

Carta Municipal
de Habitação de
Vila Nova da
Barquinha



FICHA TÉCNICA

Título

Carta Municipal de Habitação de Vila Nova da Barquinha

Promotor

Município de Vila Nova da Barquinha



Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio da equipa técnica do Município de Vila Nova da Barquinha

ÍNDICE

Nota introdutória	4
Quadro de Referência	5
Políticas Públicas Municipais	6
Processo de construção da CMH	7
Participação e auscultação	8
Caracterização geral do território	9
Recursos habitacional e potencialidades locais	26
Diagnóstico das carências habitacionais	38
Análise Prospetiva	50
Definição Estratégica	60

NOTA INTRODUTÓRIA

O direito à habitação é um direito fundamental e um princípio determinante na garantia da coesão, inclusão e equidade social, e constitui, no momento atual, um dos principais desafios da sociedade.

Ciente do impacto que a problemática da habitação tem nas dinâmicas sociais do concelho, entendeu o município de Vila Nova da Barquinha ser este o momento de promover a elaboração da sua Carta Municipal de Habitação (CMH), documento de planeamento estruturante e de programação da política local de habitação, em articulação com os demais instrumentos estratégicos e de planeamento municipais, de entre os quais se destaca a Estratégia Local de Habitação (ELH), orientada para ultrapassar as situações de habitação indigna.

A essas situações de indignidade, que exigem uma intervenção urgente, somam-se as crescentes dificuldades no acesso à habitação por agregados com rendimentos médios, resultado, em grande medida, da escassez de oferta habitacional.

A uma escala macro, é possível de antemão afirmar que essa escassez habitacional não resulta numa ausência absoluta/quantitativa de alojamentos, mas sim da ausência de uma oferta habitacional adequada às necessidades da procura em função da dimensão e dos escalões de rendimento dos agregados.

A CMH, a par de outros instrumentos e mecanismos recentemente introduzidos, pretende constituir um ponto de viragem em relação à trajetória que as políticas de habitação têm vindo a fazer.

Os desafios que a política de habitação enfrenta hoje implicam uma mobilização de múltiplos recursos e o envolvimento de diversos setores da sociedade na construção de soluções que recentrem a política local na premissa do acesso universal à habitação.

A CMH assume-se, por isso, como um instrumento de planeamento e programação de política habitacional, que permita ao município responder aos diferentes segmentos de procura e que para além da resposta às necessidades habitacionais atuais, seja capaz de estabelecer mecanismos que permitam ir ao encontro das necessidades geradas pelas dinâmicas sociais e económicas em perspetiva.

O documento parte de uma abordagem inicial ao quadro de políticas públicas que enquadram e contextualizam o processo de construção da Carta, e de um retrato territorial do concelho, que, com os contributos dos principais atores territoriais, obtidos no âmbito do processo de auscultação, proporcionam uma leitura atualizada das principais dinâmicas em presença.

Segue-se a identificação e caracterização, nas suas múltiplas dimensões, por um lado, dos recursos habitacionais existentes, e por outro das carências e necessidades habitacionais atuais e futuras.

Concluído o diagnóstico – da situação atual e prospetivo – apresenta-se o quadro estratégico, identificando objetivos estratégicos, prioridades de intervenção, parceiros a mobilizar, culminando na definição das medidas a implementar para a concretização da política municipal de habitação de Vila Nova da Barquinha

Assinalar, por fim, a importância da CMH na sua função de articulação, em matéria de habitação, com os instrumentos de planeamento territorial, no caso particular de Vila Nova da Barquinha com o seu Plano Diretor Municipal, instrumento fundamental de definição da estratégia de desenvolvimento e modelo territorial do concelho.

A aprovação da CMH, à semelhança dos planos territoriais, cabe à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública.

QUADRO DE REFERÊNCIA

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 encontra-se desde logo consagrado como direito fundamental na **Constituição da República Portuguesa**, que atribui ao Estado o dever de promover uma política de habitação que garanta esse direito a todos os cidadãos.

Em 2018, com a publicação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 o Estado assumiu o compromisso de ampliar o universo de beneficiários de apoio habitacional, inscrevendo-o como objetivo central da **Nova Geração de Políticas de Habitação**.

Neste âmbito, procura-se uma maior participação e responsabilização dos municípios na concretização das políticas habitacionais, criando mecanismos e instrumentos de apoio cuja operacionalização pressupõe o envolvimento direto das autarquias, com destaque para as Estratégias Locais de Habitação (ELH), instrumentos de programação obrigatórios para a obtenção de verbas no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

Com a aprovação da **Lei de Bases da Habitação** (LBH), Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, estabelecem-se as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito, clarificando as responsabilidades dos vários níveis de governo e atribuindo aos municípios competências em diferentes domínios de atuação.

A grande transformação operada com a entrada em vigor da LBH resulta do reconhecimento da amplitude da problemática da carência habitacional e da necessidade de garantir a adoção de mecanismos e respostas diferenciados em função das necessidades específicas dos destinatários, não limitando a atuação do Estado ao apoio apenas daqueles que vivem em situações de grave carência habitacional.

É assim, no âmbito deste diploma, que surge a **Carta Municipal de Habitação** (regulamentada no artigo 22.º da LBH), definida como o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação a articular no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM) com outros instrumentos de gestão territorial e estratégias de âmbito municipal.

Recentemente foi publicado o **Programa Nacional de Habitação 2022-2026** (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro), instrumento que estabelece os objetivos e prioridades a considerar na execução das políticas públicas de habitação.

A um outro nível de planeamento, referir a política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, estabelecida na respetiva lei de bases (LBPSOTU), que reconhece a necessidade do sistema de gestão territorial garantir, entre outros, a correta distribuição e localização no território da função habitacional e a aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes.

Clara é, então, a necessidade de interação entre aquelas que são as políticas setoriais no domínio da habitação e os princípios de planeamento e ordenamento expressos nos planos territoriais.

A CMH permite aos municípios dispor de instrumentos de maior amplitude e robustez no que respeita à sua intervenção em matéria de política habitacional, nomeadamente por meio de uma declaração fundamentada de carência habitacional.

POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

A função habitacional, embora não ocorra apenas neste, é vocação do solo urbano, por definição aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

Em Vila Nova da Barquinha é o **Plano Diretor Municipal**, enquanto instrumento fundamental da política municipal de solos que define o destino básico do solo – a sua classificação e qualificação – e consequentemente as regras para o seu uso, ocupação e transformação.

Para uma boa execução da política local de habitação, para além da adequada gestão do património habitacional municipal, os municípios devem procurar promover a sua integração no quadro programático e operativo dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal; essa integração terá de ser concretizada através de procedimentos de alteração ou revisão, conforme previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Estando em curso, à data, a revisão do PDM de Vila Nova da Barquinha, o município encontra-se num momento particularmente favorável para garantir que a sua política habitacional, tem suporte neste instrumento de planeamento e ordenamento territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso

habitacional, bem como as normas de natureza regulamentar necessárias à concretização dos objetivos estratégicos e à operacionalização das medidas e soluções propostas.

Por outro lado, será apenas em sede de plano territorial que algumas medidas fundamentais da política habitacional se poderão concretizar, trazendo o alinhamento entre a CMH e os planos territoriais vantagens inquestionáveis.

Complementarmente, no âmbito da intervenção municipal, a Autarquia tem vindo a dotar-se de um conjunto de instrumentos e ferramentas de política setorial que, de diferentes formas, procuram responder à problemática da habitação e do habitat, de forma articulada e convergente.

Foi nesse contexto, e atento à oportunidade criada com a revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que o município promoveu a delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) para os núcleos antigos dos principais aglomerados concelhios – Atalaia, Moita do Norte, Praia do Ribatejo, Tancos e Vila Nova da Barquinha – procurando contrariar a tendência de esvaziamento e dinamizar o processo de regeneração urbana, criando um conjunto de medidas e incentivos (de natureza técnica, financeira e fiscal) à reabilitação do parque edificado.

A dinâmica de reabilitação alavancada pela delimitação de cada uma das ARU tem sido bastante diferenciada, com núcleos urbanos a beneficiar de um forte dinamismo e outros a apresentar resultados aquém do esperado

Mais recentemente o município desenvolveu a **Estratégia Local de Habitação** (ELH), instrumento de programação de base municipal alinhado com a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), em particular com o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Estes apoios, entretanto reforçados com verbas do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), vão permitir ao município, em colaboração com o IHRU, I.P. reforçar meios e recursos locais para responder às necessidades habitacionais das famílias que vivem em condições indignas no território.

Neste contexto, a elaboração da CMH Vila Nova da Barquinha será também uma oportunidade para atualizar as situações de carência identificadas na ELH, ajustando o universo de pessoas e famílias a viver em condições indignas e às quais continua a ser necessário dar resposta.

PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA CMH

A desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Vila Nova da Barquinha sustentou-se num processo dinâmico e participado que procurou identificar os principais desafios e potencialidades que se apresentam ao concelho de Grândola no domínio habitacional.

A leitura integrada e atualizada da situação habitacional suportou-se, em grande medida, na análise documental e estatística, enriquecida pelos contributos recolhidos à margem do processo de auscultação e pela informação disponibilizada pelos serviços municipais.

A avaliação prospetiva da procura residencial, decorrente das dinâmicas sociais e económicas esperadas, possibilitou uma leitura mais aproximada das necessidades, uma vez que as dinâmicas recentes contrariam a informação veiculada por alguns indicadores estatísticos mais relevantes.

A construção da estratégia parte deste cenário prospetivo, delineando-se as principais opções da política municipal de habitação para a próxima década. Neste processo, são definidos objetivos gerais que se desdobram em medidas mais concretas, orientando a atuação do município, assim como dos parceiros mobilizados para participar ativamente na concretização das intervenções.



Conhecer as necessidades e os recursos

- As dinâmicas internas
- A perspetiva dos agentes e atores locais
- Os recursos habitacionais
- As carências habitacionais e o acesso à habitação



Prospetivar o futuro

- Opções de política de ordenamento e gestão territorial
- Segmentos de procura
- Tendências futuras – demográficas; económicas; ...



Estabelecer objetivos, definir e implementar medidas

- Prioridades de intervenção
- Objetivos estratégicos
- Mobilização e intervenção de parceiros
- Soluções a implementar
- Execução e monitorização

Recursos metodológicos



Análise documental



Tratamento de indicadores estatísticos



Reuniões e entrevistas

PARTICIPAÇÃO E AUSCULTAÇÃO

No decurso da etapa de diagnóstico promoveram-se diversos momentos de participação e auscultação de agentes e atores locais, aqueles que se encontram mais próximos dos munícipes e que melhor conhecem as suas dificuldades, necessidades e expectativas, e que permitiram conhecer a perceção que têm sobre a problemática da habitação.



