 3 inquiridos encontram-se atualmente à procura de habitação;
- 1 inquirido esteve à procura de habitação na Nazaré, mas não encontrou e optou por outro local.

Face a este enquadramento, estamos perante 4 inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação no concelho (2 para aquisição e 2 para arrendamento) e 3 inquiridos que preveem fazê-lo em breve, 2 em regime de aquisição e 1 em regime de arrendamento. No que respeita exclusivamente ao arrendamento, os inquiridos procuram uma renda que se situe abaixo dos 500 euros ou entre os 500 e os 800 euros, havendo preferência pela freguesia da Nazaré.

No que respeita às principais características da habitação, a tipologia T2 e a moradia são as preferências evidenciadas.

Por último, as três maiores dificuldades sentidas pelos inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação foram os preços de venda muito elevados, as rendas muito elevadas e a existência de poucas habitações disponíveis para longos períodos.

³¹ Nota para a existência de uma resposta de um inquirido residente no concelho da Nazaré.

Tabela 44. Análise à percepção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação no concelho da Nazaré – quadro síntese

		Inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação na Nazaré		Inquiridos que preveem procurar habitação na Nazaré	
		N.º	%	N.º	%
Freguesias que procura	Nazaré	4	100%	3	100%
	Famalicão	0	0%	0	0%
	Valado dos Frades	0	0%	0	0%
Regime de habitação que procura	Arrendamento	2	50%	1	33,3%
	Aquisição	2	50%	2	66,7%
Intervalo da renda mensal que procura	Inferior a 500 euros	2	100%	0	0%
	Entre 500 e 800 euros	0	0%	1	100%
	Superior a 800 euros	0	0%	0	0%
Intervalo do valor de venda que procura	Inferior a 150.000 euros	0	0%	0	0%
	Entre 150.000 e 250.000 euros	2	100%	1	50%
	Superior a 250.000 euros	0	0%	1	50%
Principais características que procuram na habitação	T0	0	0%	0	0%
	T1	1	25%	0	0%
	T2	4	100%	1	33,3%
	T3	0	0%	0	0%
	T4 ou superior	0	0%	0	0%
	Moradia	1	25%	2	66,7%
	Apartamento	1	25%	0	0%
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	0	0%	0	0%
	Isolada, no campo	0	0%	0	0%
	Próxima do meu local de trabalho	0	0%	0	0%
	Próxima da escola dos meus filhos	0	0%	0	0%
	Dificuldades na procura	Preços de venda muito elevados	3	75%	n.a.
Rendas muito elevadas		1	25%	n.a.	n.a.
Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades		0	0%	n.a.	n.a.
Localizações não respondiam às minhas necessidades		0	0%	n.a.	n.a.
Qualidade desadequada das habitações disponíveis		0	0%	n.a.	n.a.
Outras		1	25%	n.a.	n.a.

3.4. Carências habitacionais

A CMH deve refletir uma **estratégia global para o concelho em matéria de habitação**, com especial atenção às questões económicas, aos desafios estruturais e sociais, mas também às oportunidades que possam existir tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população e o desenvolvimento sustentável do território. Deste modo, é fundamental identificar todas as carências habitacionais, que se configuram como desafios para o concelho da Nazaré.

Da análise do contexto demográfico, socioeconómico e habitacional apresentado anteriormente, cruzada com o conhecimento local e a experiência de trabalho do Município e dos seus parceiros, são identificados os seguintes grupos populacionais com carências habitacionais específicas:

- População residente carenciada;
- População residente com rendimentos intermédios e população jovem;
- População residente idosa;
- Novos residentes (estrangeiros).

POPULAÇÃO RESIDENTE CARENCIADA



A Câmara Municipal da Nazaré aprovou a sua Estratégia Local de Habitação em 2020. Este instrumento permitiu identificar um universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional. O processo de desenvolvimento deste instrumento mobilizou diversas entidades, com um profundo conhecimento dos casos de maior fragilidade, sendo assim possível aferir um universo alargado de situações de carência que se enquadravam nas tipologias de condições indignas estabelecidas pelo Programa 1.º Direito.

De acordo com a ELH, foram sinalizados 94 agregados familiares (233 pessoas) a viver em condições habitacionais indignas³², com a seguinte distribuição por freguesia: 52 agregados

³² De acordo com os conceitos do Programa 1.º Direito, as condições habitacionais indignas são:

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

familiares na freguesia da Nazaré; 28 agregados familiares na freguesia de Valado dos Frades; 14 agregados familiares na freguesia de Famalicão (Figura 16).

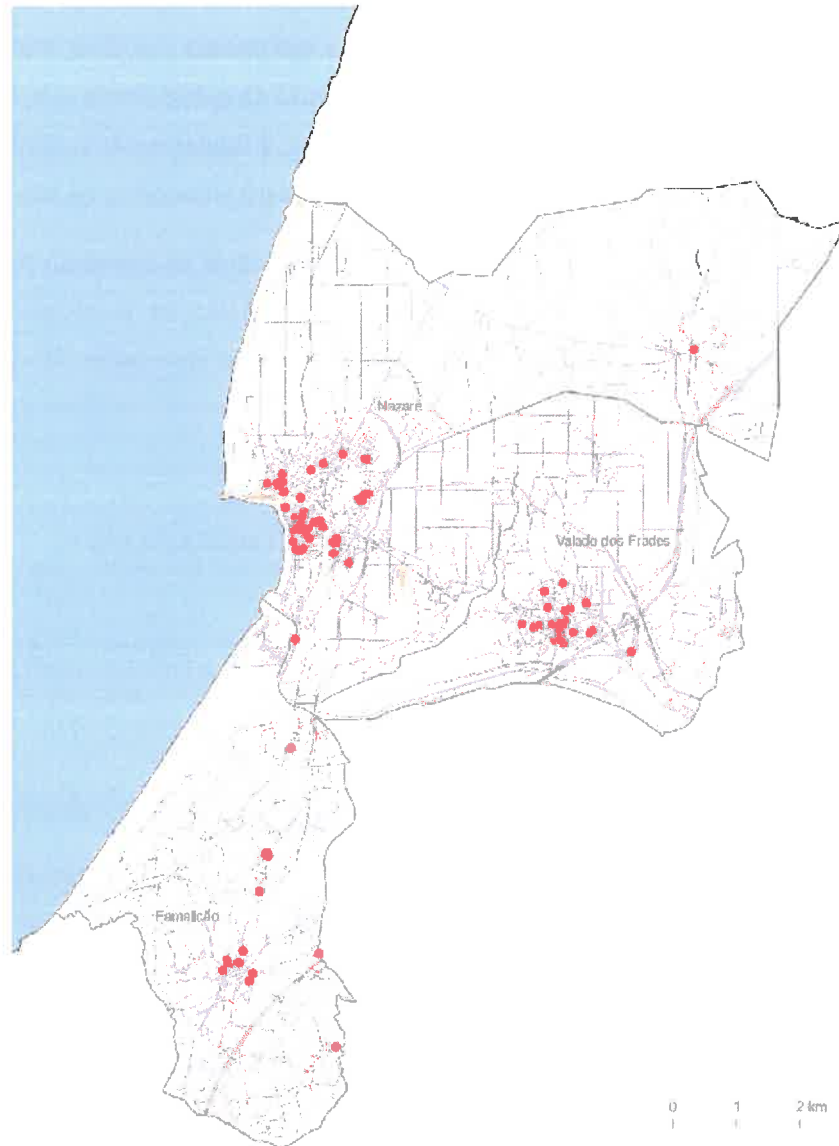


Figura 16. Localização das situações de carência financeira e habitacional

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré – Estratégia Local de Habitação, 2020

correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

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

Dos 94 agregados familiares em situação de carência habitacional e financeira, 36 encontravam-se em situação de precariedade; 29 em situação de insalubridade e insegurança; 19 em situação de inadequação e 10 em situação de sobrelotação.

Para dar resposta às situações identificadas, a ELH em vigor estabeleceu um conjunto de soluções habitacionais, nas quais se incluem: i) a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; ii) a aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos; iii) a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais; iv) o arrendamento de habitações para subarrendamento. No entanto, importa referir que a ELH está em processo de revisão, verificando-se a necessidade de alteração de algumas das soluções habitacionais previstas para construção nova.

Complementarmente, no que se refere à lista de pedidos para habitação social nos últimos três anos, o Município da Nazaré abriu dois concursos públicos para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado. No ano de 2021, estiveram 6 habitações a concurso tendo existido 27 candidaturas e, em 2023 (que está a decorrer), estão a concurso 6 habitações às quais concorreram 28 munícipes. Deste modo, **verifica-se que a procura por habitação acessível é superior à oferta disponível.**

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

- **Desempregados:** os desempregados constituem um grupo de risco no que se refere ao acesso à habitação ou a condições de habitabilidade, uma vez que à ausência de rendimento se agrega um valor médio de subsídio de desemprego consideravelmente baixo face aos atuais custos com a habitação. De acordo com o INE, em 2022, 552 pessoas estavam em situação de desemprego no concelho da Nazaré, com um valor médio anual correspondente a 2.795€.
- **Beneficiários do RSI:** o RSI consiste num apoio destinado a proteger aqueles que se encontram em situação de pobreza extrema sendo constituído por uma prestação monetária para assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção. De acordo com o INE, em 2022, 173 pessoas eram beneficiários do RSI no concelho da Nazaré. Os beneficiários desta prestação apresentam uma situação vulnerável face ao acesso à habitação e de condições condignas de habitabilidade, pois os rendimentos que auferem são significativamente baixos.

- **População com deficiência e incapacidade:** a população com deficiência e incapacidade também corresponde a um grupo mais vulnerável no que se refere ao acesso à habitação, considerando a existência de incompatibilidades das condições da habitação com as características específicas das pessoas que nela habitam. De acordo com o INE, em 2021, 71,05% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual não eram acessíveis a cadeira de rodas. De acordo com a ELH, em 2020, foram identificados 19 agregados familiares em situação de inadequação.
- **Sem-abrigo:** de acordo com os dados apresentados na ELH, em 2020, existiam 4 pessoas sem-abrigo no concelho da Nazaré, o que corresponde a situações de grande fragilidade social e económica.
- **Vítimas de violência doméstica:** de acordo com a informação apresentada na ELH, o histórico de casos de vítimas de violência doméstica no concelho, em que parte das soluções têm sido asseguradas pela Câmara Municipal devido à falta de resposta de outras entidades, aponta para uma média de seis casos/ano. Sendo este um flagelo transversal a qualquer contexto social e económico, a autarquia pretende assegurar que estas situações têm respostas imediatas e adequadas, que acautelem, acima de tudo, a segurança das vítimas.

POPULAÇÃO RESIDENTE COM RENDIMENTOS INTERMÉDIOS E POPULAÇÃO JOVEM



Tendo por base a análise efetuada ao contexto socioeconómico atual, conforme apresentado no subcapítulo 2.2.2, verifica-se que, apesar do progressivo (ainda que ligeiro) aumento do poder de compra e do ganho médio mensal no concelho, estes valores ficam abaixo dos observados à escala nacional, regional e sub-regional. Para além disso, destaca-se o aumento dos encargos com a habitação no concelho, em termos de aquisição e de arrendamento. Esta situação tende a criar, cada vez mais constrangimentos à população com rendimentos intermédios, que não se enquadra na denominada população carenciada, mas que começa a encontrar dificuldades em obter respostas habitacionais adequadas à sua condição.

De acordo com a informação disponibilizada pela Câmara Municipal da Nazaré, desde 1 de abril de 2023, e no âmbito do atendimento SAAS, que passou para o Município nessa data, foram apresentados 15 pedidos de apoio no acesso à habitação, sendo as principais problemáticas apresentadas: o valor elevado das rendas face aos rendimentos dos agregados e a rescisão de contrato por parte dos proprietários.

Esta franja da população demonstra assim dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada, em particular a população jovem, sendo necessário encontrar mecanismos que lhes permitam manter o acesso à habitação digna.

Por outro lado, para além dos elevados preços de venda e de arrendamento, a população residente no concelho da Nazaré enfrenta outro tipo de dificuldades no acesso à habitação que tem a ver com a falta de oferta de imóveis para arrendamento por períodos de tempo mais alargados, potenciada pela maioria das habitações disponíveis estarem afetas a Alojamento Local.



POPULAÇÃO RESIDENTE IDOSA

A análise efetuada ao contexto demográfico concelhio, conforme apresentado no subcapítulo 2.2.1, demonstra que a evolução da estrutura etária da população, entre os dois últimos registos censitários, caracteriza-se pelo aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos) que passou, em 2021, a ter uma expressão de 26,2% face aos 20,1% registados em 2011.

Em resultado desta alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento tem aumentado progressivamente nos últimos anos, contabilizando-se, em 2021, no concelho da Nazaré, 209,2 idosos por cada 100 jovens (145 em 2011), valor superior ao registado à escala sub-regional e nacional.

Por outro lado, os pensionistas poderão constituir um grupo de maior fragilidade, na medida em que poderão sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. No concelho da Nazaré, em 2022, beneficiavam de pensões de velhice 3 501 indivíduos, com um valor médio anual de 6 413 € (cerca de 534€ por mês).

Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho da Nazaré não pode descuidar esta realidade, identificando a população idosa como um grupo populacional com potenciais carências habitacionais específicas.



NOVOS RESIDENTES (ESTRANGEIROS)

Ao longo dos últimos anos, tem-se registado uma elevada procura do território por parte de população estrangeira. Em 2022, no contexto da Região Oeste (NUTS III), os concelhos de Torres Vedras, Caldas da Rainha, Alcobaça, Alenquer, Lourinhã e Peniche foram os que registaram uma maior procura por parte da população estrangeira que solicitou estatuto de residente, seguindo-se o concelho da Nazaré com 221 pessoas (81 pertencentes aos países da União Europeia e 140 pertencentes aos países fora da União Europeia).

Deste modo, para além da população “flutuante” que vê no concelho da Nazaré a porta de entrada para outras cidades ou até mesmo para a Europa, destaca-se a chegada de grupos de estatutos socioeconómicos mais elevados, com grande poder económico, que procuram habitação no concelho. Tem-se verificado que estas famílias procuram imóveis nas freguesias mais rurais, nomeadamente Famalicão, muitas vezes imóveis de grande dimensão que são reabilitados para residência permanente ou sazonal. Correspondem a um importante motor de reabilitação do edificado, pelo que se torna necessário criar condições favoráveis a esta dinâmica de fixação, acautelando possíveis situações de gentrificação que possam surgir.

Outra dinâmica que importa reforçar tem a ver com o *surf* que atrai um número elevado de pessoas para o concelho, com impacto nas dinâmicas habitacionais na medida em que procuram uma habitação sazonal. Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho da Nazaré terá de ter em conta estas dinâmicas relacionadas com a atração de novos residentes, sendo alguns deles sazonais.

3.5. Recursos habitacionais e potencialidades locais

3.5.1. Recursos habitacionais

MERCADO IMOBILIÁRIO

Tendo como objetivo dar resposta às carências habitacionais identificadas para o concelho da Nazaré, considera-se fundamental analisar o “stock” habitacional existente no concelho, isto é, os recursos habitacionais potencialmente disponíveis (privados e públicos), ainda que, particularmente os privados, sejam muito voláteis.

Tendo por base os dados do último registo censitário (2021), e conforme apresentado na Tabela 26, à data, 6,9% dos alojamentos familiares clássicos do concelho estavam vagos, para venda ou para arrendamento (correspondente a 941 alojamentos). Contudo, o panorama atual sugere que a oferta de imóveis disponível no mercado, particularmente de arrendamento, esteja abaixo da procura, ou não responda aos padrões da mesma. Através de uma pesquisa *online*³³ em sites imobiliários é, efetivamente, notória a discrepância entre o mercado de venda e de arrendamento, sendo este último residual, tal como demonstram os dados da Tabela 45.

Tabela 45. Recursos habitacionais disponíveis do mercado imobiliário na Nazaré

Site	Venda			Arrendamento				
	Total	Tipologia	Intervalo valores (€)	Total	Tipologia	Intervalo valores (€)		
Casasapo		T0	0	-	T0	0	-	
		T1	25	95.000 – 350.000	7	T1	1	800
	190	T2	77	40.000 – 780.000		T2	5	950 – 1.800
		T3	75	99.000 – 1.050.000		T3	1	1.100
		T4 (ou +)	13	235.000 – 1.390.000		T4 (ou +)	0	-
Idealista		T0	1	380.000	27	T0	1	400
	343	T1	38	39.000 – 400.000		T1	3	580 – 1.100
		T2	115	40.000 – 675.000		T2	13	700 – 2.100
		T3	145	95.000 – 4.250.000		T3	8	900 – 1.500
		T4 (ou +)	44	100.000 – 4.250.000		T4 (ou +)	2	1.200 – 1.400
Imovirtual		T0	1	n.d.	19	T0	0	-
	306	T1	32	39.000 – 375.000		T1	0	-
		T2	100	40.000 – 675.000		T2	11	700 – 2.000
		T3	134	67.500 – 1.100.000		T3	5	1.00 – 1.500
		T4 (ou +)	39	100.000 – 1.390.000		T4 (ou +)	3	1.500

Fonte: <https://casa.sapo.pt/>; www.idealista.pt/; www.imovirtual.com/ (consultado a 10 de novembro de 2023)

³³ Pesquisa realizada a 10 de novembro de 2023

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

PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

O município da Nazaré dispõe de um parque habitacional constituído por 85 fogos:

- 14 lotes de apartamento com 6 habitações cada (Bairro Municipal Mãe de Água), na freguesia da Nazaré.
- 1 habitação geminada, na freguesia de Famalicão.

Atualmente, seis habitações estão a concurso público e uma é utilizada como Gabinete de Gestão do Bairro de Habitação Social.

3.5.2. Potencialidades locais

DE CURTO/MÉDIO PRAZO

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

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

Neste contexto, destaca-se a existência de 6 terrenos com uma área total de 755.208,93 m² e potencial para construção de 80 fogos (Tabela 46).

Tabela 46. Terrenos municipais com potencial para respostas habitacionais

Localização do terreno	Área total	Categoria de solo no PDM	Potenciais respostas habitacionais
Rua Brigadeiro Mariano – Fanhais Bairro de Habitação Jovem	7.467,10 m ²	Espaço Urbanizável – Categoria H3	12 fogos
Quinta do Lagar – Rua Maritony (Alvará Loteamento n.º 2/00) – Nazaré Projeto I	1.842,13 m ²	Espaço Urbano – Nível 1; Espaço Urbanizável – Categoria H1	12 fogos
Quinta do Lagar – Rua Maritony (Alvará Loteamento n.º 2/00) – Nazaré Projeto II	3.423,50 m ²	Espaço Urbanizável – Categoria H1	14 fogos – 7 + 7
Av. Abílio Santos e Sousa – Nazaré Projeto III	1.810,00 m ²	Espaço Urbanizável – Categoria H1	18 fogos
Praça Maria do Mar – Nazaré Projeto IV	279,30 m ²	Espaço Urbanizável – Categoria H1	6 fogos
Valado dos Frades Projeto V	1.144,00 m ²	Espaço Urbanizável – Categoria H2	18 fogos

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, 2023

Na figura seguinte apresenta-se a localização dos terrenos municipais identificados:

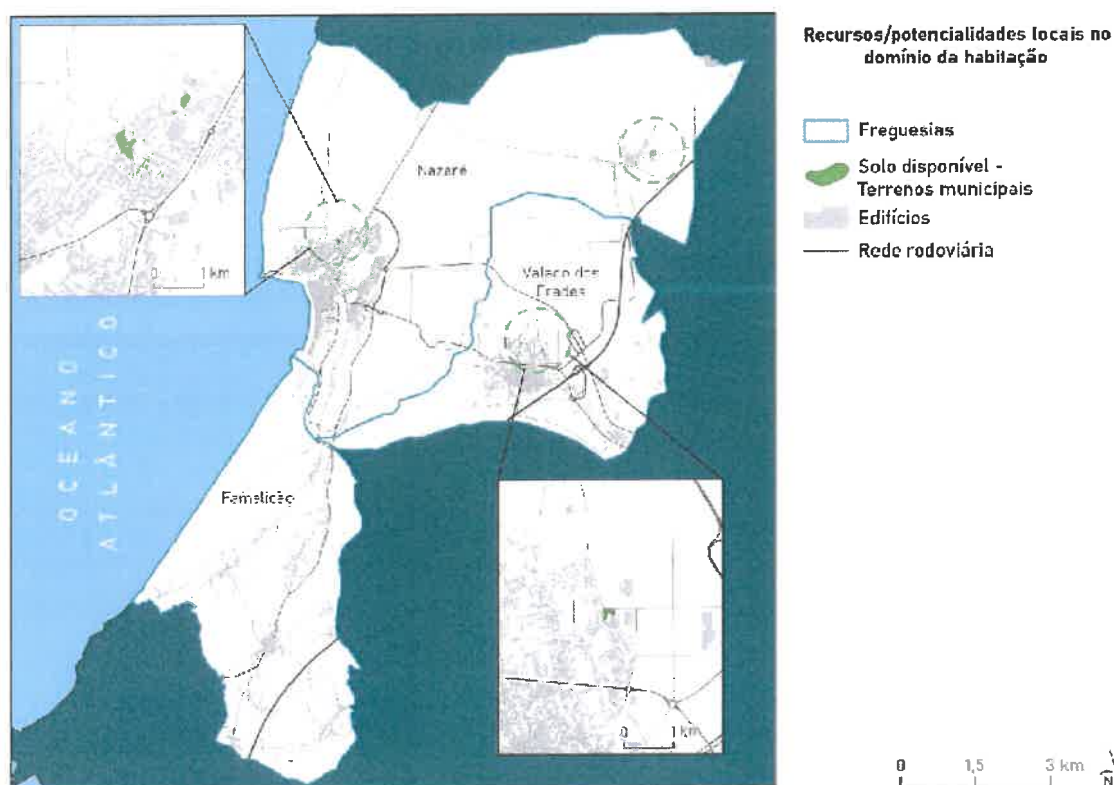


Figura 17. Recursos/potencialidades locais no domínio da habitação: terrenos municipais

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, 2023

Na constituição desta bolsa de terrenos municipais foi tida em consideração a proximidade aos estabelecimentos de ensino e a áreas comerciais de apoio, exposição solar, enquadramento ambiental e paisagístico, facilidade de acesso a transportes públicos, de forma a garantir uma qualidade de vida aos futuros moradores.

DE MÉDIO/LONGO PRAZO

ÁREA URBANA DISPONÍVEL COM CAPACIDADE CONSTRUTIVA

O ordenamento do território municipal deve proporcionar uma evolução/ocupação, tão harmoniosa quanto possível, através de um zonamento multifuncional que acautele uma gestão racional dos recursos existentes e das necessidades da população, criando um contexto em que seja possível dar-lhes resposta. A conceção de um modelo territorial sustentável deve ter em consideração não apenas as necessidades presentes, mas também as futuras, pelo que, deve ser resultado do diagnóstico da situação atual e da projeção de cenários futuros (demográficos, de procura de espaços nomeadamente residencial, etc.).

O PDM da Nazaré encontra-se em processo de revisão, o que constitui uma oportunidade para alargar os perímetros urbanos, atendendo à crescente pressão sobre o solo urbano e a necessidade de expansão. É, assim, estruturante perceber a capacidade de crescimento instalada, em matéria de habitação, o que equivale a uma análise estimada das potencialidades locais para acolher esse crescimento de médio prazo.

De modo a quantificar o potencial de crescimento, procedeu-se a um exercício de extrapolação que permitiu chegar a um número hipotético de espaços com capacidade de acolher soluções habitacionais, ou seja, as áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres). Salienta-se que este exercício se traduz numa mera estimativa (apresentada na Tabela 47), baseada num conjunto de pressupostos que a seguir se explanam:

1. Apuramento da totalidade de área proposta de solos classificados no PDM³⁴ com aptidão para construção de habitação, ou seja, em solo urbano: espaços centrais (nível 1 e 2), espaços habitacionais (nível 1, 2 e 3) e espaços urbanos de baixa densidade. Contabilizam-se assim 848,7 ha;
2. Subtração, à área determinada (ponto 1), da totalidade da área consolidada dentro do perímetro urbano em vigor (604,83 ha), assumindo que estas áreas não poderão ter mais

³⁴ O PDM vigente publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, está em processo de revisão, tendo sido utilizados, para efeitos de apuramento dos valores aqui apresentados, os conteúdos dos elementos da Revisão do PDM.

ocupação. Deste modo, obtém-se os denominados espaços habitacionais expectantes (áreas livres), que correspondem a uma área estimada de 244,47 ha;

3. Estimativa do número de parcelas em que é possível construir, adotando uma metodologia semelhante à utilizada para a determinação das áreas consolidadas. Assim, foi considerado que as áreas das parcelas disponíveis correspondem, individualmente, a um *buffer* de 25m por cada edificação nova, o que se traduz numa área de 0.2ha ($\text{Área}=\pi.R^2=1\,964\text{ m}^2$);
4. Tendo em consideração que o solo expectante corresponde a 244,47 ha, e cada parcela representa uma área de 0,2 ha, a capacidade máxima do solo é de aproximadamente 1 513 parcelas ($302,6\text{ha}/0.2\text{ha} = 1\,222$ parcelas);
5. Apuramento do número potencial de fogos/alojamento. Admite-se em que cada parcela poderá acolher um edifício, ou seja, poderão ser potencialmente localizados nas áreas urbanas livres 1 222 edifícios. Tendo por base os indicadores apresentados na Tabela 25, em média registam-se 1,8 alojamentos familiares clássicos por cada edifício. Assim, dos 1 222 edifícios que, potencialmente, ainda podem ser construídos, resultar um potencial de criação de 2 200 novos alojamentos habitacionais (1 222 edifícios a construir * 1,8 alojamentos por edifício = 2 200 novos alojamentos familiares clássicos).

Tabela 47. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos

	Categoria	Subcategorias de espaço	Proposta de ordenamento	Área consolidada dentro do perímetro urbano em vigor ³⁵	Solo expectante
				(ha)	
Solo urbano	Espaços centrais	Espaços centrais nível 1	56,9	604,83	244,47
		Espaços centrais nível 2	28,9		
	Espaços habitacionais	Espaços habitacionais Nível 1	26,2		
		Espaços habitacionais Nível 2	121,7		
		Espaços habitacionais Nível 3	436,5		
	Espaços urbanos de baixa densidade	Espaços urbanos de baixa densidade	178,5		
	Totais				

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, Relatório de Fundamentação da Proposta, 2019³⁶

³⁵ Não está disponível a área consolidada dentro do perímetro urbano desagregada por categoria de espaço, tendo sido utilizada a área total.

³⁶ O PDM vigente publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, está em processo de revisão, tendo sido utilizados, para efeitos de apuramento dos valores aqui apresentados, os conteúdos dos elementos da Revisão do PDM.

ATUAÇÃO SOBRE IMÓVEIS PRIVADOS DEVOLUTOS E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Acresce, ao solo disponível para construção, o património edificado com potencial para integrar o mercado habitacional, ou seja, edificado que atualmente está devoluto, vago ou em estado de conservação débil, não tendo utilização. No concelho estão identificados, de acordo com os dados estatísticos, 300 edifícios com necessidade de reparação profunda, que se assume estarem em avançado estado de degradação/ruína (Tabela 24), e 1 430 alojamentos familiares clássicos vagos (941 para venda ou arrendamento e 489 por outros motivos) (Tabela 26). É, pois, expectável que uma parte destes imóveis tenha condições para, mediante obras de reabilitação (se aplicável), ser disponibilizado no mercado habitacional, constituindo-se assim como uma potencialidade local efetiva para dar resposta às necessidades evidentes de aumento de habitação disponível, em regime de arrendamento ou venda.

Não obstante estes valores estatísticos, Câmara Municipal da Nazaré, em 2022, procedeu ao levantamento de prédios com indícios de desocupação, tendo sido apurados 108 imóveis que se encontram em mau estado de conservação ou sem indícios de terem sido objeto de obras de conservação e manutenção recentes: 68 imóveis na freguesia da Nazaré, 25 imóveis na freguesia de Valado dos Frades e 15 imóveis na freguesia de Famalicão.



Figura 18. Levantamento de prédios com indícios de desocupação, 2022

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, 2022

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

É neste contexto importante referir que existem seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas no concelho, três das quais com ORU sistemática. Esta é uma informação relevante, visto que, em cumprimento do RJRU³⁷, são ativados benefícios fiscais à reabilitação e fica a autarquia com a possibilidade de ativar diversos instrumentos de execução que permitem uma intervenção integrada sobre o território (de forma coerciva, se necessário). Complementarmente, estabelece o quadro legal vigente que as edificações devem ser objeto de obras de conservação, pelo menos, uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, tal como previsto no artigo 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)³⁸. Note-se ainda que, a Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias, ou até ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Assim, estão previstos estes e outros mecanismos, que objetivam contribuir para que a mobilização dos vários recursos disponíveis no domínio privado possa reforçar a oferta de habitação e assegurar a melhoria da qualidade do ambiente urbano e segurança de todos. Contudo, este processo de disponibilização efetiva de habitação com base nas potencialidades locais é volátil pois está em grande medida associado à capacidade de investimento e interesse dos privados no setor da habitação, uma dinâmica que, em territórios com forte expressão do setor do turismo, como é o caso da Nazaré, se torna mais complexo.

Este contexto indicia a necessidade de uma atuação pública forte, quer (i) na regulação de mercado, por via da disponibilização de habitação e solo para habitação, como (ii) na orientação do investimento privado para o setor habitacional, atuando na dimensão do turismo, nomeadamente do Alojamento Local.

Mesmo com esta atuação fortemente orientada para resultados, os prazos entre o licenciamento e a conclusão de obras é moroso, pelo que os valores acima descritos não podem ser vistos como respostas de curto/médio prazo, ou seja a sua valorização plena poderá levar décadas, não dando assim resposta ao que a seguir se apresenta como projeções estimadas de procura.

³⁷ Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual

³⁸ Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual

04

Abordagem prospectiva:
tendências e desafios

4. Abordagem prospetiva: tendências e desafios

4.1. Projeções demográficas

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

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

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

A população é dividida por sexo e por grupos etários, procedendo-se, seguidamente ao cálculo dos nascimentos, no qual o número de mulheres em idade fértil (dos 15 aos 49 anos de idade) é multiplicado pelas taxas de fecundidade diferenciadas por grupo etário. Ao valor dos nados vivos calculados, depois de repartidos por sexo, de acordo com a relação de masculinidade, é aplicada a probabilidade de sobrevivência à nascença fixada para cada sexo, sendo as migrações sujeitas ao mesmo procedimento. Deste processo resulta um cenário natural, que combina a natalidade e mortalidade, e três cenários “migratórios”, que efetuam a associação entre o cenário natural e o movimento migratório³⁹.

A população está em permanente mutação sendo essencial conhecer os diferentes cenários potenciais com que o concelho da Nazaré se poderá deparar nas próximas décadas em termos

³⁹ As tabelas e respetivos cálculos utilizados para os diferentes cenários de projeção apresentados, podem ser consultadas aqui.

de quantitativos demográficos, auxiliando assim o ajuste de medidas e minimizando constrangimentos.

No contexto do presente trabalho, além do cenário natural, são apresentados três cenários de projeção da população concelhia, nomeadamente o cenário de atração baixa, o cenário tendencial e o cenário de atração elevada. Para o cálculo dos três cenários importa referir que foram consideradas todas as componentes do crescimento populacional, quer sejam naturais (nascimentos e óbitos) ou migratórias (emigração, imigração e migrações internas). Importa relevar que a construção dos cenários apresentados assenta em tendências registadas no passado e, portanto, plausíveis de se verificarem novamente.

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

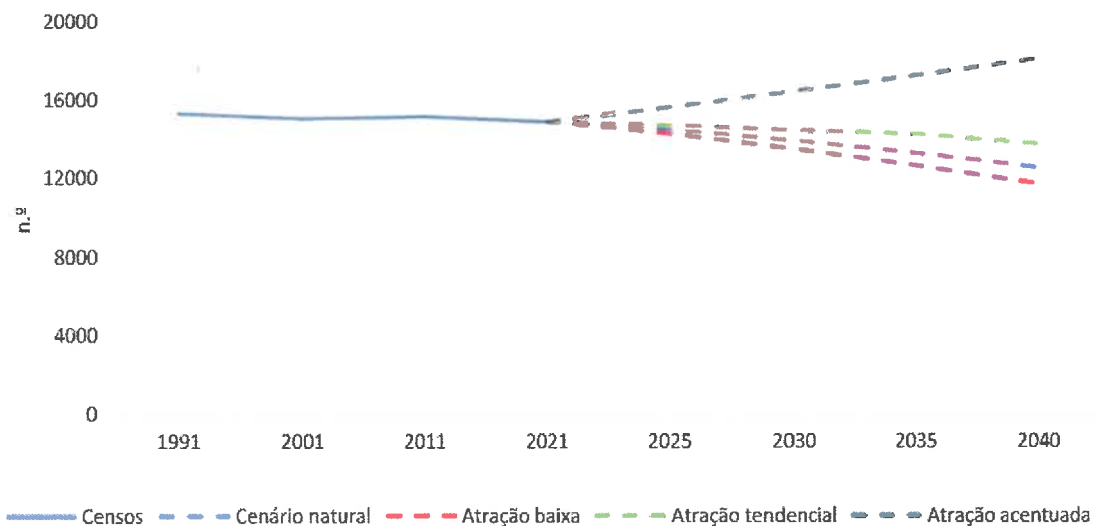


Figura 19. Síntese da projeção da população residente no concelho até ao horizonte temporal de 2040

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

Cenário de atração baixa

Para a elaboração desta projeção são considerados os valores apresentados no cenário natural e um saldo migratório negativo, baseado no valor mais reduzido para este indicador registado no concelho e que ocorreu em 2013, com uma perda de 41 efetivos.

O cenário de atração baixa representa um cenário de decréscimo populacional até 2040, estimando-se uma redução do efetivo populacional concelhio entre o ano de 2021⁴⁰ e 2040, de 14 881 para 11 693 residentes, ou seja, uma perda de 21,4%.

A análise das projeções de demográficas revela um cenário de perda significativa, nomeadamente nas faixas etárias entre os 40 e os 54 anos, com decréscimos superiores a 40%. Numa perspetiva inversa, estima-se um acréscimo significativo da população residente nas faixas etárias mais idosas, com especial destaque para os residentes com mais de 85 anos, cujo acréscimo poderá ser na ordem dos 47,9% (Tabela 48).