16 e 18/out/2023



Câmara Municipal de
Vila Nova da Barquinha



6 sessões



”

Aumento das famílias em situação de carência económica que pedem apoio para suportar custos com habitação

”

Necessidade da Autarquia promover a urbanização e a construção de habitação, não apenas para resolver situações de habitação indigna

”

Aumento da pressão sobre o concelho por saturação e escassez de oferta no Entroncamento e pela elevada atratividade de VNB



”

Ausência generalizada de oferta habitacional no mercado de arrendamento e no mercado de aquisição com custos acessíveis

”

Aumento crescente dos valores das rendas e elevados valores de venda

”

Acréscimo da procura de 2ª residência (freguesia de Praia do Ribatejo e eixo Atalaia/VNB)



”

Potencial de reforço do parque habitacional (construção nova) na Atalaia

”

Tendência de aumento do número de imóveis devolutos/degradados devido à especulação induzida pelo aumento generalizado dos preços

”

Intensificação dos fluxos migratórios, com origem na AML, e que procuram o eixo V. Novas-Entroncamento-VNB-Tomar

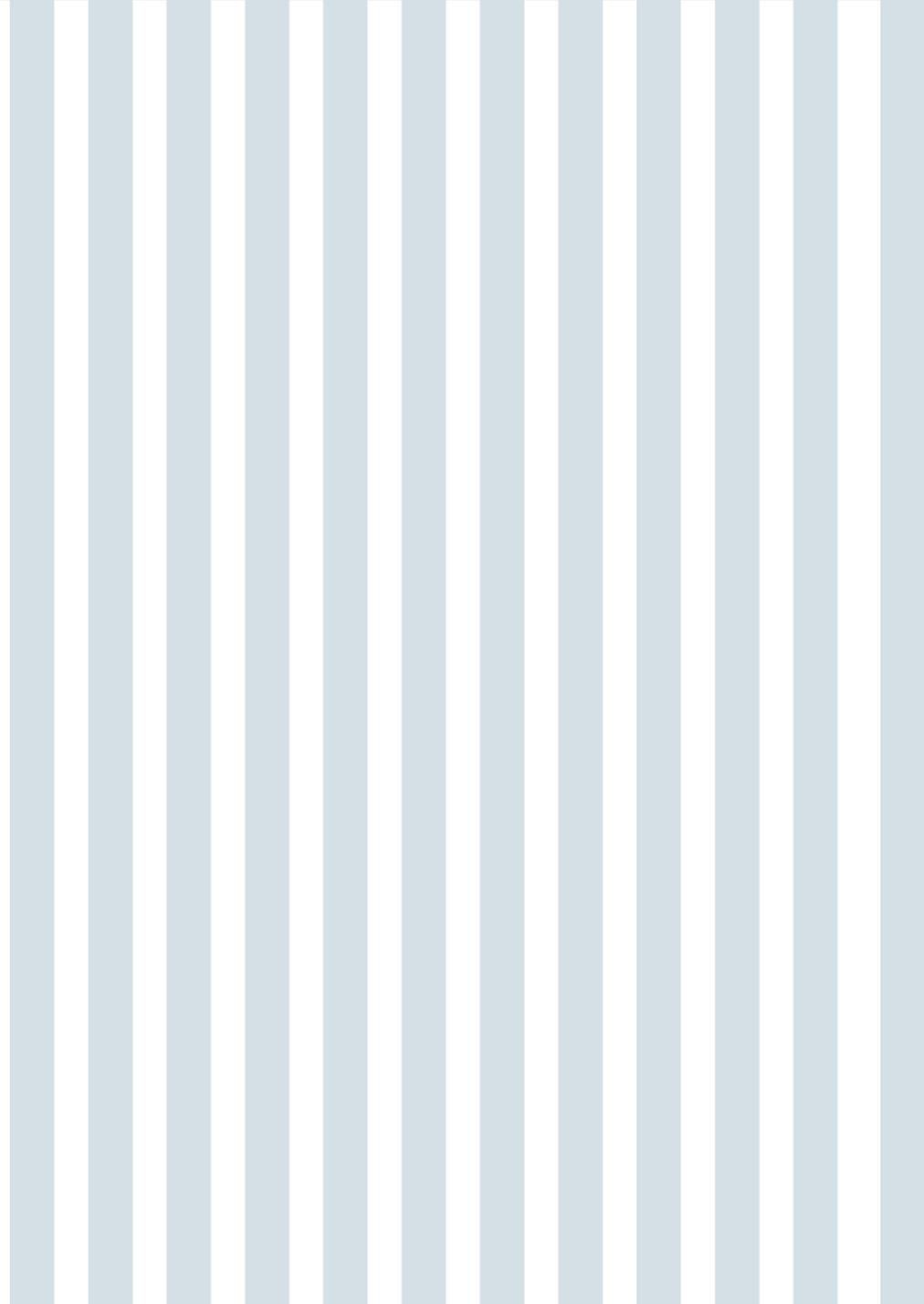


”

Intensificação da dinâmica de reabilitação, com resultados positivos na qualificação urbana, mas inflacionando o preço dos imóveis



Caracterização geral do território



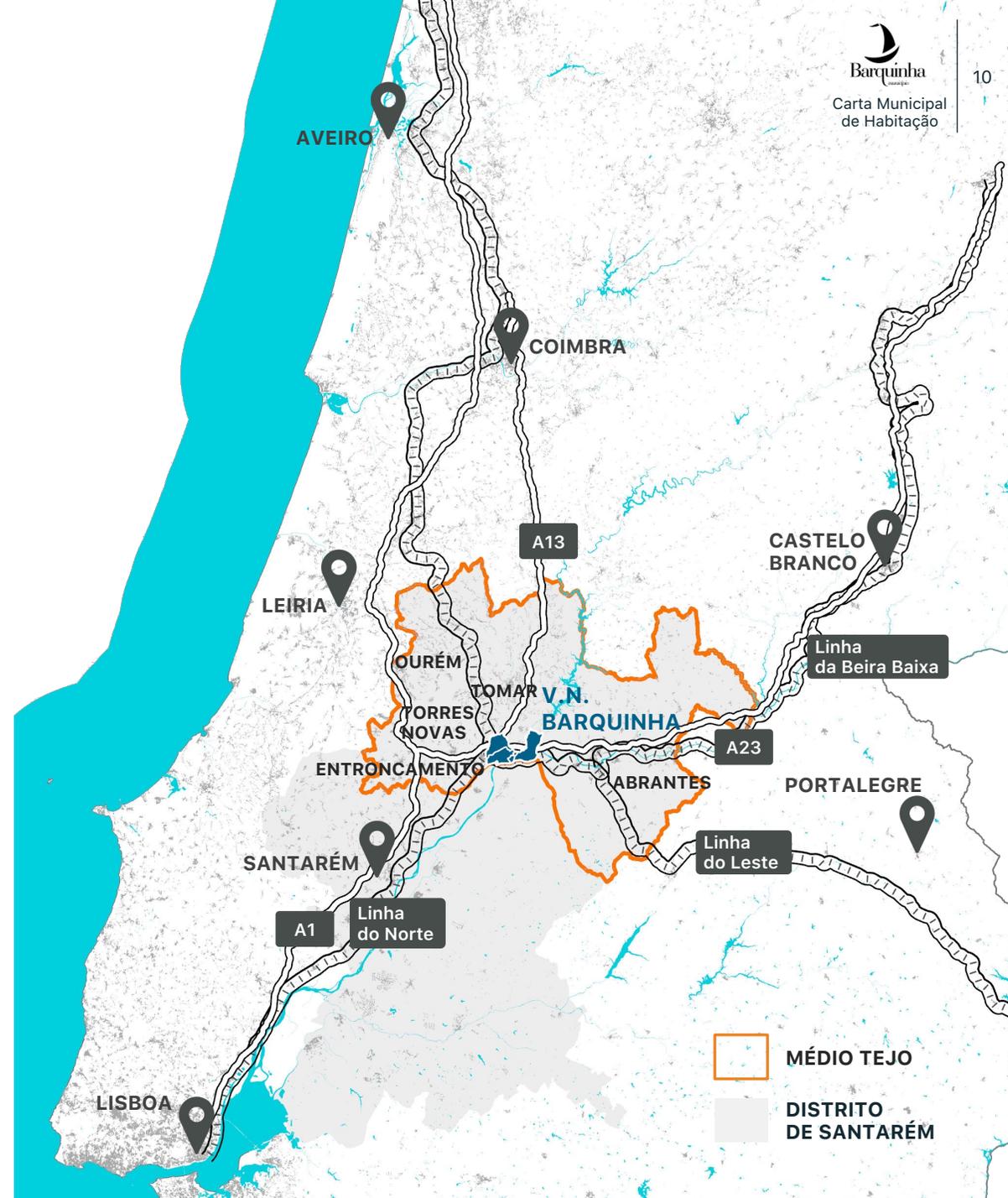
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Vila Nova da Barquinha encontra-se no extremo sul da sub-região do Médio Tejo, à qual pertence, embora possua fortes afinidades com os territórios da Lezíria do Tejo. O seu limite sul é definido pelo rio Tejo, elemento agregador de todo este território, e o limite nascente pelo rio Zêzere.

Possui um posicionamento geográfico privilegiado, que resulta, sobretudo, da acessibilidade conferida por importantes eixos viários nacionais – A23/IP6, A13/IC3 e ainda que ligeiramente mais excêntrica a A1/IP1, bem como as linhas ferroviárias do Norte e da Beira Baixa.

Numa perspetiva de estruturação regional, Vila Nova da Barquinha beneficia do facto de se encontrar no seio do subsistema urbano regional do Médio Tejo, importante estrutura de articulação inter-regional, polinucleada e ancorada nos polos estruturantes Fátima/Ourém, Tomar, Torres Novas, Entroncamento e Abrantes (PROT-OVT).

Os seu 7 016 habitantes (Censos 2021) distribuem-se por quatro freguesias – Atalaia, Tancos, Praia do Ribatejo e Vila Nova da Barquinha – que no seu conjunto perfazem 49,53 km².



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

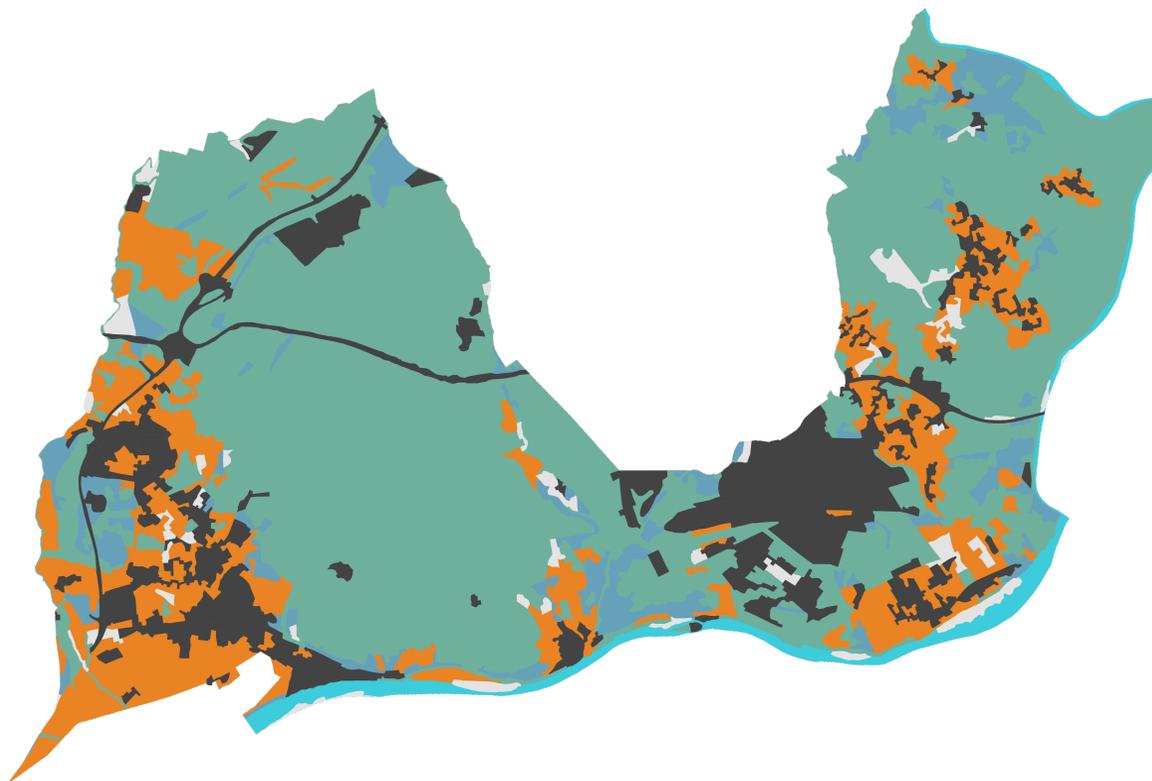
Ocupação do Solo (ha) | 2018

Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo

		Variação 2010 - 2018	% no concelho
AGRICULTURA	750,1	△ 4,0%	15,1%
FLORESTAS	2 852,0	△ 0,4%	57,6%
MATOS	329,2	▽ 6,4%	6,6%
TERRITÓRIOS ARTIFICIALIZADOS	761,1	△ 0,2%	15,4%
OUTROS	260,5	▽ 6,9%	5,3%