Tabela 48. População residente por faixa etária | Cenário de atração baixa

Faixa etária	População residente (H+M)					Variação 2021-2040
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	
	n.º					%
Menos de 1 ano	123	103	95	92	90	-26,5
1 - 4 anos	413	478	396	365	354	-14,3
5-9 anos	629	521	565	476	442	-29,7
10-14 anos	699	617	510	554	464	-33,6
15-19 anos	685	674	592	485	529	-22,8
20-24 anos	729	648	637	556	448	-38,5
25-29 anos	681	696	615	604	523	-23,2
30-34 anos	705	658	673	592	581	-17,5
35-39 anos	880	689	642	657	576	-34,5
40-44 anos	1 110	867	678	631	645	-41,9
45-49 anos	1 073	1 093	853	665	618	-42,4
50-54 anos	1 132	1 052	1 073	835	650	-42,5
55-59 anos	1 052	1 104	1 025	1 046	812	-22,8
60-64 anos	1 070	1 016	1 065	988	1010	-5,6
65-69 anos	1 121	1 017	965	1010	937	-16,4
70-74 anos	1 041	1 038	943	895	935	-10,2
75-79 anos	755	910	908	828	785	4,0
80-84 anos	547	588	706	705	647	18,3
85 e mais anos	436	497	541	644	645	47,9
Total	14881	14265	13480	12627	11693	-21,4

⁴⁰ Considerados os valores dos Censos 2021.

Ainda considerando o cenário de atração baixa, e no que se refere às projeções por freguesia, conforme tabela seguinte, é expectável um decréscimo em todas as freguesias que integram o concelho da Nazaré, com perdas superiores a 20% (Tabela 49).

Tabela 49. População residente por freguesia | Cenário de atração baixa

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Variação 2021- 2040
	n.º					%
Famalicao	1 664	1 549	1 459	1 358	1 257	-24,5
Nazaré	10 394	10 039	9 519	8 935	8 285	-20,3
Valado dos Frades	2 823	2 677	2 501	2 333	2 151	-23,8
Total	14 881	14 265	13 480	12 627	11 693	-21,4

Cenário de atração tendencial

A elaboração deste cenário baseia-se no comportamento médio para as componentes naturais e migratórias do concelho da Nazaré entre 2011 e 2021, um período marcado por um saldo migratório médio positivo de 46 efetivos entre 2011 e 2022.

O cenário de atração tendencial (Tabela 50) aponta igualmente, para um decréscimo populacional no horizonte temporal 2040, face a 2021, estimando-se uma população de 13 742 residentes⁴¹. Partindo deste pressuposto, e apesar de ser tido em consideração um cenário francamente positivo no saldo migratório, este revela-se insuficiente para alterar a dinâmica regressiva da população residente, evidenciando-se, deste modo, uma tendência para um decréscimo populacional, que se poderá traduzir numa perda de 7,7% face aos valores registados em 2021.

Particularizando a análise por faixa etária, é possível observar que os decréscimos mais elevados poderão ser observados nas na população com idades compreendidas entre os 45 e os 54 anos, sendo ainda de referir o decréscimo previsto na população com menos de 1 ano, que poderá rondar uma perda de cerca de 20% (Tabela 50). Contrariamente, estima-se um acréscimo da população mais idosa, que poderá ser especialmente significativo nos residentes com mais de 85 anos (48,8%).

⁴¹ Considerados os valores dos Censos 2021.

Tabela 50. População residente por faixa etária | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	População residente (H+M)					
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Variação 2021-2040
	n.º					%
Menos de 1 ano	123	111	152	98	98	-20,0
1 - 4 anos	413	504	454	621	406	-1,7
5-9 anos	629	552	631	623	736	17,0
10-14 anos	699	642	565	644	636	-9,1
15-19 anos	685	727	670	593	672	-1,9
20-24 anos	729	726	768	711	635	-13,0
25-29 anos	681	765	762	804	747	9,7
30-34 anos	705	703	787	784	826	17,1
35-39 anos	880	717	715	798	795	-9,6
40-44 anos	1 110	885	723	720	803	-27,6
45-49 anos	1 073	1 107	883	723	721	-32,8
50-54 anos	1 132	1 064	1 098	877	720	-36,4
55-59 anos	1 052	1 115	1 048	1 082	865	-17,8
60-64 anos	1 070	1 023	1 083	1 018	1 052	-1,7
65-69 anos	1 121	1 022	977	1 033	971	-13,4
70-74 anos	1 041	1 040	951	909	958	-7,9
75-79 anos	755	911	911	836	799	5,8
80-84 anos	547	589	708	709	654	19,6
85 e mais anos	436	497	542	646	649	48,8
Total	14 881	14 700	14 429	14 230	13 742	-7,7

Tendo em consideração os valores estimados, e tal como sistematizado na Tabela 51, a tendência de decréscimo é mais evidente nas ma freguesia da Nazaré, com uma perda potencial de 9,4%.

Tabela 51. População residente por freguesia | Cenário de atração tendencial

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Variação 2021-2040
Famalicão	1 664	1 598	1 591	1 669	1 617	-2,8
Nazaré	10 394	10 343	10 122	9 754	9 416	-9,4
Valado dos Frades	2 823	2 760	2 715	2 807	2 710	-4,0
Total	14 881	14 700	14 429	14 230	13 742	-7,7

Cenário de atração elevada

A construção deste cenário assenta em tendências registadas no passado e, portanto, plausíveis de se voltarem a registar. Contudo, é importante referir que pressupõe a existência de um saldo migratório de 237 migrantes (valor máximo registado no concelho no ano de 2021).

O cenário de atração elevada (Tabela 52) surge como um cenário mais “otimista”. Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo, com a população residente concelhia, estimada em 18 079 indivíduos em 2040, correspondendo a um incremento de cerca de 21,5%, face aos valores registados em 2021⁴² (Tabela 52).

Este cenário evidencia um incremento bastante significativo nas faixas etárias mais jovens sobretudo na faixa etária de 1 a 4 anos (90,8%) e, ainda, na população residente com idades compreendidas entre os 25 e os 34 anos, cujo acréscimo se situa acima dos 80%. De relevar, ainda, a estimativa de incremento da população idosa, uma vez mais destacando-se os idosos com mais de 85 anos (50,9%). Com tendência oposta, neste cenário estima-se um decréscimo significativo nas faixas etárias dos 45 aos 49 anos (-11,9%) e dos 50 aos 54 anos (-23%).

Tabela 52. População residente por faixa etária | Cenário de atração acentuada

Faixa etária	População residente (H+M)					Variação 2021-2040
	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	
	n.º					%
Menos de 1 ano	123	136	153	180	206	67,3
1 - 4 anos	413	562	614	680	788	90,8
5-9 anos	629	621	783	852	944	50,1
10-14 anos	699	696	688	850	919	31,4
15-19 anos	685	843	840	832	994	45,1
20-24 anos	729	897	1055	1052	1044	43,2
25-29 anos	681	916	1084	1242	1239	81,9
30-34 anos	705	803	1037	1205	1363	93,3
35-39 anos	880	778	875	1108	1275	44,9
40-44 anos	1 110	923	821	918	1150	3,6
45-49 anos	1 073	1 136	951	850	946	-11,9
50-54 anos	1 132	1 091	1 154	971	872	-23,0
55-59 anos	1 052	1 139	1 098	1 161	980	-6,8
60-64 anos	1 070	1 040	1 123	1 084	1 145	7,0
65-69 anos	1 121	1 034	1 005	1 083	1 045	-6,8
70-74 anos	1 041	1 046	968	941	1 011	-2,9
75-79 anos	755	914	919	854	830	9,9
80-84 anos	547	591	712	717	670	22,5
85 e mais anos	436	499	545	651	658	50,9
Total	14 881	15 665	16 426	17 229	18 079	21,5

⁴² Considerados os valores dos Censos 2021.

A análise da projeção demográfica no último cenário considerado perspetiva um acréscimo da população residente em todas as freguesias que integram o concelho da Nazaré, destacando-se o incremento estimado para a freguesia da Nazaré, que poderá ascender aos 20% (Tabela 53).

Tabela 53. População residente por freguesia | Cenário de atração acentuada

Freguesia	2021	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	Varição 2021-2040
	n.º					%
Famalicão	1664	1705	1785	1864	1959	17,7
Nazaré	10394	11018	11584	12160	12756	22,7
Valado dos Frades	2823	2942	3058	3205	3364	19,2
Total	14881	15665	16426	17229	18079	21,5

Em suma, da análise dos três cenários (Tabela 54) destaca-se o seguinte:

- No **cenário de atração baixa** perspetiva-se uma perda de 21,4%, com a passagem dos 26 503 aos 17 540 residentes entre 2021 e 2040. De destacar as perdas significativas na maioria das faixas etárias em análise, com especial relevo para os residentes com idades compreendidas entre os 40 e os 54 anos, cujos decréscimos poderão ser superiores a 40%. Excetuam-se os acréscimos registados na população residente com mais de 75 anos, e mais evidente na população com mais de 85 anos (47,9%).
- O **cenário de atração tendencial** aponta, de igual modo, para uma redução populacional de 7,7% entre 2021 e 2040, particularmente evidente na população com idades compreendidas entre os 45 e os 49 anos, com um decréscimo estimado superior a 30% em todos os casos. Ainda de relevar o decréscimo da população com menos de um ano (-20%). Em sentido inverso, de referir o acréscimo registado na população mais idosa, designadamente a partir dos 80 anos de idade e particularmente significativo na população residente com mais de 85 anos (48,8%).
- O **cenário de atração elevada** aponta para um cenário mais otimista, estimando-se um acréscimo de 21,5% face a 2021, sendo de destacar os incrementos particularmente significativos registados na população residente até aos 39 anos, bem como na população com mais de 80 anos. Ainda no contexto deste cenário será de referir a estimativa de decréscimo da população com idades compreendidas entre os 45 e os 49 anos, e entre os 65 e os 74 anos.

Tabela 54. Síntese da variação da população residente face a 2021 nos três cenários de projeção demográfica

Faixa etária	Variação da população residente face a 2021 (%)											
	Cenário de atração baixa				Cenário de atração tendencial				Cenário de atração elevada			
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
Menos de 1 ano	-16,6	-22,9	-25,2	-26,5	-10,1	23,8	-19,9	-20,0	10,7	24,1	46,2	67,3
1 - 4 anos	15,6	-4,1	-11,6	-14,3	22,0	9,9	50,4	-1,7	36,1	48,7	64,6	90,8
5-9 anos	-17,1	-10,1	-24,3	-29,7	-12,2	0,3	-1,0	17,0	-1,3	24,5	35,4	50,1
10-14 anos	-11,7	-27,1	-20,8	-33,6	-8,2	-19,1	-7,9	-9,1	-0,4	-1,6	21,6	31,4
15-19 anos	-1,6	-13,5	-29,2	-22,8	6,1	-2,2	-13,4	-1,9	23,1	22,6	21,4	45,1
20-24 anos	-11,1	-12,6	-23,8	-38,5	-0,4	5,4	-2,4	-13,0	23,1	44,8	44,3	43,2
25-29 anos	2,2	-9,7	-11,3	-23,2	12,3	11,9	18,0	9,7	34,5	59,2	82,4	81,9
30-34 anos	-6,7	-4,6	-16,0	-17,5	-0,3	11,6	11,2	17,1	13,9	47,1	70,9	93,3
35-39 anos	-21,7	-27,1	-25,4	-34,5	-18,5	-18,8	-9,3	-9,6	-11,6	-0,6	26,0	44,9
40-44 anos	-21,9	-38,9	-43,2	-41,9	-20,3	-34,9	-35,1	-27,6	-16,9	-26,0	-17,3	3,6
45-49 anos	1,9	-20,5	-38,0	-42,4	3,1	-17,7	-32,6	-32,8	5,9	-11,4	-20,8	-11,9
50-54 anos	-7,1	-5,2	-26,3	-42,5	-6,0	-3,0	-22,5	-36,4	-3,6	2,0	-14,3	-23,0
55-59 anos	4,9	-2,5	-0,6	-22,8	6,0	-0,4	2,9	-17,8	8,2	4,4	10,4	-6,8
60-64 anos	-5,1	-0,5	-7,6	-5,6	-4,4	1,2	-4,9	-1,7	-2,8	4,9	1,3	7,0
65-69 anos	-9,3	-13,9	-9,9	-16,4	-8,8	-12,8	-7,9	-13,4	-7,7	-10,3	-3,4	-6,8
70-74 anos	-0,3	-9,4	-14,1	-10,2	-0,1	-8,7	-12,7	-7,9	0,5	-7,0	-9,6	-2,9
75-79 anos	20,5	20,2	9,7	4,0	20,7	20,7	10,7	5,8	21,0	21,7	13,1	9,9
80-84 anos	7,5	29,0	28,9	18,3	7,7	29,4	29,6	19,6	8,1	30,1	31,1	22,5
85 e mais anos	13,9	24,0	47,6	47,9	14,1	24,4	48,2	48,8	14,4	25,1	49,4	50,9
Total	-4,1	-9,4	-15,1	-21,4	-1,2	-3,0	-4,4	-7,7	5,3	10,4	15,8	21,5

Tendo presente o objetivo do presente trabalho e o âmbito temporal da CMH (2034), e numa perspetiva de complementaridade aos cenários de evolução demográfica, optou-se por efetuar uma estimativa da distribuição da população residente por dimensão do agregado no cenário de atração elevada, para o horizonte temporal 2030 e 2035. Neste contexto, e reforçando que os valores apresentados se tratam de cenários aproximados, foi adotada a seguinte metodologia:

1. Consideração do número de agregados domésticos por dimensão, baseado nos Censos 2021 (Tabela 55) e aferição do quantitativo de residentes por dimensão do agregado, através da multiplicação do número de agregados pela sua respetiva dimensão média;
2. Cálculo da percentagem da população residente afeta a cada uma das categorias (determinadas no ponto anterior), para posterior aplicação à população residente estimada para os anos de 2030 e 2035 no cenário de atração elevada;

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

A aplicação da metodologia descrita, conforme apresentado na tabela seguinte, permite antever um acréscimo de 728 e 1 068 agregados em 2030 e 2035, respetivamente, face a 2021 (Tabela 55).

Face a este cenário hipotético de crescimento populacional e do número de agregados, e tendo em consideração o potencial local apresentado no subcapítulo 2.5., infere-se que pode não existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos (área urbanizável e património edificado) para dar resposta às necessidades habitacionais num prazo de 10 anos.

Tabela 55. Estimativa do número de agregados familiares por dimensão no cenário de atração elevada

Cenário	Cenário										Total	
	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 pessoas	6 pessoas	7 pessoas	8 pessoas	9 ou mais pessoas			
Atual	População residente por dimensão do agregado	N.º	1 596	4 488	3 792	3 384	965	306	105	32	36	14 704
		%	10,9	30,5	25,8	23,0	6,6	2,1	0,7	0,2	0,2	100
	Agregados	N.º	1 596	2 244	1 264	846	193	51	15	4	4	6 217
2030	População residente - projeção demográfica	N.º	1 783	5 014	4 236	3 780	1 078	342	117	36	40	16 426
	Agregados	N.º	1 783	2 507	1 412	945	216	57	17	4	4	6 945
	Agregados - diferencial face a 2021	N.º	187	263	148	99	23	6	2	0	0	728
2035	População residente - projeção demográfica	N.º	1 870	5 259	4 463	3 965	1 131	359	123	37	42	17 229
	Agregados	N.º	1 870	2 629	1 481	991	226	60	18	5	5	7 285
	Agregados - diferencial face a 2021	N.º	274	385	217	145	33	9	3	1	1	1 068

4.2. Principais desafios da política local de habitação

Conforme exposto nas projeções demográficas, no cenário mais otimista, prevê-se que a população da Nazaré registre um aumento de 2 525 pessoas em 2035, com uma preponderância de classes mais jovens que, estando atualmente no mesmo núcleo familiar, a curto médio prazo autonomizar-se-ão necessitando de uma resposta habitacional adequada.

Num cenário de atratividade alta, poder-se-á estar perante um aumento de agregados em número próximo do número estimado de indivíduos, considerando fatores/tendências como: aumento de famílias monoparentais associado ao aumento do número de divórcios, diminuição do número de pessoas/agregado; desagregação de agregados familiares em mais do que um núcleo (jovens em idade adulta que deixam de viver em casa dos pais/familiares).

A esta de evolução de quantitativos demográficos, acresce a procura sazonal do território, com uma população flutuante, também “consumidora” de fogos, neste caso para fins turísticos. Este dado é confirmado pelo crescimento exponencial do número de Alojamentos Locais (AL) que tem vindo a ditar uma crescente escassez de imóveis para o mercado habitacional tradicional e um aumento dos valores de venda e renda por m². A esta tipologia de alojamento turístico poder-se-ão juntar outras tipologias de empreendimentos, assim como a procura de segunda habitação que poderá ser responsável pelo condicionamento do mercado habitacional tradicional.

Face ao exposto, quer no que diz respeito aos cenários de crescimento demográfico, como às tendências registadas e potencialidades locais/recursos apresentados (ver ponto 2.5), considera-se que estes últimos poderão ser incapazes de dar resposta às necessidades de habitação (primeira habitação) da próxima década.

Estima-se um potencial de disponibilidade de construção de 2 200 novos fogos e a reabilitação/alocação de cerca de 110 fogos vazios ao mercado, contudo, importa referir que, para que este cenário (ou um semelhante) se concretize, é necessária uma atuação pública forte, quer (i) na regulação de mercado por via da disponibilização de habitação e solo para habitação, como (ii) na orientação do investimento privado para o setor habitacional, atuando na dimensão do turismo, nomeadamente do Alojamento Local. Mesmo com esta atuação fortemente orientada para resultados, os prazos entre o licenciamento e a conclusão de obras é moroso, pelo que os valores acima descritos não podem ser vistos como repostas de curto/médio prazo, ou seja, a sua valorização plena poderá levar décadas, não dando assim resposta ao que se apresenta como projeções estimadas de procura.

Estamos, pois, perante um cenário que indica a necessidade de constituição de uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**, a aprovar pela Assembleia Municipal em paralelo com a aprovação da Carta Municipal de Habitação, habilitando o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

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

HABITAÇÃO ACESSÍVEL

No último período intercensitário verificou-se um crescimento exponencial do valor médio das rendas e de aquisição de casa própria, impondo dificuldades acrescidas às famílias uma vez que o valor dos rendimentos não teve o correspondente aumento. Os encargos com a habitação, quer na forma de arrendamento ou na aquisição de casa própria, representam uma fatia cada vez mais considerável dos rendimentos das famílias e podendo assim conduzir a situações de carência e dificuldade no acesso à habitação. Uma situação particularmente crítica nos grupos sociais mais vulneráveis, nomeadamente desempregados, beneficiários de RSI, pensionistas, população com deficiência e incapacidade, sem-abrigo e vítimas de violência doméstica. Deste modo, pretende-se garantir que o acesso à habitação seja comportável pelo orçamento das famílias.

REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

No contexto do parque edificado geral existente no concelho, o concelho da Nazaré apresenta um conjunto de edificado devoluto ou em mau estado de conservação ou ruína com um enorme potencial de reabilitação. Deste modo, verifica-se a necessidade de obras de reparação profundas neste tipo de edifícios mais antigos e degradados, que não reúnem as condições

mínimas de habitabilidade. Também se evidencia a necessidade de intervir na acessibilidade aos/nos edifícios e na adequação às especificidades da população idosa assim como em termos construtivos e de eficiência energética, para melhoria do conforto térmico.

MAIOR OFERTA HABITACIONAL DISPONÍVEL PARA ARRENDAMENTO

A população residente no concelho da Nazaré enfrenta um outro tipo de dificuldade no acesso à habitação que tem a ver com a falta de oferta de imóveis para arrendamento por períodos de tempo mais alargados, potenciada pela maioria das habitações disponíveis estarem centradas no Alojamento Local devido à forte pressão turística existente no território.

Neste domínio também importa destacar a desproteção dos senhorios, enquanto fator inibidor da dinâmica de arrendamento permanente, particularmente no que concerne ao risco de atraso no pagamento de rendas por parte dos arrendatários, dificuldade e custo associado ao processo de despejo, e até situações de danos no locado.

ADEQUAÇÃO DA OFERTA DA HABITAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES DEMOGRÁFICAS

No último período intercensitário verificaram-se alterações no perfil/estrutura familiar dos agregados, verificada através da diminuição da dimensão média dos agregados (2,4 em 2021) e do aumento dos núcleos familiares monoparentais. Deste modo, torna-se fundamental adequar as tipologias de habitação a estas alterações. A evolução da estrutura etária da população, entre os dois últimos registos censitários, caracteriza-se pelo aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos), que passou, em 2021, a ter uma expressão de 26,2% face aos 20,1% registados em 2011. Neste sentido, em resultado desta alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento tem aumentado progressivamente nos últimos anos, contabilizando-se, em 2021, no concelho da Nazaré, 209,2 idosos por cada 100 jovens (145 em 2011), valor superior ao registado à escala sub-regional e nacional. Deste modo, a estratégia para a habitação no concelho da Nazaré não pode descurar esta realidade, garantindo que o parque de habitação esteja preparado para responder às necessidades e exigências de quem o irá ocupar, com padrões adequados e que assegurem qualidade de vida.

Por último, tendo em consideração a diminuição da população residente verificada no último período intercensitário, torna-se fundamental o reforço da capacidade de intervenção pública no domínio da habitação, que se afirma como prioritário para a consolidação de um quadro favorável à inversão de tendências de perda populacional.

NOVOS RESIDENTES (ESTRANGEIROS)

Ao longo dos últimos anos, tem-se registado uma elevada procura do território por parte de população estrangeira. Para além da população “flutuante” que vê no concelho da Nazaré a porta de entrada para outras cidades ou até mesmo para a Europa, destaca-se a chegada de grupos de estatutos socioeconómicos mais elevados, com grande poder económico, que procuram habitação no concelho da Nazaré. Deste modo, torna-se necessário assegurar que não surjam possíveis situações de gentrificação.

Outra dinâmica que importa reforçar tem a ver com a questão do *surf* que atrai um número elevado de pessoas para o concelho, com impacto nas dinâmicas habitacionais na medida em que procuram uma habitação sazonal.

INTEGRAÇÃO SOCIAL

A existência de um universo de pessoas e agregados particularmente vulneráveis, devido à sua situação socioeconómica e habitacional, leva a que a autarquia desempenhe um papel fundamental na garantia de acesso à habitação.

Deste modo, torna-se primordial a disponibilização de habitação social dispersa e integrada na comunidade assim como outro tipo de soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão socioterritorial de grupos sociais mais frágeis.

05

Estratégia municipal e modelo territorial
para a habitação

5. Estratégia municipal e modelo territorial para a habitação

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

- **Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais:** sistematiza os objetivos adotados no PDM (em processo de revisão) e na estratégia municipal em matéria de reabilitação urbana e de mobilidade e a sua devida articulação com o propósito da CMH.
- **Definição estratégica - Quadro estratégico e operacional:** apresenta a visão de futuro, os eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos da CMH da Nazaré. Com um carácter operativo, é apresentado o conjunto de medidas prioritárias a considerar durante o período de vigência da CMH. Importa referir que a concretização das medidas está dependente de um contexto propício, nomeadamente da disponibilidade dos recursos financeiros necessários e adequados por parte dos promotores.
- **Calendarização e cronograma gerais:** inclui a calendarização e cronograma geral indicativos de implementação das medidas preconizadas assim como a articulação entre as mesmas, tendo em conta o horizonte temporal de 10 anos.

5.1. Articulação com os principais instrumentos e estratégias territoriais

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Os planos de ordenamento do território são fundamentais para o desenvolvimento urbano do território. Como instrumento primordial de planeamento, abrangente e estratégico, o Plano Diretor Municipal (PDM) é basilar para a definição das opções em termos de ocupação e transformação do solo, e para definir modelos de desenvolvimento, constituindo-se como elemento potenciador da ocupação e forma urbana. Como já referido ao longo do documento, o **PDM da Nazaré encontra-se em processo de revisão**, sendo fundamental o alinhamento deste processo com a presente CMH, conforme definido na Lei de Bases da Habitação.

Um dos objetivos do PDM em vigor (conforme expresso nos elementos que o constituem) corresponde a “determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de habitação”. De acordo com a proposta de revisão do PDM, a

atualização e adequação dos objetivos do PDM resultaram nos seguintes eixos estratégicos: i) requalificação urbana; ii) preservação e valorização dos recursos existentes e da identidade; iii) promoção e diversificação da base económica; iv) promoção da coesão social e territorial. Ora, não estando a habitação expressa nestes quatro objetivos, subentende-se como matéria fulcral para que estes possam ser concretizados, sendo possível, nomeadamente na proposta de **modelo estratégico/territorial** do concelho (Figura 20), destacar os seguintes aspetos em matéria de habitação:

- o desenvolvimento de uma política de ordenamento do território que considere a reabilitação urbana e a mobilidade urbana sustentável como elementos estruturantes do desenvolvimento sustentável, com destaque para a aposta nas seguintes áreas estratégicas: **qualificação do edificado**, requalificação dos espaços públicos, aumento do nível de acessibilidade das pessoas com mobilidade reduzida e pela aposta na mobilidade sustentável;
- ao nível urbanístico a vila da Nazaré destaca-se dos restantes núcleos urbanos, sendo composta por uma matriz de quatro zonas distintas, mas complementares: zona da Praia da Nazaré; zona do Sítio; zona da Pederneira e zona dos Caixins. O principal desafio transversal às zonas da Praia da Nazaré, Sítio e Pederneira corresponde à **garantia do equilíbrio entre as atividades hoteleiras e turísticas e os usos habitacionais**. Por outro lado, tendo em consideração que a vila da Nazaré está confinada por elementos naturais que cingem a expansão urbana a curto/médio prazo, entende-se que a **zona de expansão futura da vila (Caixins) será a única área disponível para ainda abarcar novas áreas urbanas**, devendo a mesma ser programada numa perspetiva temporal a médio/longo prazo.
- a aposta na **qualificação da habitação social** e eventualmente o aumento da sua disponibilização.

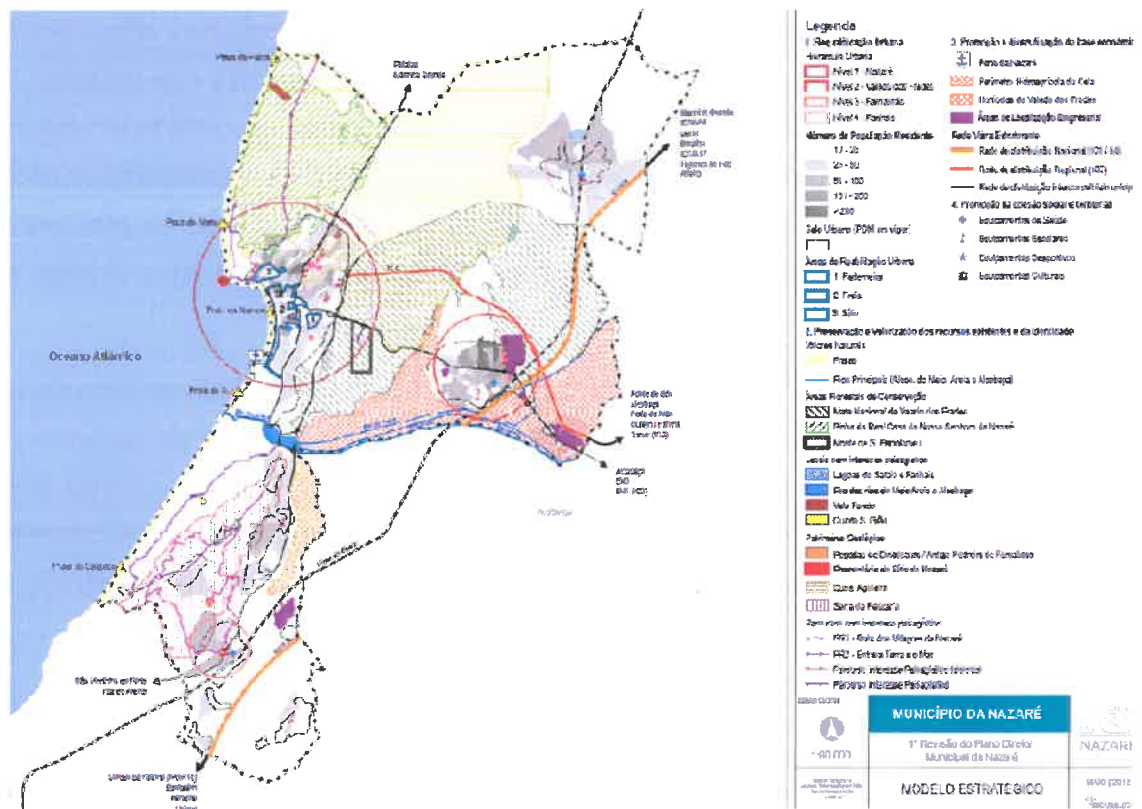


Figura 20. Proposta de modelo estratégico/territorial do concelho da Nazaré no âmbito da 1.ª revisão do PDM

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, Relatório de Fundamentação da Proposta, 2019

O concelho de Nazaré apresenta um forte contraste nas formas de ocupação do solo: enquanto na parte norte do concelho (freguesias de Nazaré e Valado dos Frades) se assiste a uma ocupação maioritariamente concentrada, existindo nestas duas freguesias três aglomerados populacionais (Fanhais, Valado dos Frades e a vila da Nazaré) que representam quase 80% da população de todo o concelho, na parte sul (freguesia de Famalicão) verifica-se uma tendência de ocupação linear, assente nas vias principais, com tendência à dispersão em determinadas zonas. Neste contexto, a proposta de classificação do solo preconiza uma matriz de ordenamento urbano mais ordenada através (i) da colmatação urbana, em menor escala, e (ii) da expansão de zonas prioritárias, em maior escala (Figura 21).

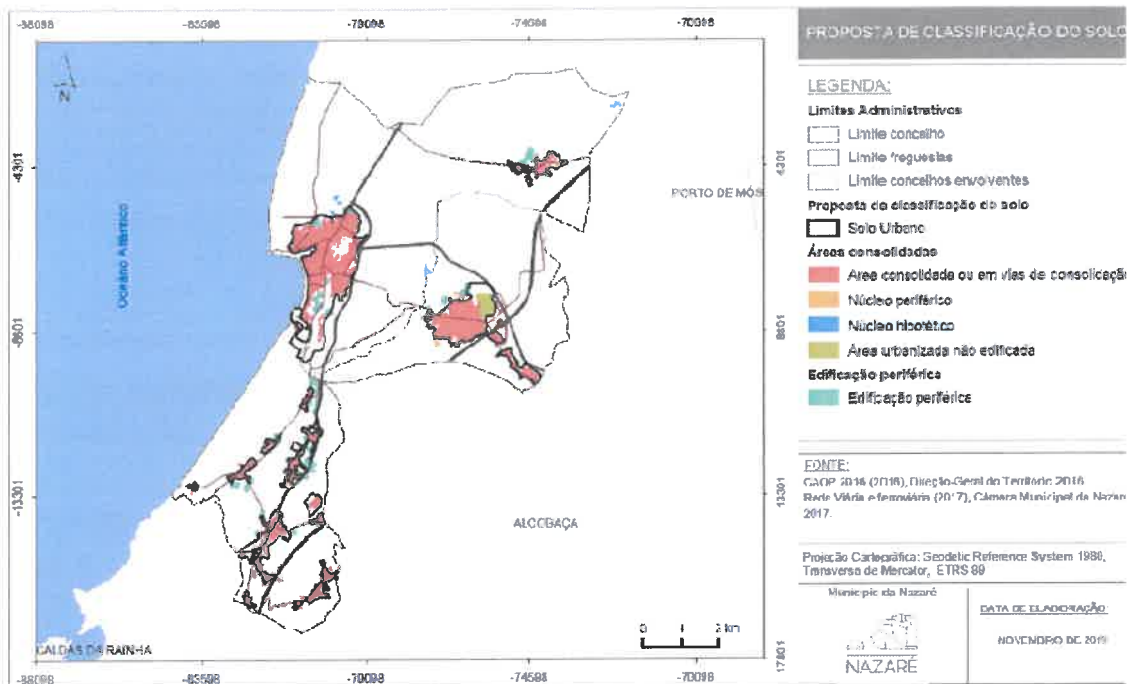


Figura 21. Proposta classificação do solo urbano vs situação urbanística

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré, Relatório de Fundamentação da Proposta, 2019

Por último, importa referir que na proposta de revisão do PDM também foram incluídas as seguintes diretrizes de conteúdo do PNPOT, com relevância no domínio da **habitação**:

- **Identificar carências e necessidades habitacionais e promover disponibilidades de habitação acessível em regime de arrendamento, através da reabilitação e regeneração urbana e de políticas específicas, considerando a habitação como um fator determinante da atração de novos residentes.**
- **Travar a artificialização do solo, adequar a extensão do solo urbano, promover a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana, e restringir a nova edificação dispersa e isolada em solo rústico, subscrevendo como usos incompatíveis com a classificação do solo rústico novas instalações de atividades económicas não relacionadas com as utilizações próprias do solo rústico, e de empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias estabelecidas nos Programas Regionais, e as novas construções de habitação, fora do solo urbano, aglomerados rurais e das áreas de edificação dispersa, nesta últimas nos termos das orientações dos Programas Regionais e salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia e inundação e deslizamento de vertentes.**

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia municipal em matéria de reabilitação urbana visa a prossecução do desenvolvimento urbano que assenta num sistema urbano qualificado, em articulação com a rede urbana regional, propiciando elevados padrões de conforto, funcionalidade, coesão e eficiência, para viver, trabalhar e empreender. A estratégia de reabilitação urbana estrutura-se nos seguintes eixos:

- Estruturação e qualificação dos espaços públicos, com prioridade à resolução dos défices de qualidade dos espaços centrais e vitais para a revitalização de funções económicas, sociais e culturais, e para a vivência urbana dos residentes e visitantes.
- Promoção da mobilidade urbana sustentável, com prioridade ao peão;
- Reabilitação do património, valorizando o património imaterial, edificado e natural melhorando as suas condições funcionais, de segurança e ambientais;
- Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;
- Renovação da singular identidade territorial da Nazaré, através do desenvolvimento de uma atitude coletiva de proteção e promoção da valia e simbolismo de espaços de referência, imóveis patrimoniais.