90%

Floresta de eucalipto
e pinheiro bravo



Ocupação do solo dominada pela floresta de produção – eucalipto e pinheiro bravo - sendo pouco representativa a área afeta à agricultura, que se desenvolve, sobretudo, em torno dos aglomerados urbanos, o que traduz o caráter ainda familiar e de subsistência da atividade.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

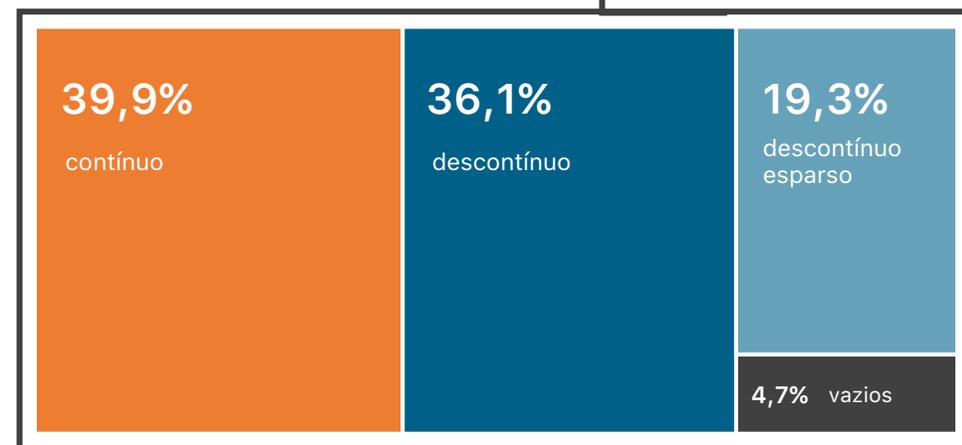
No contexto dos territórios artificializados, que representam 15,4% da superfície concelhia, o destaque assumido pelas áreas afetadas a transportes e equipamentos decorre da presença das instalações militares de Tancos.

O tecido edificado tem registado uma relativa estabilização, resultado da tendência de consolidação e compactação do edificado em torno dos centros urbanos tradicionais. Observa-se, no entanto, um incremento da dispersão da ocupação ao longo dos eixos rodoviários, encorajada pelo modelo de ordenamento territorial do atual PDM (1994).

O eixo Vila Nova da Barquinha-Moita do Norte-Cardal-Atalaia concentra 75% da população residente e dos agregados domésticos, o que traduz o acentuado desequilíbrio do sistema urbano interno, com este eixo a polarizar as dinâmicas sociais e funcionais do concelho.

761,1 ha

Territórios artificializados
(COS'2018)



13,7% de solo urbano
(PDM em vigor)

151 Habitantes
a residir fora de lugares
censitários (2021)

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Vila Nova da Barquinha é o quarto município do Médio Tejo com menor efetivo populacional, concentrando apenas 3,3% do total de residentes. Ainda assim, é o terceiro município com menor perda relativa, só sendo ultrapassado por dois polos estruturantes regionais – Ourém e Entroncamento. Apresenta-se, também, como um dos territórios menos envelhecidos da região, num quadro regional claramente marcado por elevadas perdas populacionais e envelhecimento da população. Apenas o Entroncamento e Constância apresentaram um índice de envelhecimento mais baixo pro relação a Vila Nova da Barquinha.

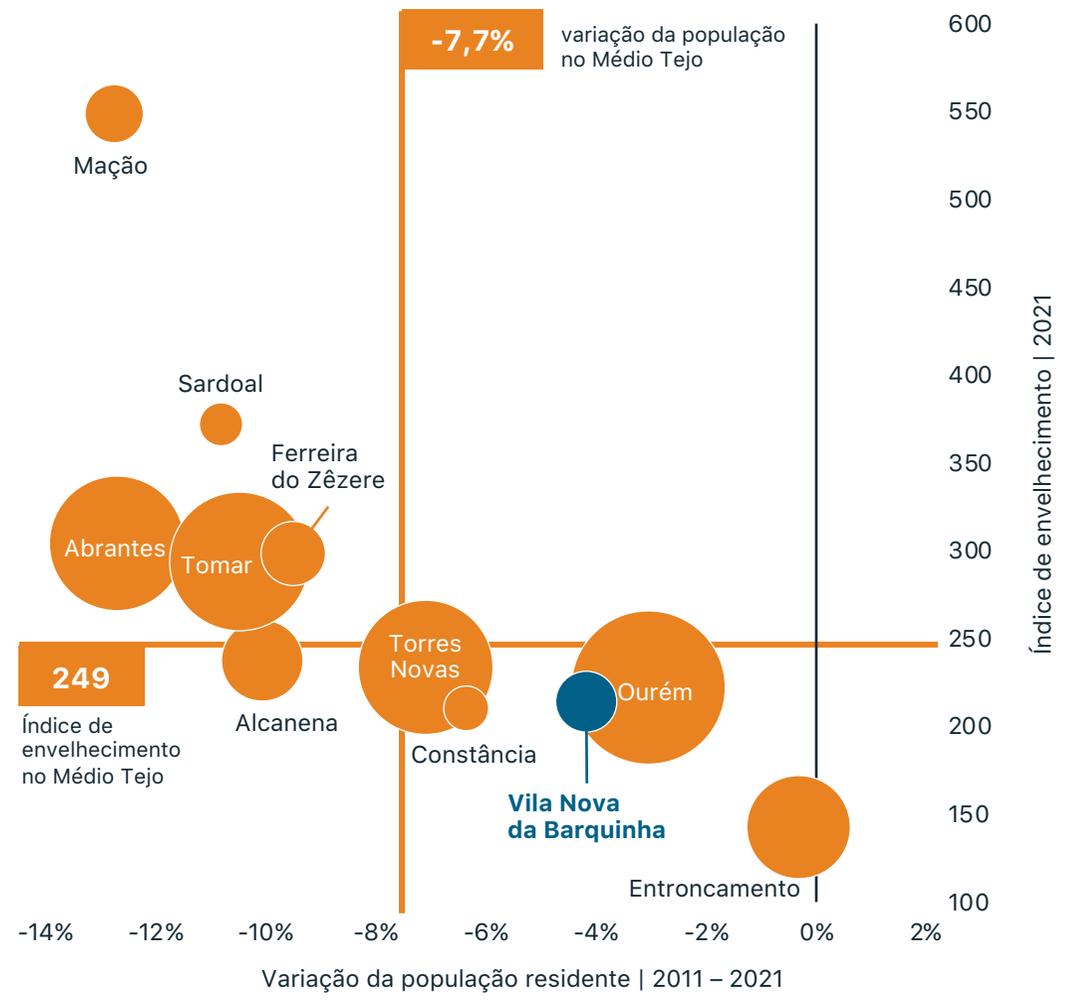
Apesar da dinâmica populacional persistir regressiva – o município perdeu 594 habitantes desde o início do século – têm-se vindo a acentuar as assimetrias internas. Destacar, pela positiva o facto da freguesia de Atalaia ter invertido a tendência de perda, registando um ligeiro acréscimo populacional. Em contraponto, Tancos e Praia do Ribatejo perderam 22% e 15% do efetivo populacional.

Vila Nova da Barquinha é o terceiro concelho do Médio Tejo com menor proporção de residentes que entraram no país após 2010 e um dos municípios onde a população residente de nacionalidade estrangeira tem menos peso, representando apenas 1,58% do total (a média sub-regional é de 3,32%). Os fluxos migratórios, contudo, apresentam-se favoráveis, com o município a revelar-se capaz de atrair novos residentes, embora nem sempre capaz de fixar aqueles que já aí se encontram.

As relações funcionais permanecem fortemente suportadas na relação com o Entroncamento, concelho de origem e destino da maioria das entradas e saídas de Vila Nova da Barquinha.

Dinâmica demográfica e envelhecimento | 2011 e 2021

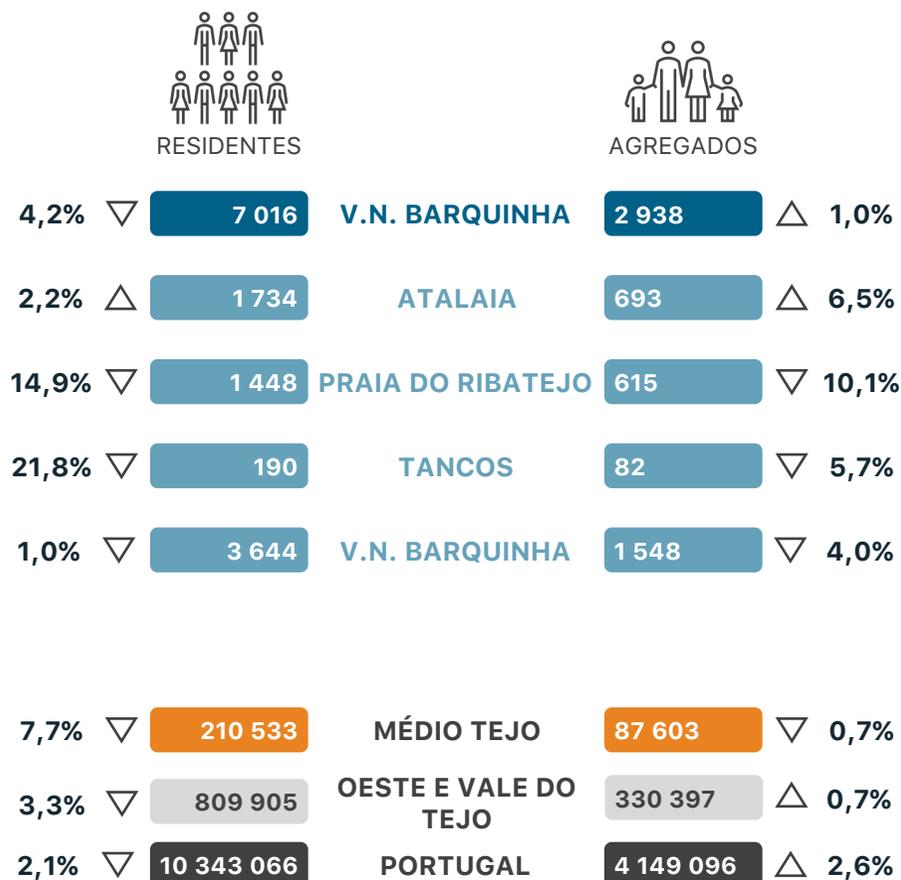
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