O Município da Nazaré possui seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas no concelho, três das quais com Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática:

1. ARU da Praia da Nazaré (com ORU sistemática)

A ARU da Praia da Nazaré, com 46,3ha, na freguesia da Nazaré, compreende o núcleo original, toda a frente da ribeirinha, a zona da seca do peixe e os acessos à lota e porto de abrigo. A delimitação aprovada visa qualificar o espaço público, reabilitar o património e gerar o reforço da coesão social e territorial pela revitalização das funções económicas, sociais e culturais. A ARU e ORU sistemática foram aprovadas em Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2017 e têm um âmbito temporal de 10 anos.

Na ARU residem 3 156 habitantes, sendo de salientar a representatividade da população mais idosa. Em termos de edificado, integra 5 526 alojamentos em 2 355 edifícios, a maioria com 2/3 pisos e mais de 30 anos, prevalecendo a função residencial. Relativamente ao estado de conservação, 8% do edificado encontra-se em estado muito degradado ou a precisar de grandes reparações.

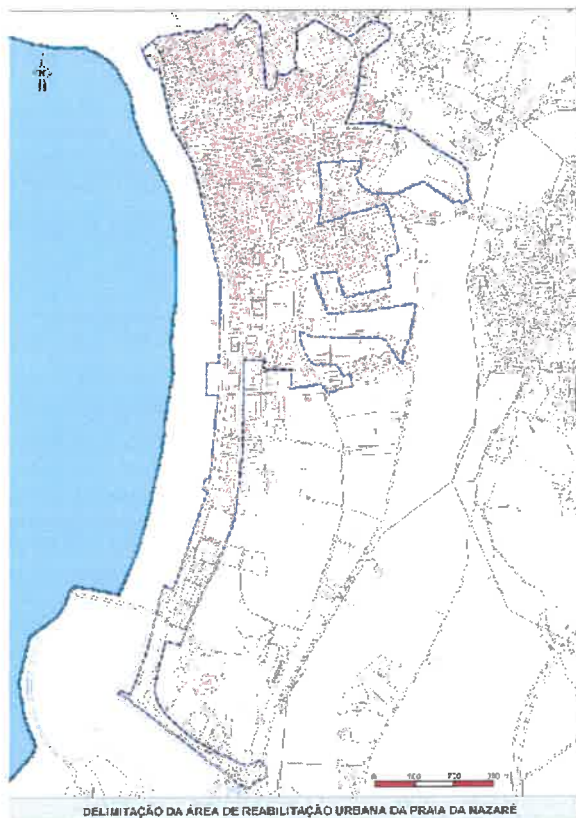


Figura 22. ARU e ORU sistemática da Praia da Nazaré

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

A ORU apresenta as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes e as condições de acolhimento dos visitantes;
2. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
3. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
4. Melhorar a mobilidade e o ambiente urbano, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Promover as relações espaciais e melhoria das condições de mobilidade;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social da Nazaré;
8. Reabilitar o edificado;
9. Travar o declínio demográfico, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
10. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
11. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

2. ARU do Sítio da Nazaré (com ORU sistemática)

A ARU do Sítio da Nazaré tem 13,2 ha, na freguesia da Nazaré, engloba o centro histórico do Sítio e a sua área de influência. O objetivo da ARU e ORU é evitar a descaraterização arquitetónica e a presença automóvel desordenada, para que o Sítio continue a ser um espaço de visitaçã

peregrinação. A ARU e ORU sistemática foram aprovadas em Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2017 e têm um âmbito temporal de 10 anos.

Na ARU existem 756 edifícios, na quase totalidade residenciais e com 1 ou 2 pisos. Apenas 1% dos edifícios requer grandes reparações, mas o grande número de edifícios recentes denota uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos.

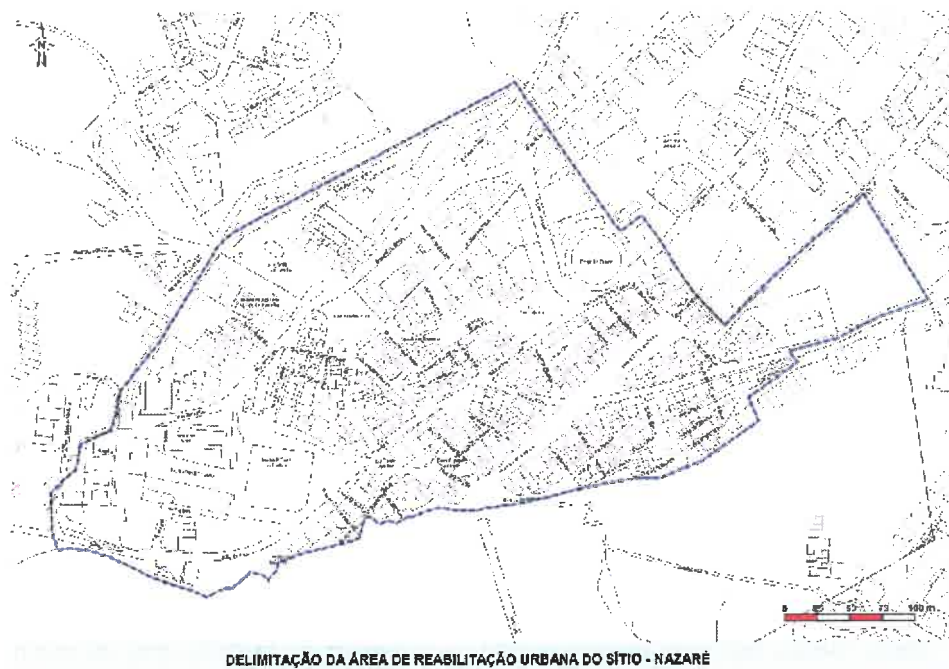


Figura 23. ARU e ORU sistemática do Sítio da Nazaré

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

A ORU apresenta as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Requalificar o espaço público, com a criação de novos espaços de estar ou de lazer;
2. Modernizar os espaços comerciais, qualificação e animação do comércio;
3. Criar novos equipamentos urbanos de cultura, memória, desporto, recreio e lazer;
4. Reduzir a da poluição sonora e visual provocada por publicidade desregrada;
5. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
6. Melhorar as condições de conforto para a mobilidade pedonal (em particular pela existência de passeios) e da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;

7. Resolver os conflitos entre a preservação e vivência do património e o acesso automóvel;
8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

3. *ARU da Pederneira (com ORU sistemática)*

A ARU da Pederneira localiza-se na freguesia da Nazaré, incluindo 6,5 ha onde se inclui o centro histórico da Pederneira e a sua área de influência. O objetivo da ARU e ORU é qualificar o espaço público, reabilitar o património e gerar o reforço da coesão social e territorial pela revitalização das funções económicas, sociais e culturais. A ARU e ORU sistemática foram aprovadas em Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2017 e têm um âmbito temporal de 10 anos.

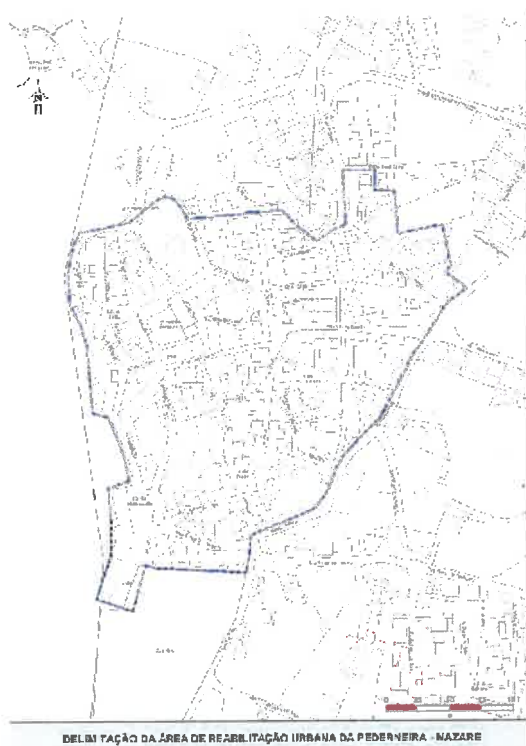


Figura 24. ARU e ORU sistemática da Pederneira

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

Na ARU registam-se 553 residentes e 237 edifícios, essencialmente residenciais com 1 a 2 pisos, 5% dos quais requerem grandes reparações, denotando-se uma dinâmica de substituição de edifícios antigos em detrimento da reabilitação dos mesmos. As ruas estreitas condicionam a circulação e estacionamento automóvel.

A ORU apresenta as seguintes **opções estratégicas específicas**:

1. Melhorar as condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
2. Promover as relações espaciais e melhoria das condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento;
3. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;

4. Reabilitar o edificado;
5. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
6. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

4. *ARU de Famalicão*

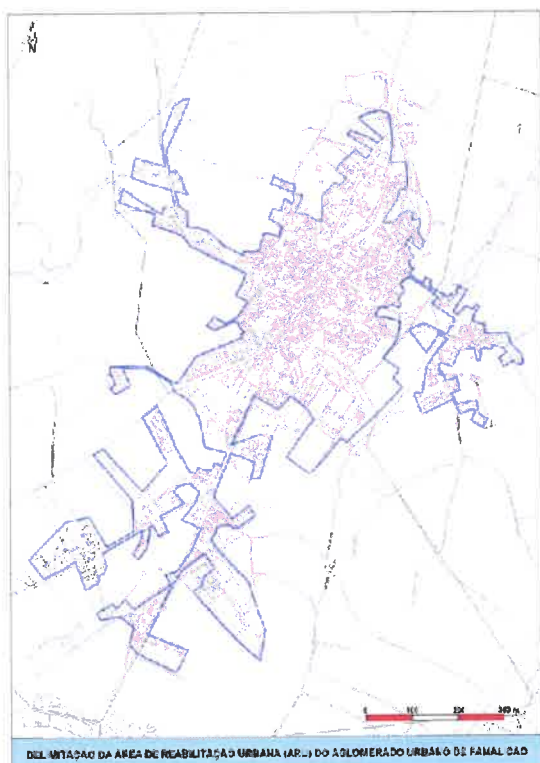


Figura 25. ARU de Famalicão

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;

4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Famalicão;

A ARU de Famalicão abrange 32,7 hectares localizados no lugar de Famalicão, sede de freguesia e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois das vilas da Nazaré e de Valado dos Frades, esta é a localidade que apresenta maior expressão demográfica e urbanística. Em 2011, apresentava 723 residentes para 482 alojamentos. A ARU foi aprovada em Assembleia Municipal a 25 de fevereiro de 2022 e têm um âmbito temporal de 3 anos.

A estratégia de intervenção na ARU inclui as seguintes **opções estratégicas específicas**:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhorar as condições de conforto

8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

5. ARU de Fanhais

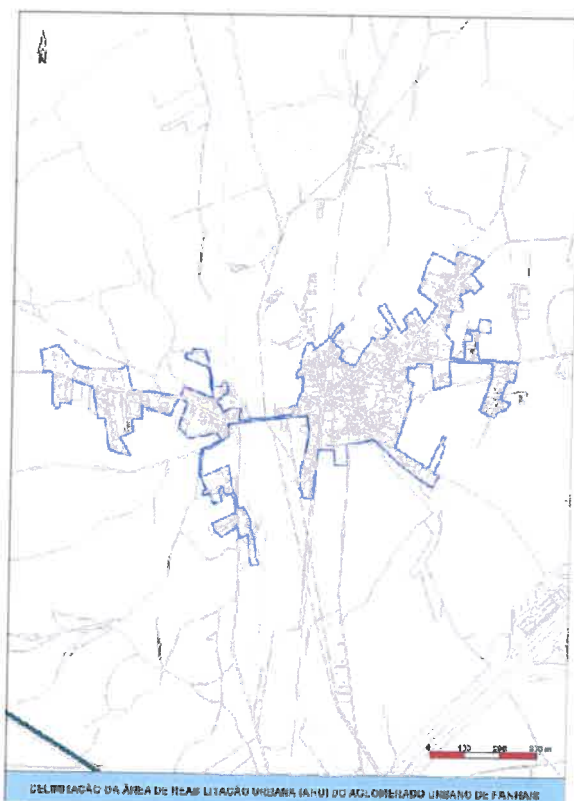


Figura 26. ARU de Fanhais

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

A ARU de Fanhais abrange 23 hectares, localizados no lugar de Fanhais e compreende o aglomerado urbano. Regista 495 residentes e 289 alojamentos. A ARU foi aprovada em Assembleia Municipal a 25 de fevereiro de 2022 e têm um âmbito temporal de 3 anos.

A estratégia de intervenção na ARU inclui as seguintes opções estratégicas específicas:

Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;

1. Requalificar o espaço público;
2. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
3. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
4. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
5. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
6. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Fanhais;

7. Reabilitar o edificado;
8. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
9. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

6. *ARU de Valado dos Frades*

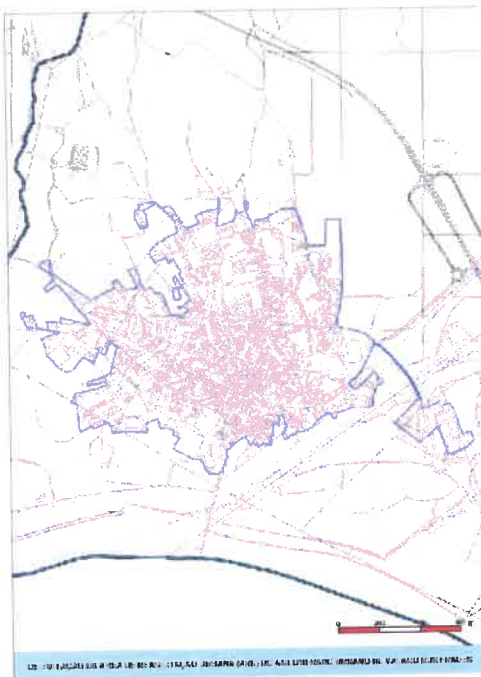


Figura 27. ARU de Valado dos Frades

Fonte: Câmara Municipal da Nazaré

A **ARU de Valado dos Frades** abrange 132,6 hectares localizados na sede de freguesia de Valado dos Frades e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois da vila da Nazaré, esta vila é a que apresenta maior expressão ao nível da população residente e de número de alojamentos, sendo que, no que respeita ao limite da ARU, em 2011, esta apresentava 3 031 residentes para 1 525 alojamentos.

A estratégia de intervenção na **ARU** inclui as seguintes **opções estratégicas específicas**:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Valado dos Frades;

8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA

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

O direito à **mobilidade**, nomeadamente à mobilidade sustentável, é uma parte fundamental desta equação, e baseia-se na perspetiva de que todos os cidadãos devem ter condições seguras e confortáveis para se deslocarem de forma eficaz e sustentável, com impactos ambientais reduzidos, por forma a acederem aos serviços e equipamentos públicos e ao seu local de trabalho. Assim, a promoção de uma política de mobilidade universal e inclusiva, torna-se essencial. Neste contexto é evidente a importância de uma **rede de transportes eficaz**, com vista a um território mais justo e que assegure a mobilidade de todos na garantia da sua qualidade de vida e de um modelo de desenvolvimento coeso e descarbonizado. Ao criar uma articulação eficaz entre mobilidade urbana/rede de transportes e áreas residenciais é possível melhorar a qualidade de vida da população e contribuir para um ambiente urbano mais sustentável, facilitando e potenciando a fixação de população em áreas mais distantes do centro/sede de concelho onde se concentra grande parte dos serviços, comércio e emprego.

Nesta matéria destaca-se o **Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Oeste CIM** que define a estratégia de mobilidade para a Região Oeste com os seguintes objetivos:

- A melhoria da eficiência e da eficácia do transporte de pessoas e bens: equacionar a utilização de determinada tipologia de veículos de acordo com os trajetos que efetuam para promover mais eficiência ao nível de custos e de desempenho ambiental;
- A promoção de uma harmoniosa transferência para modos de transporte mais limpos e eficientes: Cruzar os pontos de interesse com os locais de recolha de passageiros e a necessidade de interfaces entre modos de transporte, garantindo que os cidadãos que

vivem, trabalham ou visitam o Oeste se deslocam confortavelmente e de forma segura, assegurando melhores condições ambientais e de sustentabilidade;

- A garantia de um sistema de acessibilidades e transporte mais inclusivo: O PAMUS caracterizará os fatores que influenciam a mobilidade e a acessibilidade no território, pensando, gradualmente, em transferir a preocupação da mobilidade para a acessibilidade;
- A redução do impacto negativo do sistema de transportes sobre a saúde e a segurança dos cidadãos, em particular dos mais vulneráveis: Incentivar a criação de espaços prioritários, seguros e confortáveis, para circulação em modos suaves de deslocação, mas também promover o incremento da qualidade dos transportes públicos (TP) para possibilitar uma efetiva redução das deslocações em transporte individual;
- A redução da poluição atmosférica, do ruído, das emissões de gases com efeito de estufa e do consumo de energia: Conseguir que um maior número de pessoas utilize os TP e modos suaves, nomeadamente o andar a pé e de bicicleta, permitirá libertar o número de automóveis a circular na Região Oeste.