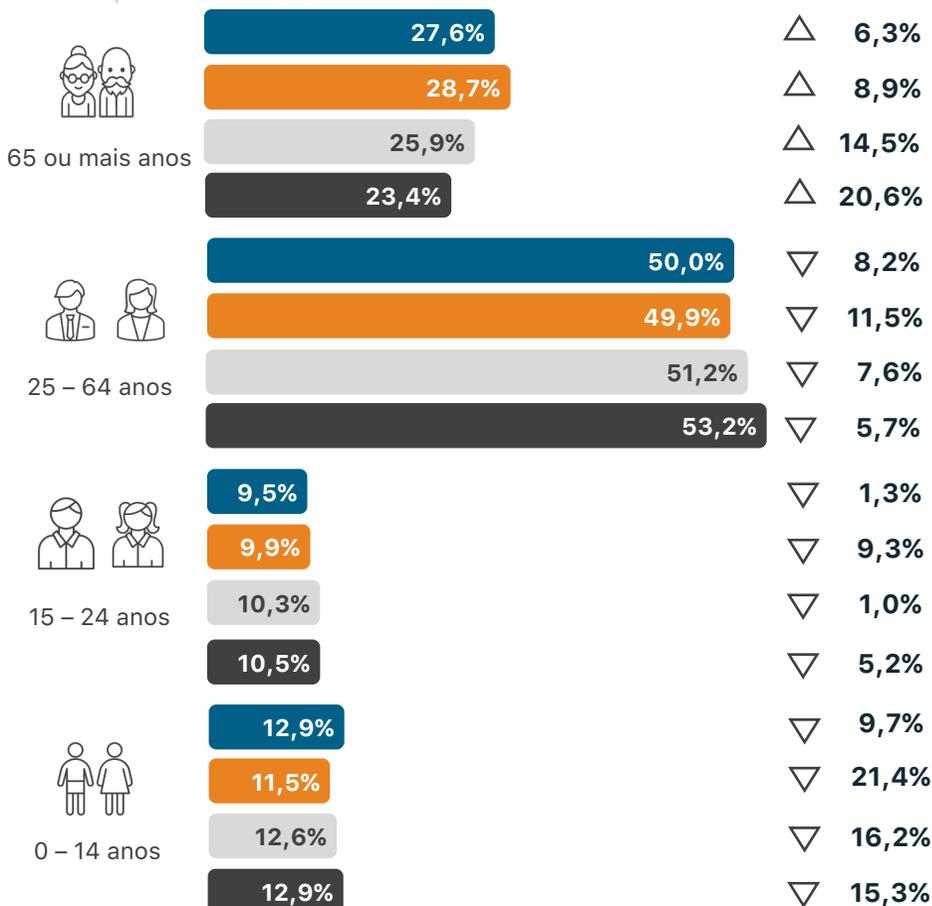
População residente e agregados domésticos 2021 e variação 2011-2021

Fonte: INE, Censos 1991-2021



População por grandes grupos etários 2021 e variação 2011-2021

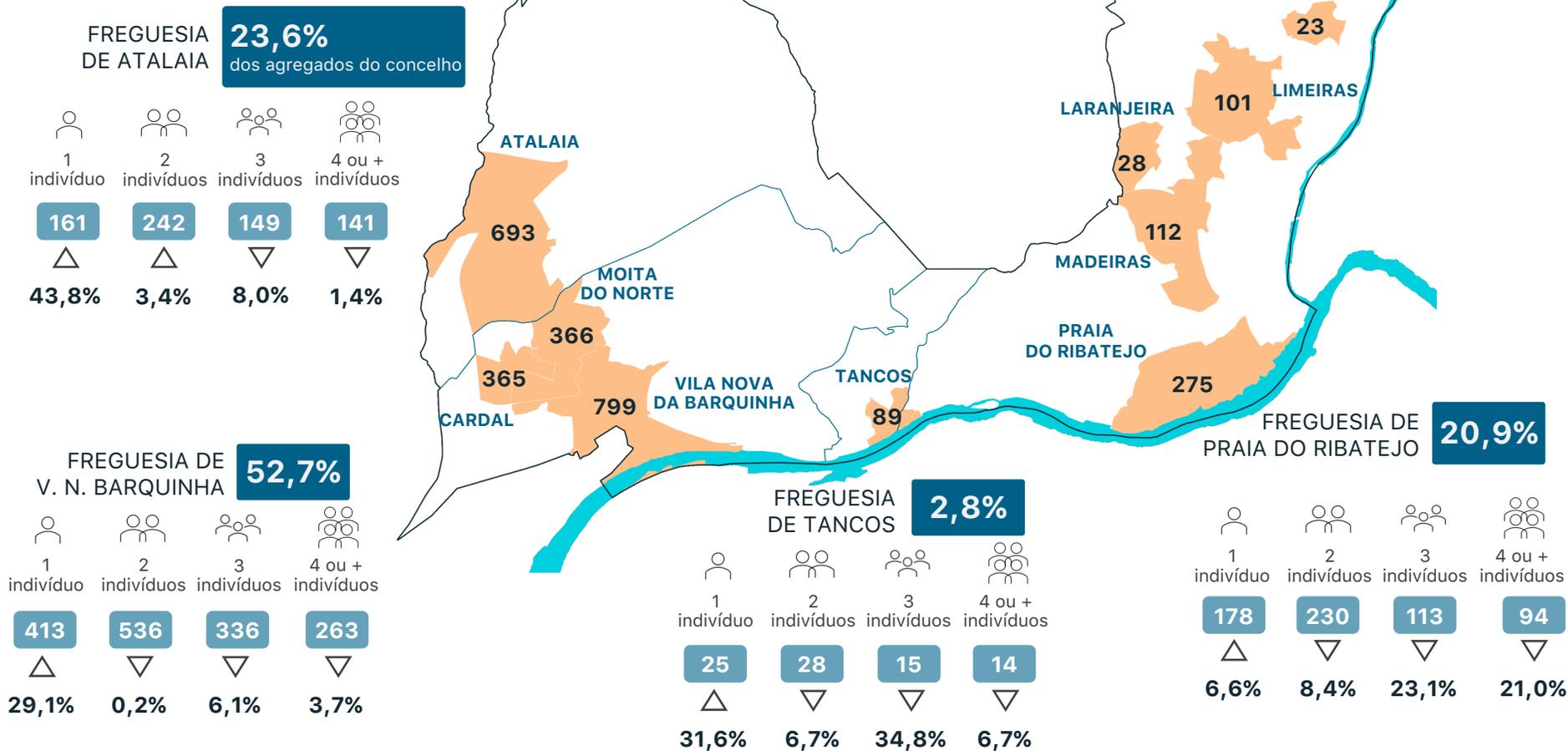
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Dimensão dos agregados familiares domésticos
2021 e variação face a 2011

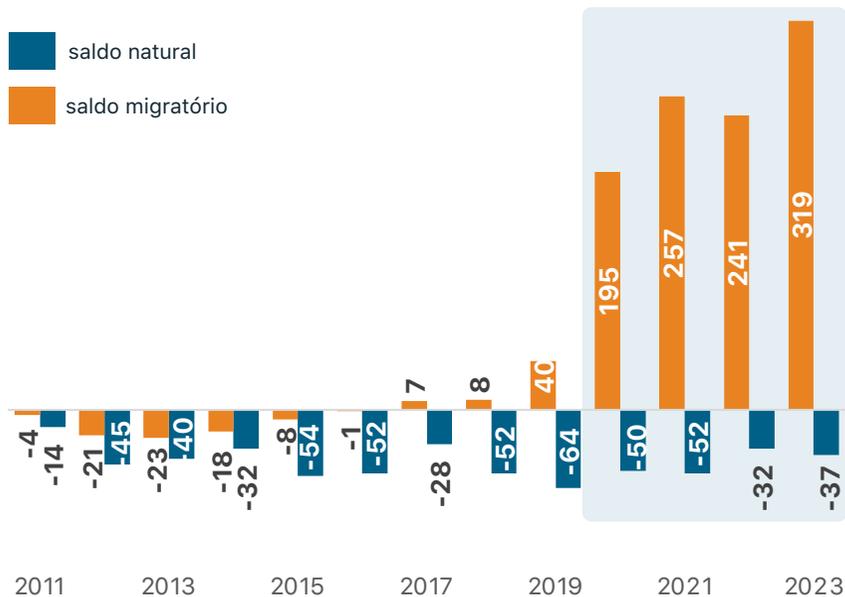
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Saldos naturais e migratórios

Fonte: INE, Estimativas da população residente



Dinâmica populacional recente evidencia uma atratividade de Vila Nova da Barquinha que contribuiu para mitigar as perdas populacionais ocorridas entre 2011 e 2019. O elevado influxo de população, que se tem verificado desde 2020, traduziu-se num aumento de mais de 1 012 residentes, o que corresponde a cerca de 14% da população que residia no concelho em 2021. Acresce referir que, neste contexto, Vila Nova da Barquinha se destaca amplamente em ambos indicadores dos restantes municípios da região.

População residente por proveniência (migrações face a 31/12/2019)

Fonte: INE, Censos 2021

85,7% da população não mudou de residência



População residente em V.N. da Barquinha que entrou em Portugal após 2010

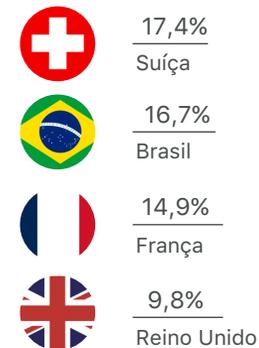
Fonte: INE, Censos 2021

276 residentes em 2021 que entraram no concelho após 2010

Motivo



Países de proveniência



DINÂMICAS TERRITORIAIS

Movimentos pendulares

Fonte: INE, Censos 2021

3 894

POPULAÇÃO RESIDENTE
EMPREGADA OU ESTUDANTE

38,8%

TRABALHA OU ESTUDA
NO CONCELHO

57,6%

TRABALHA OU ESTUDA
NOUTRO MUNICÍPIO
OU NO ESTRANGEIRO

3,6% SEM LOCAL FIXO

2 735

EMPREGADA

29,8%

65,6%

4,6%

1 159

ESTUDANTE

60,0%

38,8%

1,2%

1 269

Entradas de não residentes para trabalhar ou estudar
em Vila Nova da Barquinha

ENTRONCAMENTO

498

601

TORRES NOVAS

157

415

TOMAR

150

209

ABRANTES

64

127

CONSTÂNCIA

52

166

GOLEGÃ

20

49

CHAMUSCA

12

39

SANTARÉM

13

57

LISBOA

6

175

2 244

Saídas de residentes para trabalhar ou estudar
noutros concelhos

Movimentos pendulares mostram um efeito de polarização por parte dos territórios de proximidade, mais acentuado nas deslocações por motivos de emprego.

Entroncamento, Torres Novas, Tomar, Constância e Abrantes acolhem cerca de 40% da população empregada ou estudante que reside em Vila Nova da Barquinha.

DINÂMICAS ECONÓMICAS

Existe uma evidente interdependência entre o dinamismo do tecido económico e a problemática habitacional, nomeadamente na relação emprego/procura habitacional.

Apesar do decréscimo populacional registado na última década censitária, o número de residentes empregados manteve-se, contrariando a tendência regional – todos os municípios do Médio Tejo viram baixar a população empregada.

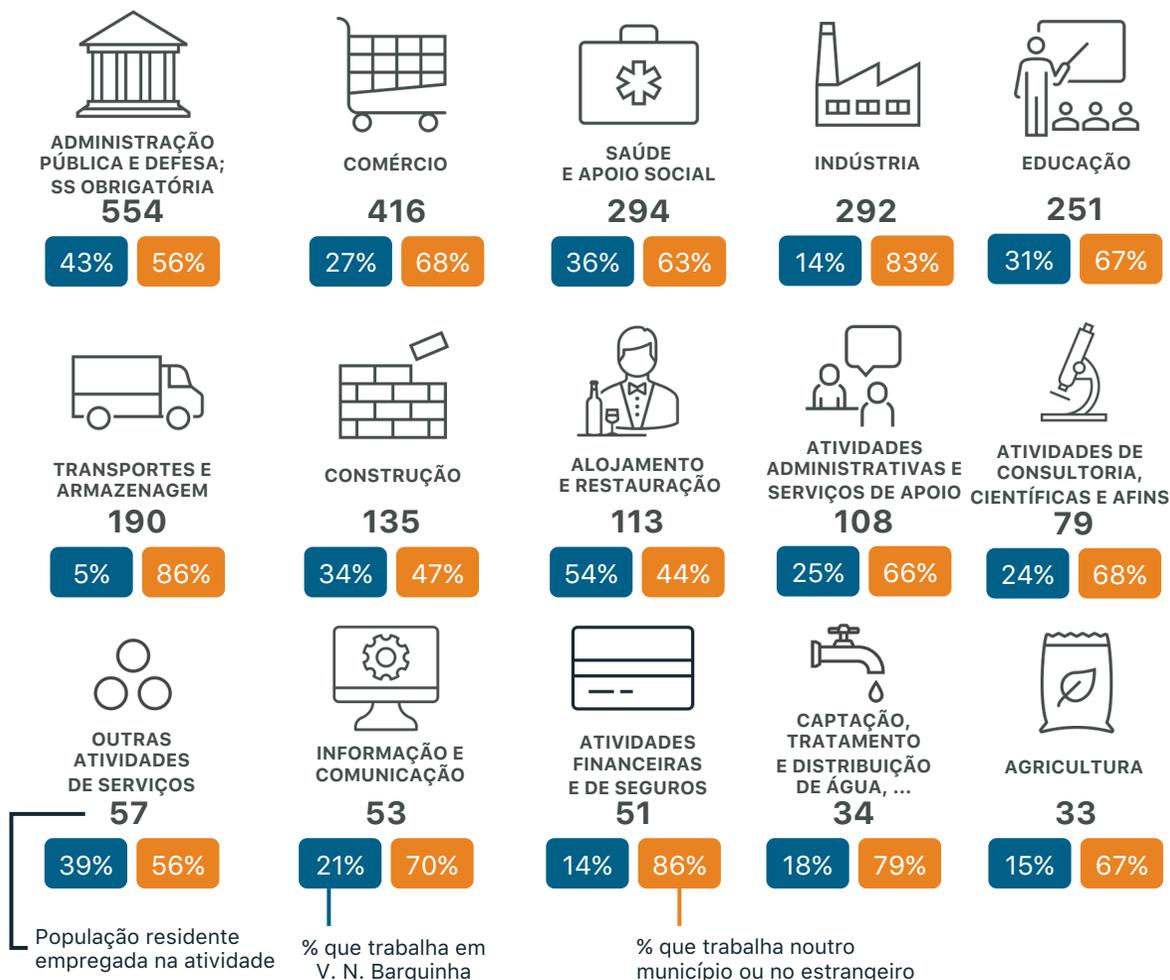
À semelhança da generalidade da região e do país, a base económica de Vila Nova da Barquinha apresenta um forte peso do setor terciário; 81% da população residente empregada trabalha nos serviços, sendo o município do Médio Tejo com a maior representatividade deste setor no emprego.

Pese embora a área agrícola ocupe cerca de 15% da superfície do concelho, a expressão económica da atividade é residual, ocupando apenas 33 pessoas residentes, com dois terços a trabalhar fora do concelho.

De entre os diversos setores de atividade em que se encontram empregados os barquinhenses, é o setor do “alojamento e restauração” o único em que o número de residentes empregados que desenvolve a sua atividade no concelho supera aqueles que se deslocam para o exterior.

População residente empregada por setor de atividade | 2021

Fonte: INE, Censos 2021



DINÂMICAS ECONÓMICAS

1 115

PESSOAS AO SERVIÇO
EM 2022

1,8%

DO PESSOAL AO SERVIÇO
NO MÉDIO TEJO
| 1,6% EM 2011 |

66 milhões €

VOLUME DE NEGÓCIOS
NAS EMPRESAS EM 2022

0,6%

DO VOLUME DE NEGÓCIOS
DO MÉDIO TEJO
| 0,8% EM 2011 |

623

ESTABELECIMENTOS
EM 2022

2,5%

DOS ESTABELECIMENTOS
DO MÉDIO TEJO
| 2,4% EM 2011 |

18,2 milhões €

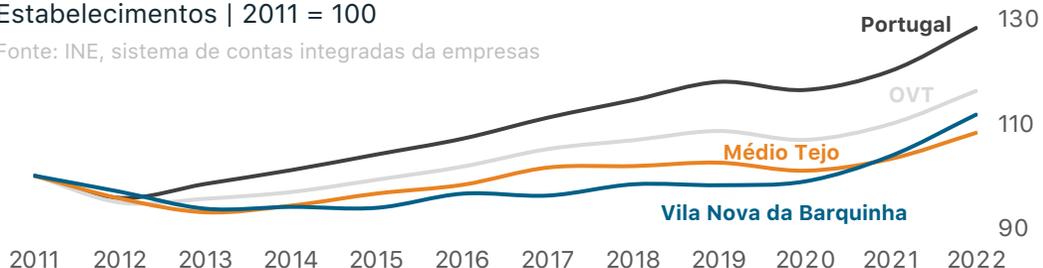
VAB NAS EMPRESAS
EM 2022

1,2%

DO VAB DO MÉDIO TEJO
| 0,9% EM 2011 |

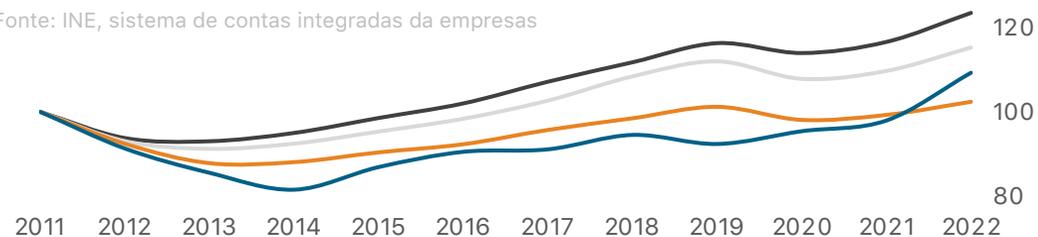
Estabelecimentos | 2011 = 100

Fonte: INE, sistema de contas integradas da empresas



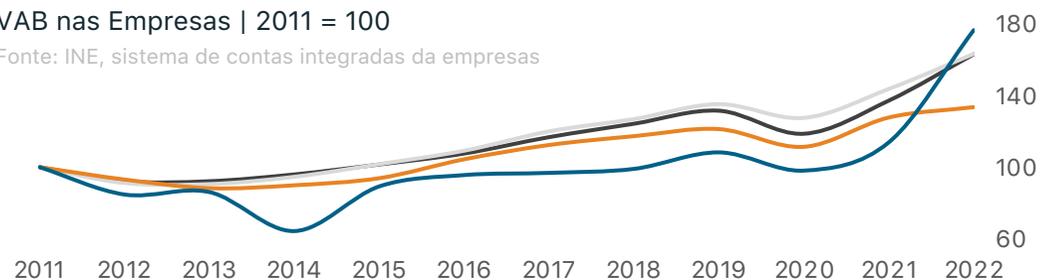
Pessoal ao serviço nos estabelecimentos | 2011 = 100

Fonte: INE, sistema de contas integradas da empresas



VAB nas Empresas | 2011 = 100

Fonte: INE, sistema de contas integradas da empresas



Verifica-se uma trajetória de recuperação do tecido económico de Vila Nova da Barquinha, após o período de ajustamento da economia nacional, mais vincada na criação de estabelecimentos e riqueza do que nos níveis de emprego, tendo já sido superados os referenciais de 2011 (pré-crise).

PERFIL DE ESPECIALIZAÇÃO

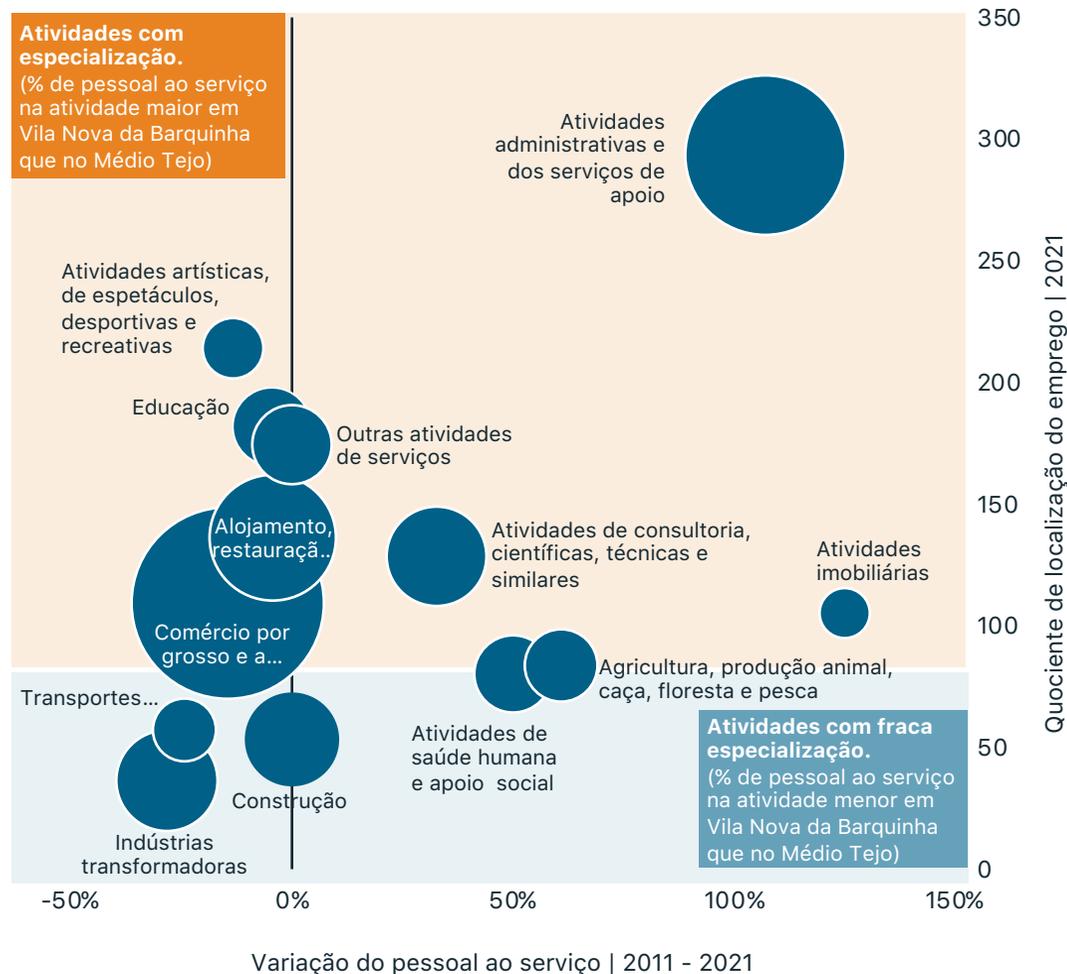
O análise do tecido empresarial local, que não inclui as "Atividades financeiras e de seguros" e "Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória" da CAE, mostra uma concentração do emprego em três setores, com mais de metade do emprego gerado no concelho no "Comércio por grosso e a retalho" (25,3%), nas "Atividades administrativas e dos serviços de apoio" (17,6%) e nas atividades de "Alojamento, restauração e similares" (11,0%).