Complementarmente, de acordo com os estudos de caracterização e diagnóstico da 1.ª revisão do PDM da Nazaré (2018), a execução dos diversos investimentos planeados para a Rede Nacional que serve a Região Centro deverá proporcionar uma melhoria perceptível das suas acessibilidades externas e, conseqüentemente, o incremento da atratividade do concelho da Nazaré como polo de desenvolvimento turístico e económico. Destacam-se os seguintes investimentos com interferência direta no território concelhio:

- Construção da “Variante ao Sítio”, que permitirá a ligação a partir da variante da Nazaré ao aglomerado urbano do Sítio, sem atravessar o núcleo urbano da freguesia da Nazaré;
- Construção da “Variante a Famalicão” que se deveria desenvolver a Poente do atual traçado da EN242 e do núcleo central desta sede de freguesia, favorecendo deste modo, a ligação ao concelho de S. Martinho do Porto;
- Reabilitação da via rodoviária que liga os povoados de Rebolo e Raposos;
- Requalificação da via rodoviária que conecta Famalicão à Macarca;
- Criação de desvio rodoviário para viaturas pesadas que sirva, principalmente, a empresa de transformação de derivados de madeira, situada próxima da Mata da Torre e, acima de tudo, remover o trânsito pesado do centro da sede de freguesia.

5.2. Definição estratégica – Quadro estratégico e operacional

Com um horizonte temporal de implementação de dez anos, a Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo nesta matéria. O quadro estratégico e operacional da CMH é constituído por:

- **Visão:** corresponde ao cenário esperado com a implementação da estratégia, tendo por base as carências habitacionais identificadas e a sua relação com os recursos habitacionais e potencialidades locais do concelho.
- **Eixos estruturantes:** correspondem aos domínios prioritários de atuação que visam dar resposta aos desafios identificados para o concelho.
- **Objetivos estratégicos:** justificam e são justificados pelos eixos estruturantes e traduzem os resultados almejados cuja concretização depende da capacidade de implementação das medidas prioritárias.
- **Medidas prioritárias:** correspondem a propostas concretas de atuação orientadas para a implementação da CMH, com a identificação da(s) entidade(s) responsável(eis) e horizonte temporal de concretização.

5.2.1. Visão

A **habitação** é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado, conforme estabelecido no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa: *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.

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

NAZARÉ | um território que valoriza a habitação e o habitat, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura

A **visão** é sustentada nas necessidades e desafios reais identificados e na impreterível consolidação de modelos habitacionais e urbanísticos que contribuam para o desenvolvimento equilibrado da rede urbana e a gestão eficiente de recursos capazes de dar resposta às necessidades de toda a população e de colmatar as carências habitacionais existentes.

No contexto diagnosticado, afigura-se como fundamental uma intervenção de regulação do mercado habitacional local, através do estímulo ao aumento da oferta de habitação acessível, compatível com os rendimentos médios da população residente. O atual desequilíbrio entre a reduzida oferta e a elevada procura habitacional, acompanhado pelo crescimento dos valores das rendas e de venda exige, por parte do município, uma estratégia que permita dinamizar o mercado imobiliário com uma oferta diversificada compatível com o perfil de exigência e de rendimentos da população.

A **visão municipal em matéria de habitação**, materializada na CMH, está também alinhada com o quadro estratégico definido pela política nacional de habitação (ver capítulo 2), de modo a dar resposta aos desafios elencados (habitação acessível, reabilitação do parque habitacional, maior oferta habitacional disponível para arrendamento, adequação da oferta de habitação às alterações demográficas, novos residentes, integração social⁴³) e garantir o seguinte:

- uma diversidade de respostas habitacionais, direcionadas a diferentes públicos-alvo;
- a valorização da habitação e do habitat enquanto fatores de competitividade e atratividade do território;
- a preferência pela reabilitação e a reocupação do edificado existente, contribuindo para a melhoria do ambiente urbano;
- um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos.

5.2.2. Eixos estruturantes e objetivos estratégicos

Partindo da visão e dela interdependentes, definem-se dois eixos estruturantes (Figura 28), cada um com objetivos associados que serão concretizados através da implementação das

⁴³ Ver subcapítulo 4.2.

medidas apresentadas no ponto 5.2.3, que se assumem como cruciais para a criação/consolidação do contexto e visão preconizados.

O eixo estruturante 1 operacionaliza-se num conjunto de ações de carácter predominantemente material. O eixo estruturante 2 encerra objetivos mais abrangentes e concretiza-se através de um conjunto de medidas de carácter fundamentalmente imaterial.

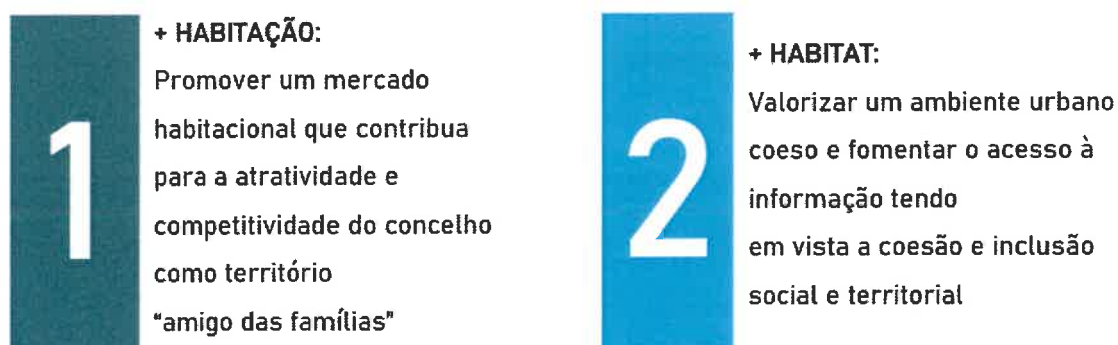


Figura 28. Eixos estruturantes

EIXO 1 | + HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para a atratividade e competitividade do concelho como território “amigo das famílias”

O **eixo estruturante 1** foca-se na promoção de um mercado habitacional que contribua para a atratividade e competitividade do concelho como território “amigo das famílias”, respondendo às necessidades identificadas e que evidenciam a necessária e urgente intervenção no mercado local no sentido de facilitar e potenciar a disponibilização de habitação que responda às necessidades da população, tendo em vista alcançar um equilíbrio entre a oferta e a procura.

Este eixo atua sobre o mercado habitacional no sentido de dar resposta a diferentes grupos alvo, com carências habitacionais específicas, nomeadamente, a população residente com rendimentos intermédios e população jovem, a população residente idosa e população residente carenciada.

Integra e justifica o Eixo 1, o desafio de assegurar a promoção e disponibilização de habitação acessível, quer para venda como para arrendamento, sendo diversas as medidas que é necessário avaliar e implementar para superar e/ou diminuir a dificuldade no acesso à habitação. Deste modo, ao eixo estruturante 1 estão associados os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **OE1.1.** Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e promover a habitação a custos acessíveis.
- **OE1.2.** Orientar o investimento privado para o setor habitacional, nomeadamente através da atuação na dimensão do turismo (Alojamento Local).
- **OE1.3.** Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano.
- **OE1.4.** Promover respostas habitacionais adequadas às necessidades da população e que distingam a Nazaré como local de excelência para viver com qualidade.

EIXO 2 | + HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial

O eixo estruturante 2 visa a valorização do habitat tendo em vista o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo do concelho da Nazaré. Este eixo vai ao encontro do estabelecido na Lei de bases da habitação, nomeadamente no que se refere à garantia das condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva. A atuação no habitat, fundamentalmente de carácter público, pretende contribuir para a melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para aumentar o sentimento de pertença e de comunidade. Por outro lado, pretende-se atuar ao nível da divulgação da informação, capacitação e sensibilização da população para um conjunto diversificado de questões relacionadas com a habitação.

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

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

5.2.3. Medidas prioritárias

A concretização dos eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação de um conjunto de 11 medidas (Figura 29), organizadas por eixo estruturante, que incluem ações materiais e imateriais que deverão ser avaliadas e concretizadas no período de vigência da CMH.

EIXO 1 | + HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para a atratividade e competitividade do concelho como território “amigo das famílias”

- **M1.1.** Disponibilização de habitação acessível de promoção municipal
- **M1.2.** Delimitação de Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na freguesia da Nazaré
- **M1.3.** Atuação municipal no domínio do Alojamento Local
- **M1.4.** Promoção do mercado de arrendamento
- **M1.5.** Avaliação e promoção de habitação colaborativa e comunitária
- **M1.6.** Reabilitação do parque habitacional municipal
- **M1.7.** Promoção de soluções habitacionais para dar resposta a situações indignas
- **M1.8.** Disponibilização de habitações para alojamento temporário

EIXO 2 | + HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial

- **M2.1.** Planeamento do território e valorização do habitat
- **M2.2.** Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação
- **M2.3.** Guia prático da habitação

Figura 29. Medidas prioritárias integradas na Carta Municipal de Habitação

Para cada medida é apresentada uma ficha (campos identificados na Figura 30) que a descreve e que identifica a localização (sempre que aplicável), os potenciais promotores e fontes de financiamento, a perspetiva temporal de implementação e a estimativa orçamental. A codificação das medidas está indexada ao eixo para o qual contribuem, assim M1.1 a M1.8 são medidas associadas ao eixo estruturante 1 e M2.1. a M2.3 são medidas associadas ao eixo estruturante 2.

Identificação (n.º e nome)														
Descrição:														
Público-alvo:														
Localização:														
planta														
Promotor/ Entidades envolvidas:					Estimativa orçamental:									
▪					<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:					Calendarização:									
▪					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

Figura 30. Modelo de ficha de medida da Carta Municipal de Habitação

M1.1. DISPONIBILIZAÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL DE PROMOÇÃO MUNICIPAL

Descrição:

A M1.1. visa a criação de habitação municipal acessível que seja disponibilizada por via de arrendamento e/ou venda, no sentido de dar resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação e que não se enquadra na comunidade elegível no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Programa 1.º Direito).

Esta medida é concretizada através das seguintes ações:

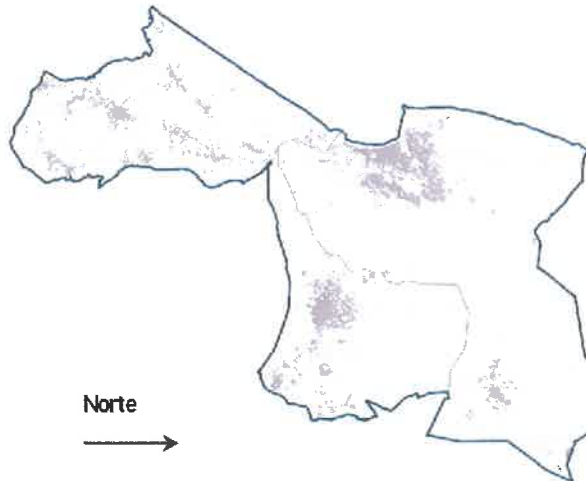
- **Avaliação da possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação para habitação acessível.** Dada a existência de um número significativo de imóveis que se encontram devolutos e com indícios de desocupação, esta ação possibilitará otimizar os recursos identificados (potencialidades locais – subcapítulo 3.5) e contribuir para a regeneração e melhoria da qualidade do ambiente urbano, conforme preconizado no modelo territorial do PDM. A sua concretização depende da disponibilidade financeira do município, pelo que será avaliado o modelo de concretização da ação.
- **Avaliação da possibilidade de aquisição de terrenos (bolsa de terrenos) para a regulação de mercado e promoção de habitação acessível (de promoção pública ou privada).** Complementar à primeira ação que intervém sobre edificado existente, a presente ação foca-se na disponibilização de solo para fins habitacionais. Inclui por isso a criação de uma bolsa de terrenos públicos para construção de habitação acessível (modelos construtivos tradicionais e soluções inovadoras de construção modular). Para além da ocupação destes terrenos com construção de habitação promovida pelo próprio município, deverá ser também regulamentada a possibilidade de venda a privados, a um preço simbólico, para promoção de Habitação a Custos Controlados/Habitação Acessível (para venda ou arrendamento). No caso dos fogos que sejam direcionados para arrendamento, o ónus não pode ser inferior a 30 anos. Deste modo, esta ação poderá contribuir para a dinamização da iniciativa privada e para o aumento da oferta de habitação acessível. A sua concretização depende da disponibilidade financeira do município, pelo que será avaliado o modelo de concretização da ação.
- **Avaliação da possibilidade de regulamentação da afetação de fogos de promoção privada a habitação acessível.** Esta medida corresponde à avaliação do quadro regulamentar municipal no sentido de aumentar a habitação disponibilizada a preços acessíveis. Inclui, por isso:
 - Criação de regra aplicável ao licenciamento de empreendimentos habitacionais relativa à afetação de um determinado número de fogos, dependendo da dimensão do empreendimento, a habitação acessível. Com esta afetação de fogos privados a regimes acessíveis, deverá ser avaliada a possibilidade de isentar o promotor de taxas ou outras onerações municipais existentes e de ser atribuídos outros benefícios e apoios;
 - Criação da possibilidade de cedência de um determinado número de fogos, dependendo da dimensão do empreendimento, ao domínio municipal para afetação ao mercado de arrendamento acessível. Com esta cedência de fogos privados ao domínio municipal para regimes acessíveis, deverá ser avaliada a possibilidade de, com isto, isentar a cedência para espaços públicos e equipamentos ou as taxas compensatórias aplicáveis pela não cedência destes.

Público-alvo:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Localização:

Todo o concelho



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

M1.2. DELIMITAÇÃO DE ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU) NA FREGUESIA DA NAZARÉ**Descrição:**

A M1.2. dá resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, especialmente na freguesia da Nazaré por se tratar de uma zona de maior pressão urbanística. Neste sentido, a presente medida visa a delimitação de uma Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na freguesia da Nazaré que inclua, por exemplo, a ARU da sede de concelho e algum território contíguo de modo a fazer face às dificuldades da população residente no acesso à habitação, quer pela reduzida oferta de habitação disponível, quer pelos elevados preços de venda e de renda praticados.

Face ao exposto, de acordo com o DL n.º 67/2019, de 21 de maio:

"Considera-se 'zona de pressão urbanística' aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista.

Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores."

Por outro lado, a delimitação de uma ZPU permite a ativação de agravamentos de IMI em prédios classificados como devolutos:

"Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º: a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação".

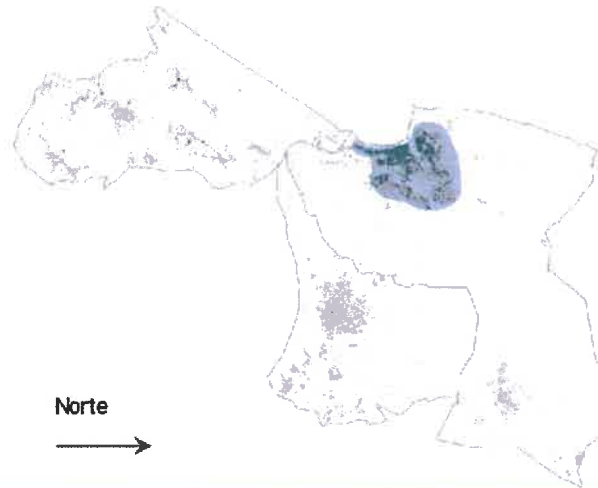
Face a este enquadramento, a imagem em baixo identifica a área com maior concentração de edifícios de alojamento local, com impacto direto no que respeita à indisponibilidade de imóveis para arrendamento ou venda, tendo em consideração o elevado número de estabelecimentos afetos a esta atividade económica no concelho, especialmente na freguesia da Nazaré. Deste modo, com a implementação desta medida referente à delimitação de uma ZPU na freguesia da Nazaré pretende-se contribuir para um maior acesso à habitação por parte da população residente no concelho.

Público-alvo:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Localização:

Freguesia da Nazaré (zona de maior pressão)



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

M1.3. ATUAÇÃO MUNICIPAL NO DOMÍNIO DO ALOJAMENTO LOCAL

Descrição:

A M1.3. dá resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, especialmente na freguesia da Nazaré por se tratar de uma zona com uma elevada concentração de edifícios de alojamento local devido à forte pressão turística existente no território. Para além dos elevados preços de venda e de arrendamento, a população residente no concelho da Nazaré enfrenta outro tipo de dificuldades no acesso à habitação que tem a ver com a falta de oferta de imóveis para arrendamento por períodos de tempo mais alargados, potenciada pela maioria das habitações disponíveis estarem afetas a Alojamento Local. Neste sentido, a presente medida visa a avaliação da possibilidade de delimitação e aprovação por regulamento e deliberação fundamentada da Assembleia Municipal de Áreas de Contenção de Alojamento Local. A concretização desta medida depende da avaliação, pelo município, das necessidades de habitação e das dinâmicas turísticas/alojamento local.

De acordo com o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação:

“Áreas de contenção

1 - Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

2 - As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.

3 - As áreas de contenção a que se refere o n.º 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.

4 - O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.

5 - A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

6 - Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

7 - Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.”

Face a este enquadramento, o território de incidência é restrito e identificado na presente ficha, correspondendo à área com maior concentração de edifícios de alojamento local, com impacto direto no que respeita à indisponibilidade de imóveis para arrendamento ou venda, que se localiza na sede de Concelho. Deste modo, com a implementação desta medida referente à avaliação e delimitação de áreas de contenção de alojamento local na freguesia da Nazaré pretende-se contribuir para um maior acesso

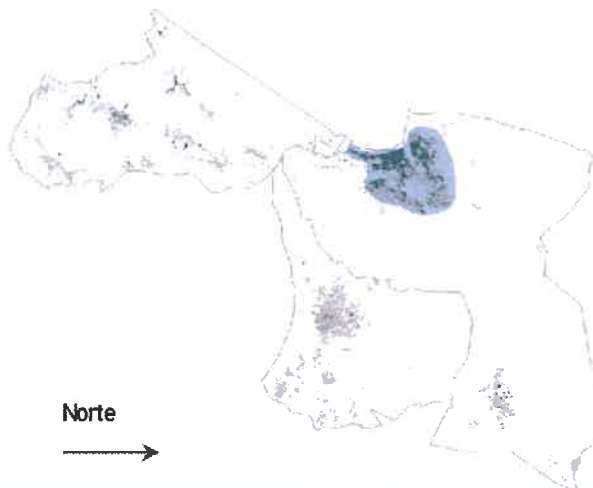
à habitação por parte da população residente no concelho. Prevê-se uma forte coordenação entre a M1.2 e M1.3.

Público-alvo:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Localização:

Freguesia da Nazaré (zona de maior pressão)



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

MI.4. PROMOÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO

Descrição:

A MI.4. dá resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, nomeadamente no que diz respeito a situações em que os preços das rendas não são compatíveis com os rendimentos da população. Neste sentido, a presente medida visa promover o mercado de arrendamento acessível no concelho, através das seguintes ações:

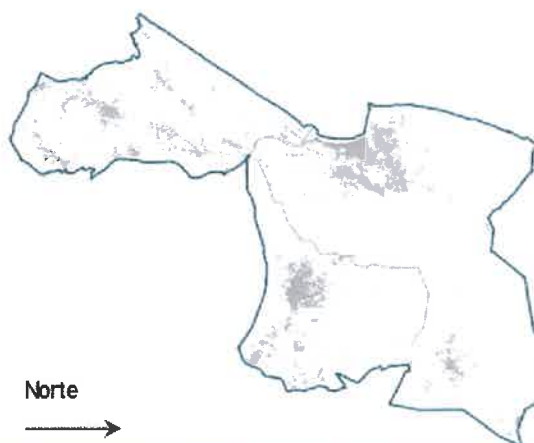
- **Avaliação da possibilidade de criação de Programa municipal de apoio ao arrendamento:** esta ação corresponde à avaliação da viabilidade de criação de um apoio municipal que corresponde à atribuição de uma comparticipação mensal, de natureza pecuniária, destinada a indivíduos ou agregados familiares que vivam em imóveis arrendados e que estejam com dificuldade de fazer face aos custos mensais. Este benefício teria caráter mensal por um período máximo a definir no âmbito do respetivo regulamento municipal, regulamento este que deverá definir também as condições/requisitos de acesso ao Programa. A presente ação deve ser avaliada de acordo com a disponibilidade financeira anual do município, uma vez que subsequentemente à criação do Programa e regulamentação do mesmo, deverá ser orçamentada a verba a atribuir anualmente.
- **Disponibilização de informação a privados sobre incentivos fiscais e apoios existentes à disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível (interligação com M2.2):** realização de sessões de sensibilização e apoio a proprietários privados para informação /esclarecimento relativamente a incentivos disponíveis para reabilitação de imóveis e disponibilização para arrendamento acessível de fogos habitacionais (Programa de Arrendamento Acessível, Programa Reabilitar para Arrendar do IHRU).

Público-alvo:

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Localização:

Todo o concelho



Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
▪ Município	<100.000€		100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€			
▪ Promotores privados										
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
▪ Orçamento municipal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
▪ Fundos nacionais (IHRU)										

M1.5. AVALIAÇÃO E PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO COLABORATIVA E COMUNITÁRIA

Descrição:

A M1.5. foca-se na população residente idosa, especialmente a que vive sozinha, e que representa um grupo populacional com carências habitacionais específicas. Tendo em consideração a evolução da estrutura etária da população e a atual tendência de aumento do índice de envelhecimento, a presente medida visa avaliar a possibilidade de serem promovidas respostas residenciais sociais inovadoras assentes num modelo de habitação colaborativa e comunitária que contempla novas tipologias, como a coabitação ou a existência, num mesmo espaço, de públicos com necessidades de respostas diferentes.

A presente medida pretende-se, cuja promoção deverá estar a cargo de entidades do setor social, objetiva a disponibilização de respostas sociais inovadoras especialmente destinadas à população idosa do concelho, garantindo um equilíbrio entre a privacidade e o ambiente coletivo, dando resposta às expectativas e necessidades específicas no domínio da habitação por parte deste grupo populacional.

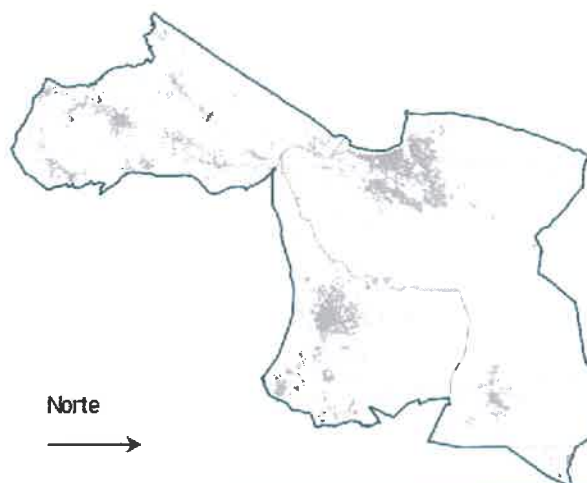
De acordo com a Portaria n.º 269/2023, de 28 de agosto *“a Habitação Colaborativa é uma resposta social de carácter residencial, temporária e ou permanente, que assenta num modelo de habitação colaborativa e comunitária, organizada em unidades habitacionais independentes, próximas ou contíguas, de apartamentos, moradias ou outra tipologia de habitação similar, e que dispõe de áreas e espaços de utilização comum, compartilhada, bem como de serviços de apoio partilhados e subsidiários, promotores de interação social, intergeracionalidade e inclusão social dos seus residentes”*. A mesma Portaria indica que a Habitação Colaborativa *“possui obrigatoriamente regulamento interno, o qual define os princípios e as condições gerais e específicas de funcionamento de cada residência, designadamente: as condições, critérios e procedimentos de admissão dos residentes; os cuidados, apoios e serviços a prestar; os direitos e deveres dos residentes; os critérios para a determinação das participações familiares, quando aplicável; as condições de constituição e funcionamento do Conselho de Residentes”*.

Face ao exposto, a resposta social Habitação Colaborativa pode funcionar em edifícios autónomos ou em parte de edifício destinado a outros fins, desde que compatíveis com o funcionamento e organização da resposta previsto na presente portaria. A Habitação Colaborativa pode ser constituída por um conjunto de unidades habitacionais independentes próximas ou contíguas e por áreas comunitárias comuns constituídas por um ou mais espaços polivalentes destinados a atividades colaborativas e outros espaços de utilização comuns. O projeto e a construção deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), do regulamento geral das edificações urbanas (RGEU) e as condições de acessibilidade previstas nas normas técnicas anexas ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, na parte relativa aos edifícios destinados a habitação, nomeadamente as constantes do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e da Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética.

Público-alvo:

População residente idosa

Localização:
 Todo o concelho



Promotor/ Entidades envolvidas:		Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> IPSS ou entidades privadas que desenvolvam atividades de apoio social 		<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:		Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Fundos e Programas Comunitários Fundos nacionais (Segurança Social) Orçamento próprio 		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

MI.6. REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Descrição:

O Município da Nazaré dispõe de um parque habitacional constituído por 85 fogos, de acordo com a seguinte distribuição geográfica:

- 14 lotes de apartamentos com 6 habitações cada (Bairro Municipal Mãe de Água), na freguesia da Nazaré;
- 1 habitação geminada, na freguesia de Famalicão.

A presente medida visa a reabilitação do parque habitacional municipal, dotando-o das condições de habitabilidade adequadas.

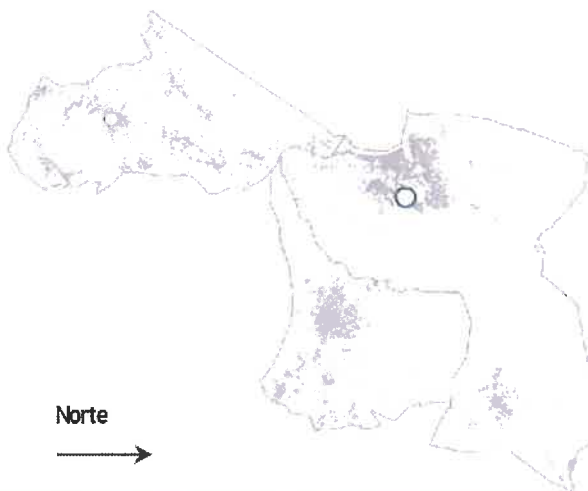
De notar que na Estratégia Local de Habitação do Município (em processo de revisão) se encontra integrada a reabilitação de 10 habitações municipais que se encontram em situação de insalubridade e insegurança. Contudo, tendo em consideração o horizonte temporal de vigência da CMH, a presente medida abrange a totalidade do parque habitacional municipal tendo como principal objetivo manter o bom estado de conservação das habitações municipais, pelo que deverá ser acautelada a monitorização do estado de conservação, de modo a intervir no mesmo sempre que tal se justifique.

Público-alvo:

População residente carenciada

Localização:

Parque habitacional municipal (freguesia da Nazaré e freguesia de Famalicão)



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

M1.7. PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS PARA DAR RESPOSTA A SITUAÇÕES INDIGNAS

Descrição:

A M1.7. dá resposta à população sinalizada na Estratégia Local de Habitação e que se enquadra na comunidade elegível ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Programa 1.º Direito). Neste sentido, a presente medida inclui as soluções habitacionais preconizadas na ELH para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. A medida é concretizada através das seguintes ações:

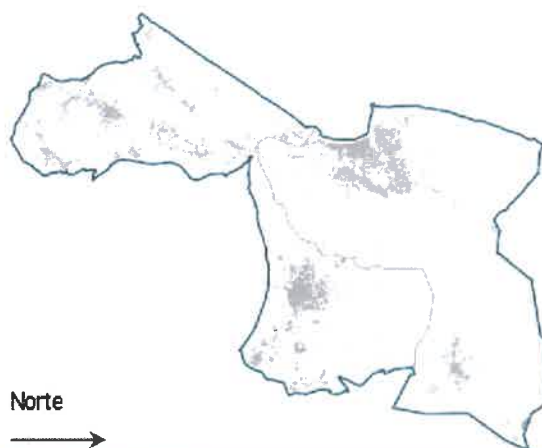
- **Avaliação da possibilidade de construção nova:** atendendo à existência de uma bolsa de 6 terrenos municipais com potencial para construção de 80 fogos (modelos construtivos tradicional ou inovador – modular) pretende-se, através desta via, dar resposta a 80 agregados familiares sinalizados na ELH que se encontram a viver em condições habitacionais indignas
- **Avaliação da possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação para habitação acessível:** atendendo à existência de um conjunto de edifícios devolutos pretende-se, através desta via, dar resposta aos restantes agregados familiares sinalizados na ELH que se encontram a viver em condições habitacionais indignas.
- **Apoio a soluções em domínio privado (Beneficiários Diretos):** apoio e acompanhamento pelo Município das candidaturas para acesso a uma solução habitacional adequada por parte dos Beneficiários Diretos sinalizados na ELH.

Público-alvo:

População residente carenciada

Localização:

Todo o concelho



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

M1.8. DISPONIBILIZAÇÃO DE HABITAÇÕES PARA ALOJAMENTO TEMPORÁRIO

Descrição:

A M1.8. foca-se na resolução das fragilidades habitacionais para cidadãos em situações de sem-abrigo e vítimas de violência doméstica, que carecem de soluções de alojamento de emergência e de transição. Neste sentido, esta medida visa aumentar a capacidade de alojamento urgente e temporário no concelho da Nazaré, seguindo as diretrizes definidas pela Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário que visa dar uma resposta estruturada e transversal para:

- as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência: correspondem a situações excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente;
- as pessoas que carecem de soluções de alojamento de transição: correspondem a situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional definitiva.

Com este enquadramento a presente medida pretende avaliar a possibilidade da disponibilização de habitações para alojamento temporário no concelho da Nazaré, podendo ser concretizada diretamente por entidades públicas, nomeadamente pela Autarquia, ou por entidades do setor privado e social, com competências nesta matéria, de forma individualizada ou em parceria, através da aquisição, reabilitação ou construção de unidades residenciais para este fim.

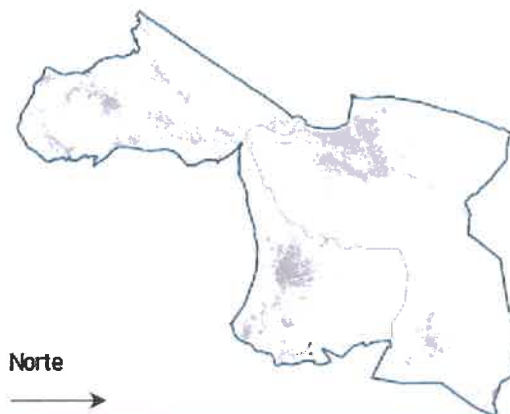
A implementação desta medida concorre para uma maior inclusão social, proteção e autonomização de grupos sociais mais fragilizados, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

Público-alvo:

População residente carenciada

Localização:

Todo o concelho



Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Entidades do setor privado e social 	<100.000€	100.000€ a	500.000€ a	1.000.000€	> 1.000.000€					
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos e Programas Comunitários, nomeadamente PRR ▪ Fundos Nacionais (IHRU) ▪ Orçamento municipal 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.1. PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E VALORIZAÇÃO DO HABITAT

Descrição:

De acordo com a Lei de Bases da Habitação *“a garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais”*. Neste sentido, a M2.1 visa o reforço de um ambiente seguro, atrativo e funcional para a população residente, nomeadamente pela concretização das seguintes ações:

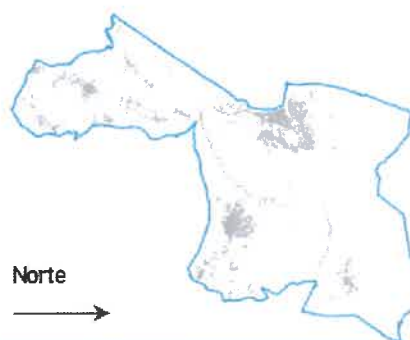
- **Conclusão da revisão do PDM**, com a incorporação na Carta de Ordenamento do reforço de Solo Urbano para dar resposta às necessidades habitacionais identificadas na presente Carta Municipal de Habitação e, no Regulamento, das regras necessárias para o cumprimento do estabelecido neste documento, fazendo assim cumprir a devida articulação do PDM e da CMH. Será apresentada a Assembleia Municipal a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, justificada pelo contexto retratado na presente CMH.
- **Avaliação da possibilidade de atuação na dimensão administrativa** através da implementação de ações que permitam desburocratizar e acelerar os processos de licenciamento relativos à habitação, com especial ênfase para os que se propuserem a colocar no mercado habitação acessível
- **Criação de rede de transportes públicos** com oferta em todo o território concelhio de forma a sustentar um modelo habitacional inclusivo, capaz de atrair e reter população (por exemplo, Valado/Fanhais/Famalicão). A existência de uma rede de transportes públicos com percursos e frequências adequados às necessidades da população residente é condição fundamental para a política local de habitação.
- **Qualificação da rede de espaços públicos**, com impacto na melhoria e qualidade do ambiente urbano e induzindo dinâmicas de reabilitação em domínio privado (habitação, comércio e serviços). Devem ser considerados espaços verdes, espaços de estar e de circulação inclusivos, iluminação adequada e energeticamente eficiente e ainda mobiliário urbano adequado e de baixa manutenção.

Público-alvo:

Transversal a todos os públicos

Localização:

Todo o concelho



Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
▪ Município	<100.000€	100.000€ a	500.000€ a	> 1.000.000€
▪ Oeste CIM (Transportes)		500.000€	1.000.000€	

Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Fundos e Programas Comunitários 	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

M2.2. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO E SERVIÇO DE APOIO À HABITAÇÃO

Descrição:

A M2.2 visa a criação de um “serviço de apoio à habitação”, responsável pela divulgação regular dos programas/instrumentos de apoio à habitação acessível à comunidade (incluindo promotores/investidores imobiliários). É uma medida transversal e fundamental para a implementação da CMH, sugerindo-se que as ações previstas possam ser responsabilidade da equipa multidisciplinar municipal/gabinete de habitação (ver subcapítulo 6.1).