Entre 2011 e 2021, a criação de emprego deveu-se, no essencial, ao contributo significativo das "Atividades administrativas e dos serviços de apoio" (+91 postos de trabalho), num quadro de reforço da especialização face à região do Médio Tejo. Também as "Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares" (+17), as "Atividades de Saúde Humana e apoio social" (+14), a "Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca" (+14) e as "Atividades imobiliárias" (+10) contribuíram para a criação de emprego em Vila Nova da Barquinha, observando-se uma aproximação ao padrão de especialização regional ou mesmo a um aprofundamento da especialização face ao Médio Tejo.

Não obstante o contributo destas atividades para a criação de emprego, a redução observada, sobretudo, no "Comércio por grosso e a retalho" (-43 empregos face a 2011) e nas "Indústrias transformadoras" (-28) ainda não permitiu regressar aos níveis de emprego registados antes da crise, observando-se uma redução global de 21 postos de trabalho em relação a 2011.

Especialização produtiva (ótica do emprego) de V.N. Barquinha face ao Médio Tejo

Fonte: INE, sistema de contas integradas da empresas



GANHO MÉDIO MENSAL

A qualificação e melhoria da atratividade do tecido empresarial são fundamentais para fixar população qualificada e atrair talento para o território.

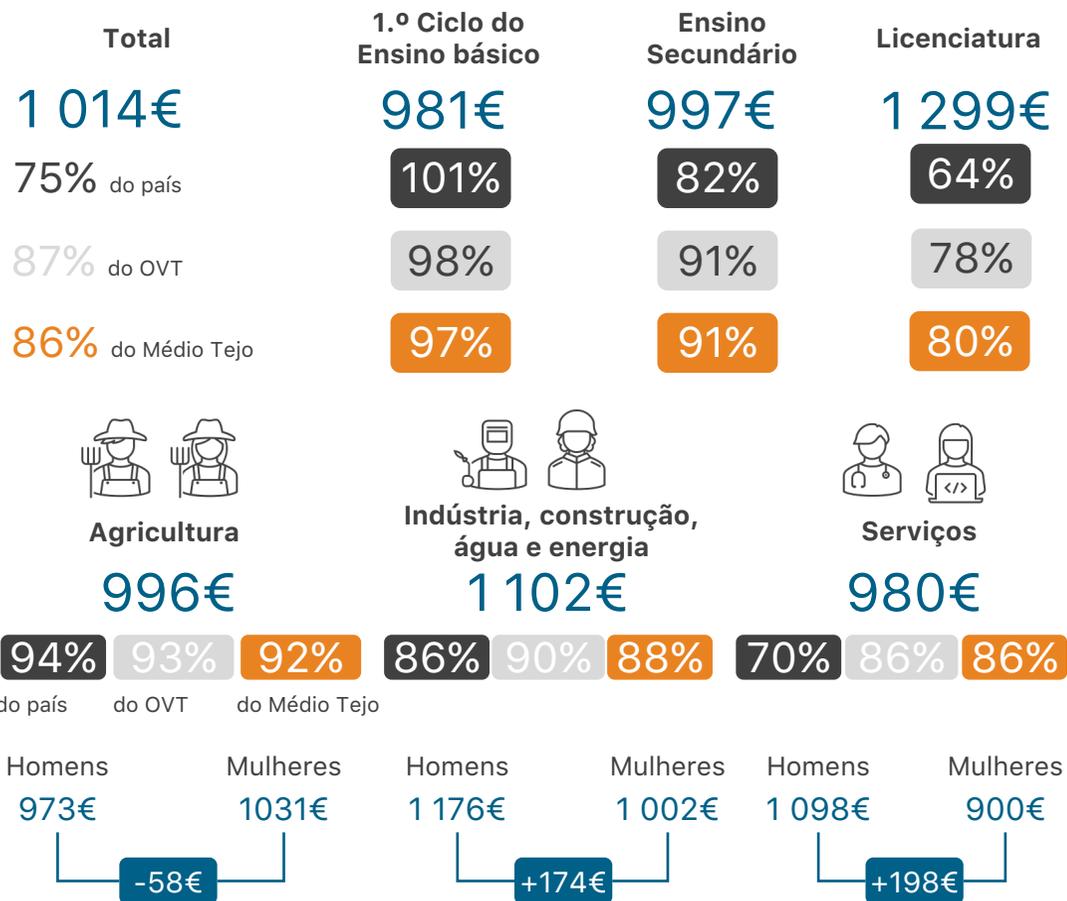
O tecido económico de Vila Nova da Barquinha apresenta níveis de remuneração, em média, abaixo dos referenciais do país e das regiões em que se insere. Este fenómeno pode explicar, em parte, os movimentos da população residente empregada para os territórios de maior proximidade, sobretudo para as cidades.

Com efeito, observam-se diferenciais significativos no ganho médio mensal dos trabalhadores face aos territórios de referência, que se acentuam nos trabalhadores com as qualificações mais elevadas. Em Vila Nova da Barquinha, um trabalhador com licenciatura ganha, em média, apenas 2/3 da média do país e menos 22% face à região do Médio Tejo. O ganho médio mensal de um trabalhador com licenciatura em Vila Nova da Barquinha é apenas o décimo mais elevado dos concelhos que integram a região.

Importa ainda referir a desigualdade salarial entre homens e mulheres. Entre aqueles que trabalham em Vila Nova da Barquinha as mulheres ganham, em média, apenas 82% do que ganham os homens, com o maior diferencial no setor dos serviços e que corresponde a menos 198€ por mês.

Ganho Médio Mensal dos trabalhadores em V.N. Barquinha por nível de educação, atividade económica e sexo | 2022

Fonte: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal



O ganho médio mensal (GMM) contempla o montante líquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário; inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

DESEMPREGO

A pandemia de Covid-19 fez-se sentir de forma acentuada no tecido socioeconómico de Vila Nova da Barquinha, afetando fortemente a dinâmica de emprego. Os indicadores de desemprego estão, aliás, acima dos valores registados no período anterior à pandemia, com o pico, em março de 2021, a atingir os 191 inscritos no centro de emprego.

Não obstante os períodos de maior flutuação no desemprego registado, subida do desemprego nas transições de ano e descida nos meses de verão (em particular em agosto), observa-se uma maior dificuldade dos barquinhenses em entrar no mercado de trabalho, por comparação com o desempenho da região.

No perfil dos desempregados importa assinalar o peso, mas também o crescimento do desemprego estrutural (inscritos há pelo menos um ano), bem como a prevalência do desemprego em indivíduos entre os 35 e os 54 anos e nos indivíduos com qualificações mais elevadas, sobretudo com o ensino secundário.

180

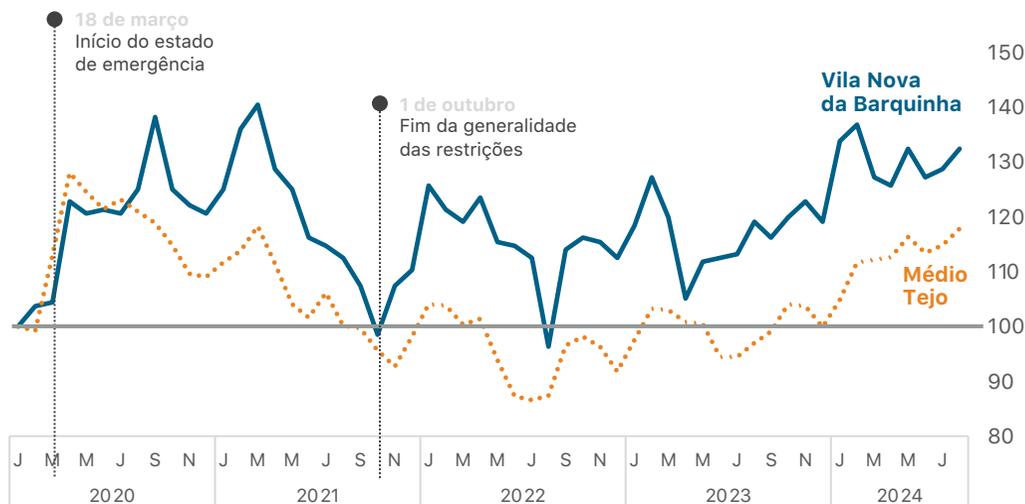
inscritos a 31/08/2024

▲ 11,1%

face a 31/08/2023

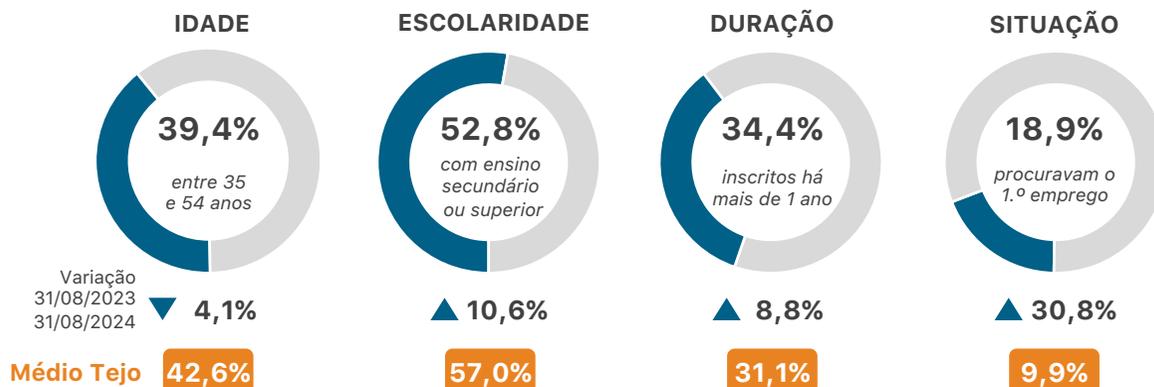
Índice dos inscritos no IEFP (janeiro de 2020 = 100)

Fonte: IEFP, 2020 a 2024



Perfil dos inscritos no IEFP (a 31 de agosto de 2024)

Fonte: IEFP, 2022 e 2023



RENDIMENTOS

Os rendimentos das famílias de Vila Nova da Barquinha, aferidos através do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), são tendencialmente superiores aos que se observam no país, na região Oeste e Vale do Tejo e no Médio Tejo.

Com efeito, em 2022, Vila Nova da Barquinha apresentava o segundo valor mais elevado deste indicador no seio dos territórios do Médio Tejo, apenas superado pelo Entroncamento (15 304€). Estes dados sugerem, face à menor capacidade remuneratória do tecido económico local, sustentada na análise do ganho médio mensal, uma valorização salarial daqueles que trabalham fora do concelho.

Importa assinalar que o posicionamento de Vila Nova da Barquinha como o segundo território do Médio Tejo com maior nível de rendimento das famílias ocorre, contudo, num cenário de maior crescimento dos rendimentos no contexto regional.

Este posicionamento não impede, todavia, de avaliar a dimensão das famílias que, por via dos baixos rendimentos e de destruturação económica, se encontram em situação de maior vulnerabilidade social, não raras vezes, em situação de pobreza. Com efeito, quase ¼ das famílias (910) de Vila Nova da Barquinha declararam, em 2021, um rendimento anual inferior a 10 mil euros, encontrando-se, desta forma, numa situação de maior vulnerabilidade social que poderá ter consequências na sua capacidade em aceder a uma habitação condigna.

Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal | 2022

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)

14 960€

em Vila Nova
da Barquinha | 2022

△ **27,2%**

face a 2015

114,0% do país

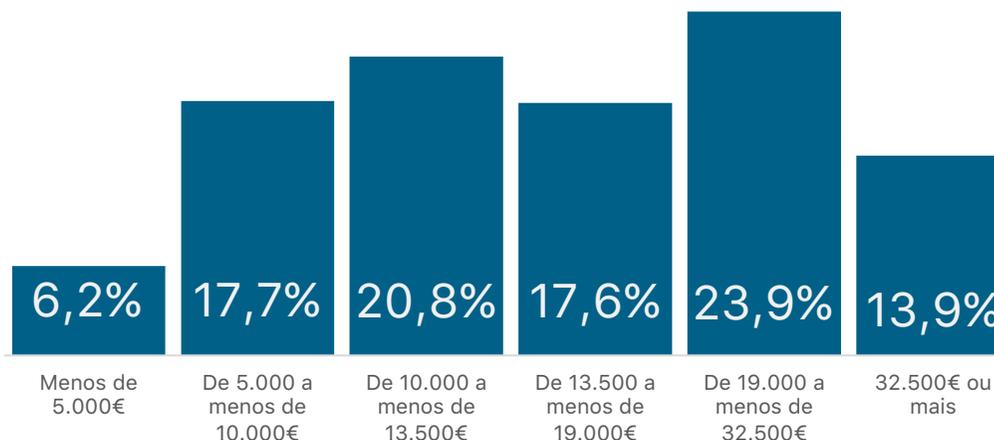
116,7% do OVT

115,5% do Médio Tejo

Agregados fiscais residentes em V.N. Barquinha por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado | 2022

3 811 agregados

3,4% dos agregados do Médio Tejo



RENDIMENTOS E DESIGUALDADE

O rendimento das pessoas, aferido através do valor mediano do rendimento do sujeito passivo (dados da AT), coloca o concelho de Vila Nova da Barquinha no segundo lugar dos territórios com rendimentos mais elevados no Médio Tejo, pese embora o seu crescimento tenha sido inferior ao observado na maioria dos territórios da região.

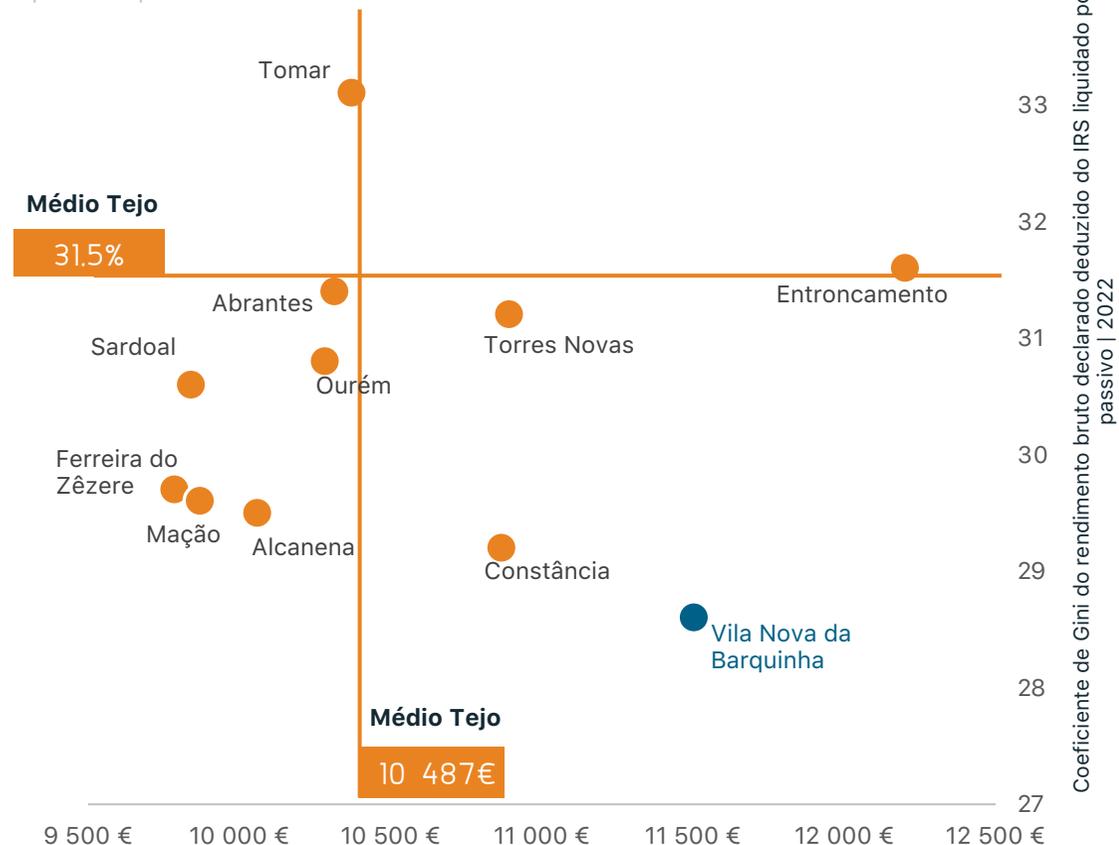
Entre 2015 e 2022, o rendimento mediano aumentou 29,5% para os sujeitos passivos com residência fiscal em Vila Nova da Barquinha, tendo-se observado um crescimento de 34,4% nos territórios do Médio Tejo.

Nos últimos anos assistiu-se a um aumento do rendimento, que foi acompanhado por uma redução das desigualdades na sua distribuição, medida pelo Coeficiente de Gini.

Com efeito, entre 2015 e 2022 o valor do índice de Gini recuou 3,4 pontos percentuais no concelho de Vila Nova da Barquinha, que se traduziu na quinta maior redução dos territórios da região, sendo inferior à média do país (35,7%) da região Centro (32,5%) e da região do Médio Tejo (31,5%).

Coeficiente de Gini* e valor mediano do rendimento por sujeito passivo

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pela AT



Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo | 2022

*Coeficiente de Gini é um indicador de desigualdade na distribuição do rendimento que visa sintetizar num único valor a assimetria dessa distribuição. Assume valores entre 0 (quando todos os indivíduos têm igual rendimento) e 100 (quando todo o rendimento se concentra num único indivíduo).

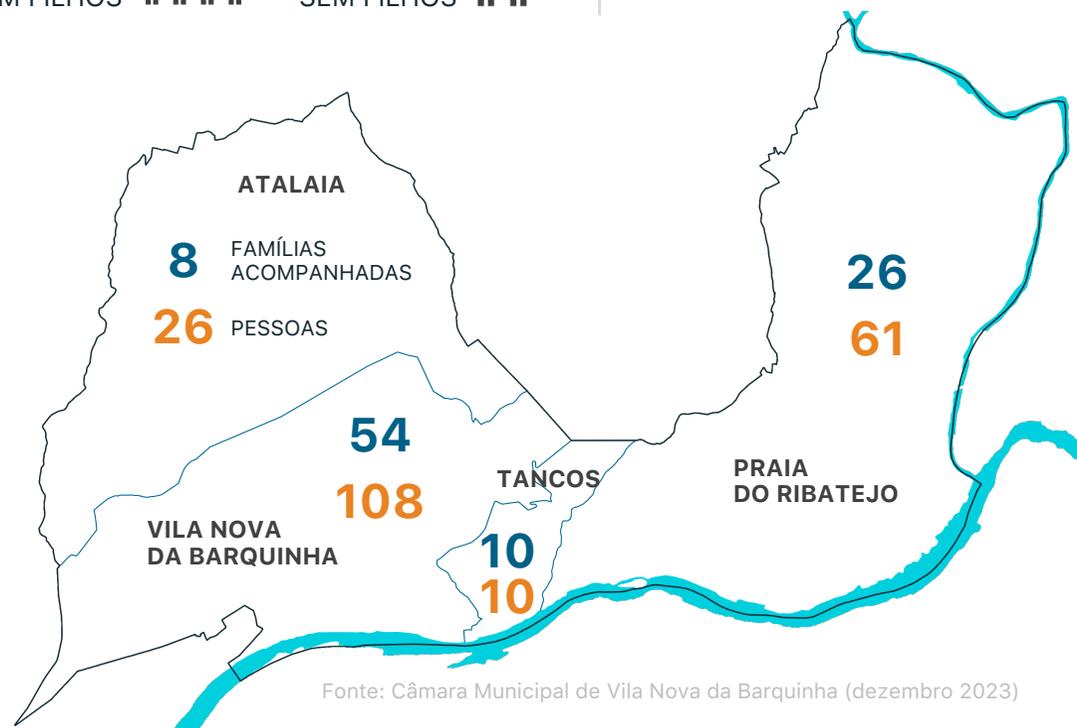
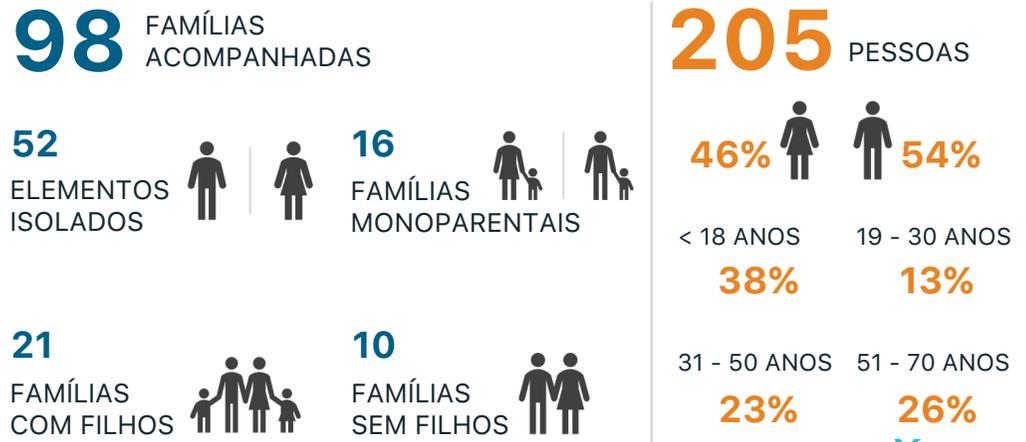
RENDIMENTO SOCIAL DE INSERÇÃO

Os dados referentes ao Rendimento Social de Inserção da Segurança Social em 2023 mostram uma redução do número de beneficiários face a 2011, pese embora algumas flutuações, num quadro que foi transversal aos territórios do Médio Tejo, com exceção de Mação.