A presente Medida inclui a concretização das seguintes ações:

- **Criação de gabinete de habitação:** Com o nome e configuração que melhor se adequar à estrutura organizacional da autarquia, é fundamental a criação de uma equipa/serviço responsável (i) pela implementação das medidas da CMH promovidas pelo Município e pela mobilização das entidades identificadas como potenciais promotoras de diversas medidas da CMH e (ii) pela monitorização da CMH. Esta ação está diretamente relacionada com o modelo de governação (capítulo 6), sendo pertinente que este gabinete integre informação e competências de vários serviços municipais, relacionados com a habitação, nomeadamente do urbanismo, obras, ação social, entre outros.
- **Divulgação de informação sobre programas e apoios disponíveis,** com a organização e disponibilização de informação online e com a realização de sessões de esclarecimento, sempre que pertinente. É fundamental a disponibilização de informação clara na página da autarquia sobre a política de habitação (apoios locais, oferta, etc.). Relativamente às sessões, estas são destinadas a vários públicos, entre os quais, a comunidade em geral, proprietários privados de imóveis, entre outras entidades que possam ser beneficiárias dos apoios existentes e assim contribuir para a diminuição das carências habitacionais existentes no concelho da Nazaré.
- **Serviço de apoio à identificação de financiamentos/apoios comunitários:** disponibilização de apoio técnico na identificação de candidaturas a programas de financiamento, assim como o incentivo à organização de entidades e constituição de cooperativas de construção e habitação para disponibilização de habitação a custos controlados.

Público-atvo:

Transversal a todos os públicos

Localização: n.a.

Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:			
<ul style="list-style-type: none"> Município 	<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:			

- Orçamento municipal

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

M2.3. GUIA PRÁTICO DA HABITAÇÃO

Descrição:

A M2.3. complementa a Medida anterior (M2.2) e visa o desenvolvimento e disponibilização de um documento, claro e prático, sobre aspetos relevantes relacionados com a “habitação” no concelho da Nazaré. O “Guia prático da habitação” tem como objetivo:

- Sistematizar os apoios e instrumentos municipais existentes em matéria de política local de habitação (ARU/ORU e benefícios em vigor, regulamentos de apoios existentes, etc.).
- Apresentar boas práticas construtivas e de reabilitação, a baixo custo, abordando temas como a eficiência energética, materiais de construção, entre outros. Pretende-se que este guia possa apresentar exemplos concretos de construção e de reabilitação de imóveis no concelho da Nazaré, com impacto no aumento do conforto das habitações, redução da pobreza energética e melhoria da qualidade de vida da população.

Este documento será disponibilizado publicamente, em formato online, na página do Município, podendo ser atualizado de forma periódica. É dirigido à população em geral/proprietários que queiram realizar obras de construção ou de reabilitação nos seus edifícios e aos profissionais da área, nomeadamente técnicos projetistas e empreiteiros.

Público-alvo:

Transversal a todos os públicos

Localização: n.a.

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

5.3. Calendarização e cronograma gerais

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

É importante ressaltar que a CMH tem um **horizonte temporal de 10 anos**, e como tal, com um período de vigência 2024-2034 para a implementação das medidas preconizadas que, tendo como principal motor de implementação o Município, envolvem um conjunto alargado de entidades públicas e privadas, tornando este exercício complexo e ambicioso, contudo imprescindível para dar resposta às necessidades e desafios identificados.

As medidas relacionam-se, muitas vezes, entre si, de forma mais ou menos direta, apresentando uma grande interdependência. As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 56 que pretende evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Relativamente ao cronograma temporal das medidas, grande parte ocorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH, conforme expresso na Tabela 59, sendo, contudo, de notar que se espera que nos dois primeiros anos de implementação estas estejam concretizadas e disponíveis à população alvo sendo os anos subsequentes de “manutenção” da sua disponibilidade.

Tabela 56. Principais articulações entre medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M1.6	M1.7	M1.8	M2.1	M2.2	M2.3	
<p>+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para a atratividade e competitividade do concelho como território amigo das famílias*</p>	OE1.1. Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e promover a habitação a custos acessíveis	M1.1. Disponibilização de habitação acessível de promoção municipal												
	OE1.2. Orientar o investimento privado para o setor habitacional, nomeadamente através da atuação na dimensão do turismo	M1.2. Delimitação de Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na freguesia da Nazaré												
	OE1.3. Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano	M1.3. Atuação municipal no domínio do Alojamento Local												
	OE1.4. Promover respostas habitacionais adequadas às necessidades da população e que distingam a Nazaré como local de excelência para viver com qualidade	M1.4. Promoção do mercado de arrendamento												
	OE2.1. Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de equipamentos e de serviços de apoio à comunidade que reforce a inclusão, a segurança e a atratividade do território	M1.5. Avaliação e promoção de habitação colaborativa e comunitária												
	OE2.2. Reforçar a sensibilização e capacitação da população para questões práticas relacionadas com a habitação	M1.6. Reabilitação do parque habitacional municipal												
	OE2.3. Disponibilizar informação sobre programas e apoios no setor da habitação	M1.7. Promoção de soluções habitacionais para dar resposta a situações indignas												
		M1.8. Disponibilização de habitações para alojamento temporário												
			M2.1. Planeamento do território e valorização do habitat											
			M2.2. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação											
		M2.3. Guia prático da habitação												

Tabela 57. Cronograma temporal das medidas

Eixo estruturante		Objetivos estratégicos		Medidas													
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
+ HABITAÇÃO: Promover um mercado habitacional que contribua para a atratividade e competitividade do concelho como território "amigo das famílias"		OE1.1. Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e promover a habitação a custos acessíveis OE1.2. Orientar o investimento privado para o setor habitacional, nomeadamente através da atuação na dimensão do turismo (Alojamento Local) OE1.3. Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano OE1.4. Promover respostas habitacionais adequadas às necessidades da população e que distingam a Nazaré como local de excelência para viver com qualidade	M1.1. Disponibilização de habitação acessível de promoção municipal M1.2. Delimitação de Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na freguesia da Nazaré M1.3. Atuação municipal no domínio do Alojamento Local M1.4. Promoção do mercado de arrendamento M1.5. Avaliação e promoção de habitação colaborativa e comunitária M1.6. Reabilitação do parque habitacional municipal M1.7. Promoção de soluções habitacionais para dar resposta a situações indignas M1.8. Disponibilização de habitações para alojamento temporário														
				+ HABITAT: Valorizar um ambiente urbano coeso e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial	OE2.1. Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de equipamentos e de serviços de apoio à comunidade que reforce a inclusão, a segurança e a atratividade do território OE2.2. Reforçar a sensibilização e capacitação da população para questões práticas relacionadas com a habitação OE2.3. Disponibilizar informação sobre programas e apoios no setor da habitação	M2.1. Planeamento do território e valorização do habitat M2.2. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação M2.3. Guia prático da habitação											

06

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

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

6.1. Estrutura orgânica municipal

A Carta Municipal de Habitação trata um tema da mais elevada importância para as pessoas e para o território. Deste modo, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos.

A mudança de paradigma associada à política local de habitação, com o alargamento do âmbito de beneficiários e a afirmação da estreita articulação com a política de reabilitação urbana e o domínio social, aumenta as exigências e complexidades no desenho e implementação das políticas e pressupõe uma atuação ativa, próxima e de longo termo, em matéria de habitação.

Na qualidade de instrumento dinâmico, a CMH tem de se adaptar às necessidades e circunstâncias reais, sendo por isso impreterível a monitorização e avaliação periódica da sua concretização, mais concretamente da implementação das medidas nela constantes, permitindo agir de forma adequada perante eventuais constrangimentos e conseqüentes mudanças que demonstrem a necessidade de revisão do quadro proposto.

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

Salienta-se que, a atual realidade no domínio da habitação, implica que a política local nesta matéria, não se concretize através de uma atuação assistencialista, exclusivamente focada no apoio à população mais fragilizada. Urge uma atuação municipal mais interventiva e reguladora em matéria de habitação. Deste modo, é imperativo uma atuação ativa na oferta de habitação para diferentes públicos, garantindo o envolvimento de vários serviços municipais e a capacitação dos técnicos envolvidos. Implicará igualmente o aperfeiçoamento dos quadros regulamentares e operacionais existentes. Neste contexto, é relevante o aperfeiçoamento dos procedimentos necessários à promoção de habitação, nomeadamente na celeridade,

simplificação e transparência do licenciamento urbanístico, criando ambientes administrativos desburocratizados e agilizadores dos projetos.

O Município da Nazaré, enquanto entidade promotora da CMH, é o principal responsável pela sua implementação e operacionalização, propondo-se a definição de um modelo de governação simples e flexível (Figura 31), assente no seu papel basilar coadjuvado por um conselho local de habitação que envolva parceiros estratégicos públicos e privados. Subjacente ao modelo de governação está a consolidação da Equipa Municipal Multidisciplinar que agrega competências dos serviços municipais nas áreas do urbanismo/ordenamento do território, ação social e captação de investimento/relações externas (gabinete de habitação).

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

O modelo proposto não é estanque, sendo sempre possível estabelecer novas parcerias.

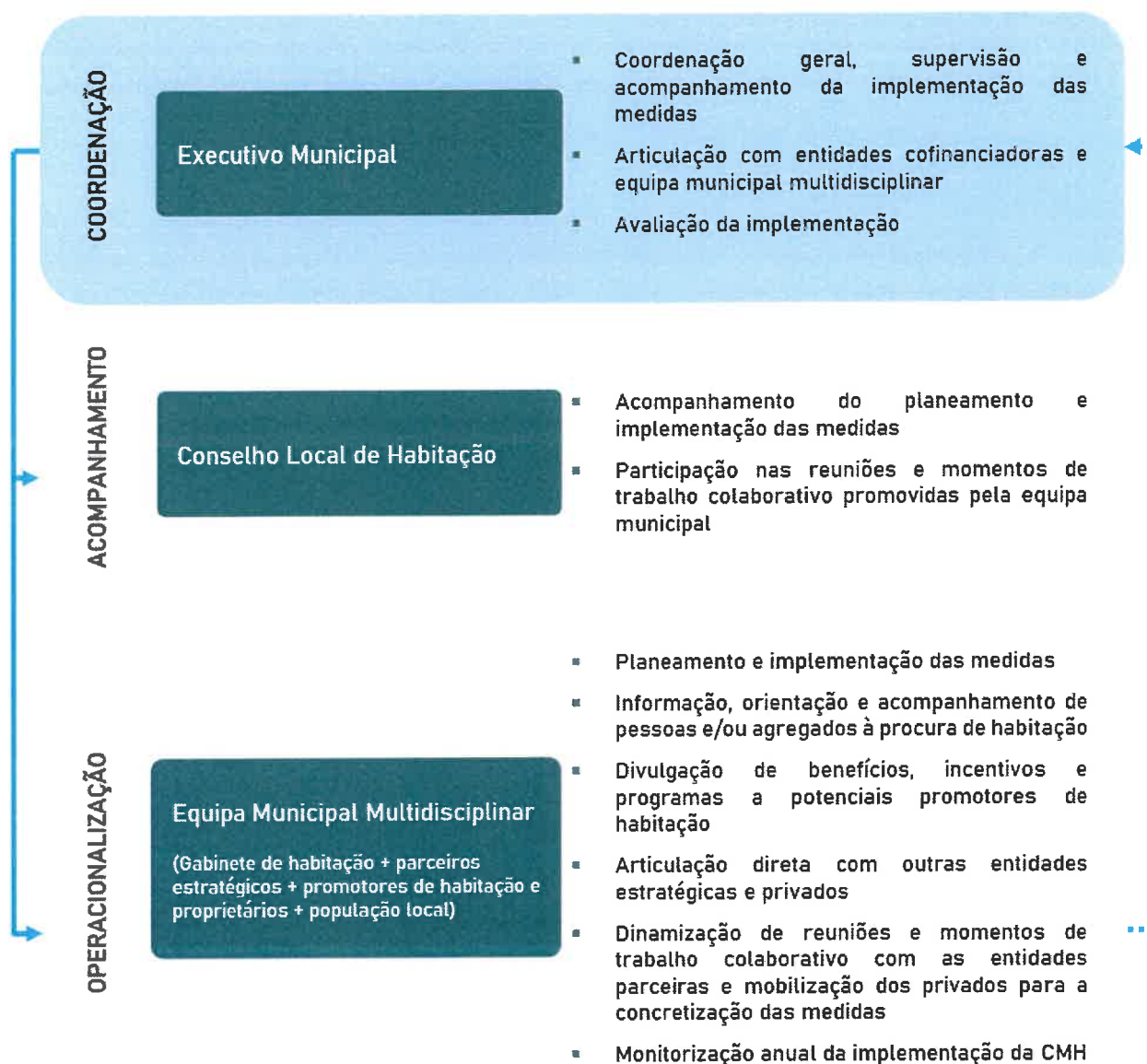


Figura 31. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, está prevista a possibilidade de constituição de um Conselho Local de Habitação, presidido pela Câmara Municipal. Este órgão tem funções consultivas, com vista a apoiar o Executivo Municipal nos momentos de decisão, suportando-se de dados disponíveis no que respeita aos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação, caso seja opção a sua criação, devem ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal,

podendo integrar, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, os seguintes:

- Organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana;
- Entidades do setor social;
- Instituições de ensino e comunidade académica;
- Associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores;
- Juntas de freguesia.

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

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

6.2. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

A plena implementação e operacionalização da CMH está diretamente relacionada com um acompanhamento e monitorização próximos e regulares no que concerne à materialização das várias medidas preconizadas, permitindo aferir a sua pertinência e eficácia, assim como identificar aspetos críticos e desvios, de modo a introduzir os necessários ajustes e correções em tempo útil. Este deverá ser um processo dinâmico e partilhado, que garanta a otimização dos recursos.

É igualmente relevante, por forma a monitorizar e avaliar os resultados alcançados, garantir que todos os agentes identificados deverão adotar uma abordagem proativa e colaborativa durante a implementação da CMH. Assim, para o modelo de implementação estão previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

Tabela 58. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

Mecanismo	Descrição, Periodicidade e Participantes
Reuniões de coordenação	<p>Descrição: Propõe-se a participação do Executivo Municipal e pelo menos um representante da Equipa Municipal Multidisciplinar.</p> <p>Objetivos: (i) planear e garantir a execução das medidas; (ii) avaliar os resultados alcançados e a execução da CMH; (iii) analisar pontos críticos identificados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da CMH.</p> <p>Periodicidade: Semestral</p> <p>Participantes: Executivo Municipal + Equipa Municipal Multidisciplinar</p>
Reuniões de operacionalização	<p>Descrição: Propõe-se a participação da Equipa Municipal Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, a possibilidade de convocar o Conselho Local de Habitação.</p> <p>Objetivos: (i) Coordenar atuações e aferir a implementação das medidas; (ii) Identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da CMH.</p> <p>As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.</p> <p>Periodicidade: Semestral</p> <p>Participantes: Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação</p>
Sessões de divulgação	<p>Descrição: Propõe-se que estas sessões, direcionadas à comunidade geral, garantam: (i) a divulgação das medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação; (ii) a mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível.</p> <p>A periodicidade das sessões será a considerada necessária por forma a se coadunar com a atividade e medidas implementadas, assim como garantir os resultados a alcançar.</p> <p>Periodicidade: n.a.</p> <p>Participantes: Equipa Municipal Multidisciplinar + Conselho Local de Habitação</p>

Relatórios
municipais de
habitação

Descrição:

O relatório deverá contemplar:

- A atualização da identificação de carências habitacionais;
- A atualização dos recursos e potencialidades locais com aptidão para uso habitacional;
- A elaboração de um balanço das medidas executadas e a executar;
- A identificação das dificuldades de aplicação prática da CMH e propor ajustes;
- Propostas de alterações pertinentes à política municipal de habitação;
- A adequação do cronograma previsto para as medidas elencadas (se necessário).

Periodicidade:

Anual

Participantes:

Equipa Municipal Multidisciplinar

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

Salienta-se ainda que, estabelecer indicadores de monitorização, bem como um modelo fluido de aferição de resultados, é fulcral para uma correta implementação da CMH, no sentido de antecipar a identificação de aspetos críticos passíveis de melhoria, assim como para uma correta perceção do alcance e grau de concretização da CMH. Nesse sentido, CMH da Nazaré será monitorizada de acordo com o exposto, sendo a Equipa Municipal Multidisciplinar responsável pela implementação e monitorização, com a colaboração das demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Com vista a garantir a eficácia da estratégia preconizada, e por forma a atingir os resultados e metas definidos, é importante elencar os indicadores que permitem essa avaliação, assim como as metas a alcançar, tal como apresentado na Tabela 59.

Tabela 59. Indicadores de monitorização

Indicadores a aferir	Unidade	Meta global (2034)	Justificação	Promotor
Fogos municipais criados em regime habitação acessível	n.º	85	Igualar ao atual número de fogos de habitação social (em média 8,5 fogos/ano)	Município
Fogos privados licenciados para integrar o mercado de habitação acessível	n.º	45	10% dos fogos licenciados para habitação, INE, 2022 (em média 4,5 fogos/ano)	Promotores privados
Municípios beneficiários do apoio à renda	n.º	A definir	A definir em regulamento	Município
Fogos criados no âmbito da habitação colaborativa e comunitária	n.º	A definir	A definir com as IPSS/entidades de apoio social	IPSS/entidades de apoio social
Fogos municipais reabilitados	n.º	10	Reabilitar os fogos identificados pela CM na ELH (ELH em processo de revisão)	Município
Fogos municipais de cariz social criados	n.º	A definir	A definir de acordo com o apuramento de situações de carência (ELH em processo de revisão)	Município
Fogos criados na bolsa nacional de alojamento urgente e temporário	n.º	A definir	A definir de acordo com o apuramento de situações de emergência e transição	Município/entidades de apoio social

spi