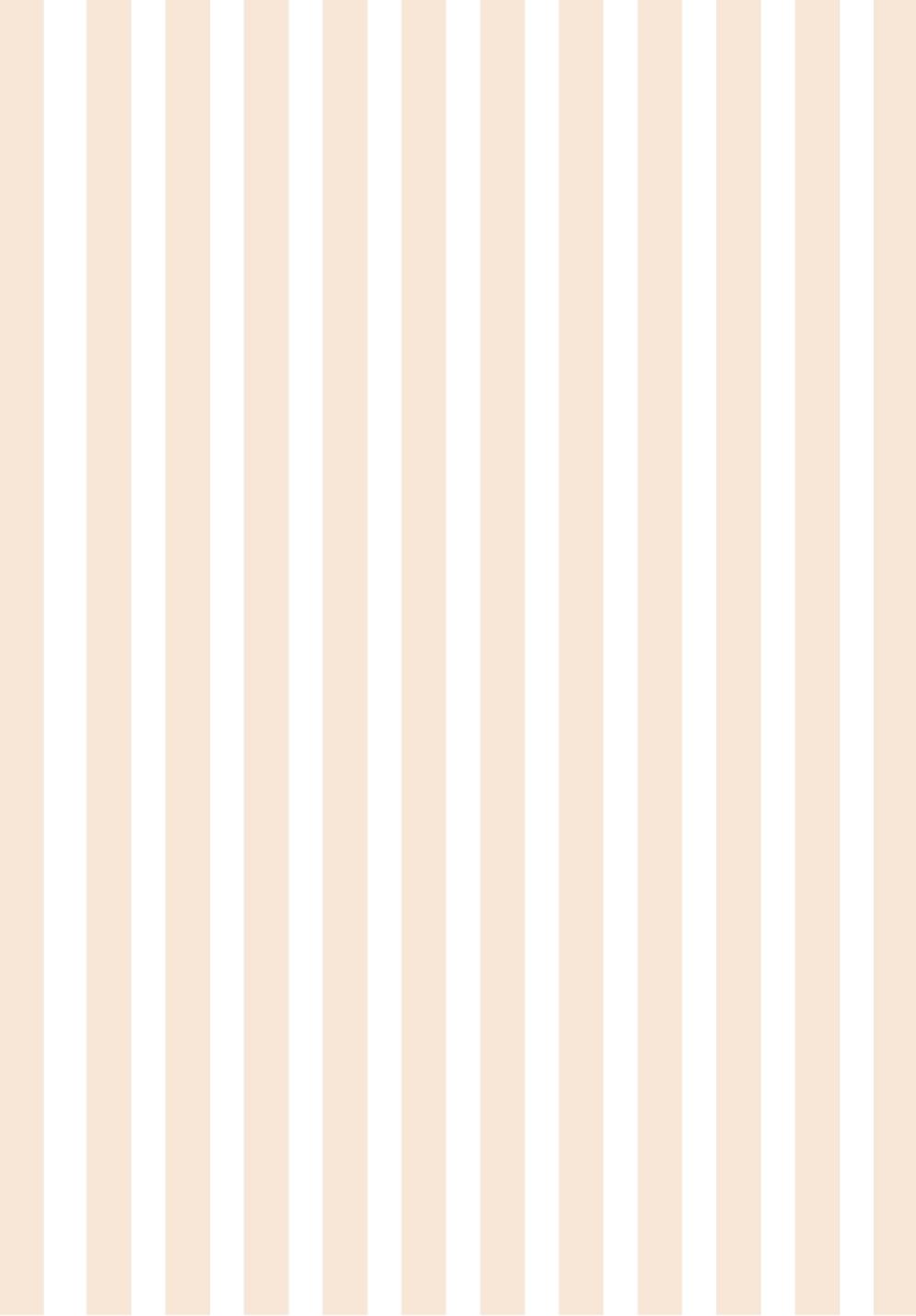
Em 2023, beneficiaram do RSI 179 pessoas, o que corresponde a cerca de 3,3% dos residentes em idade ativa (entre os 15 a 64 anos), posicionando o concelho como o quarto da região do Médio Tejo com o maior peso relativo de beneficiários de RSI e que se traduz em 4,4% do total de beneficiários da região.

O valor médio anual atribuído por beneficiário, que em 2023 se situou em cerca de 1.262€, foi ligeiramente superior ao observado na região (1.230€), importando referir que se trata de uma prestação social dirigida a pessoas já em situação de carência económica grave e que define, em paralelo, o estabelecimento de um contrato de inserção destinado a promover a inserção social, laboral e comunitária dos beneficiários.

Os dados de 2023, facultados pelo serviço de atendimento e acompanhamento social de Vila Nova da Barquinha e embora com limitações de comparabilidade, evidenciam um aumento das pessoas acompanhadas. A maioria destas, à data, encontrava-se numa situação de desemprego, e detinha baixos níveis de qualificação (alguns mesmo iliteracia), mas não em exclusivo, sendo importante destacar alguns elementos que detinham o ensino secundário ou curso superior.



Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha (dezembro 2023)

A decorative graphic on the left side of the slide consisting of 12 vertical stripes of varying widths and shades of light beige and tan, set against a white background.

Recursos habitacionais e potencialidades locais

RECURSOS HABITACIONAIS

Vila Nova da Barquinha assistiu, até 2011, a um franco crescimento do seu parque edificado (e habitacional), tendência que se inverteu na mais recente década censitária, reflexo da crise financeira que afetou fortemente os setores imobiliário e da construção, bem como da alteração de paradigma das políticas públicas para o setor, que procuraram favorecer as dinâmicas de reabilitação e regeneração urbanas em detrimento da construção nova.

O momento atual parece indiciar a necessidade de nova inversão desse paradigma, atendendo à crise habitacional a que se assiste e que, entre outros motivos, resulta de uma ausência de oferta habitacional (em número e adequação) capaz de responder às necessidades das famílias.

O diferencial de crescimento entre alojamentos e famílias ao longo das últimas décadas tem contribuído para consolidar um stock de alojamentos ocupados por segunda residência ou vagos.

A idade do parque habitacional encontra-se alinhada com a média nacional e regional, e o estado de conservação registou melhorias significativas desde o início do século: em 2001, 53,3% dos edifícios apresentavam alguma necessidade de reparação, proporção que em 2021 passou a 26,9%.

Notar ainda que, de entre estes últimos, um em cada quatro tem data de construção anterior a 1945.

Entre 2012 e 2022 a dinâmica urbanística, não obstante as significativas oscilações, foi, na globalidade, reduzida. Esta é, contudo, uma tendência que parece estar a inverter-se se considerados os compromissos urbanísticos válidos e as intenções em perspetiva.

Desde 2011, 64% dos fogos construídos foram promovidos por empresas privadas, em consonância com a informação veiculada por diversos intervenientes durante o processo de auscultação. Este facto reflete a importância do envolvimento dos agentes locais no desenho das respostas para o setor da habitação.

Importa referir a ausência dos organismos públicos enquanto entidades promotoras da construção de fogos nos últimos 20 anos.

O facto de Vila Nova da Barquinha dispor de um Plano Diretor Municipal de 1ª geração tem permitido que a ocupação e transformação do solo não determine a necessidade de recorrer a instrumentos de execução e planeamento, fazendo-se sobretudo com recurso a operações urbanísticas – licenciamento de obras de edificação e operações de loteamento.

A dinâmica de transformação do solo tem ocorrido por via do preenchimento e consolidação do solo urbano, com a ocupação de parcelas intersticiais da malha existente, e com alguma densificação de parcelas (ainda) integradas em espaços urbanizáveis.

A atual classificação do solo, coloca à disposição do município vastas áreas de solo urbano ainda por urbanizar e/ou edificar e com vocação maioritariamente habitacional.

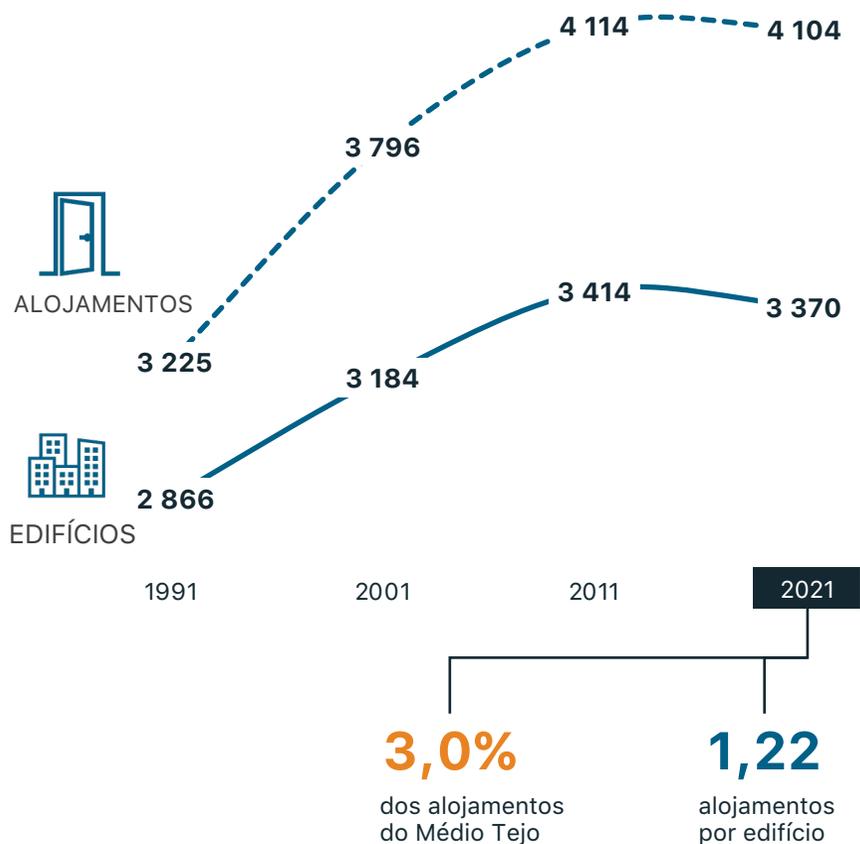
Embora em grande medida se tratem de áreas integradas em categorias de solo urbanizáveis – categoria entretanto “extinta” – a realidade é que a sua ocupação, densificação e consolidação permanece enquadrada no atual PDM.

Por fim, referir que Vila Nova da Barquinha tem, à data, registados 12 estabelecimentos de alojamento local, com capacidade para acolher uma centena de utentes. Este número assume uma expressão reduzida no contexto municipal, não constituindo estas unidades de alojamento turístico um constrangimento para o setor habitacional.

PARQUE EDIFICADO

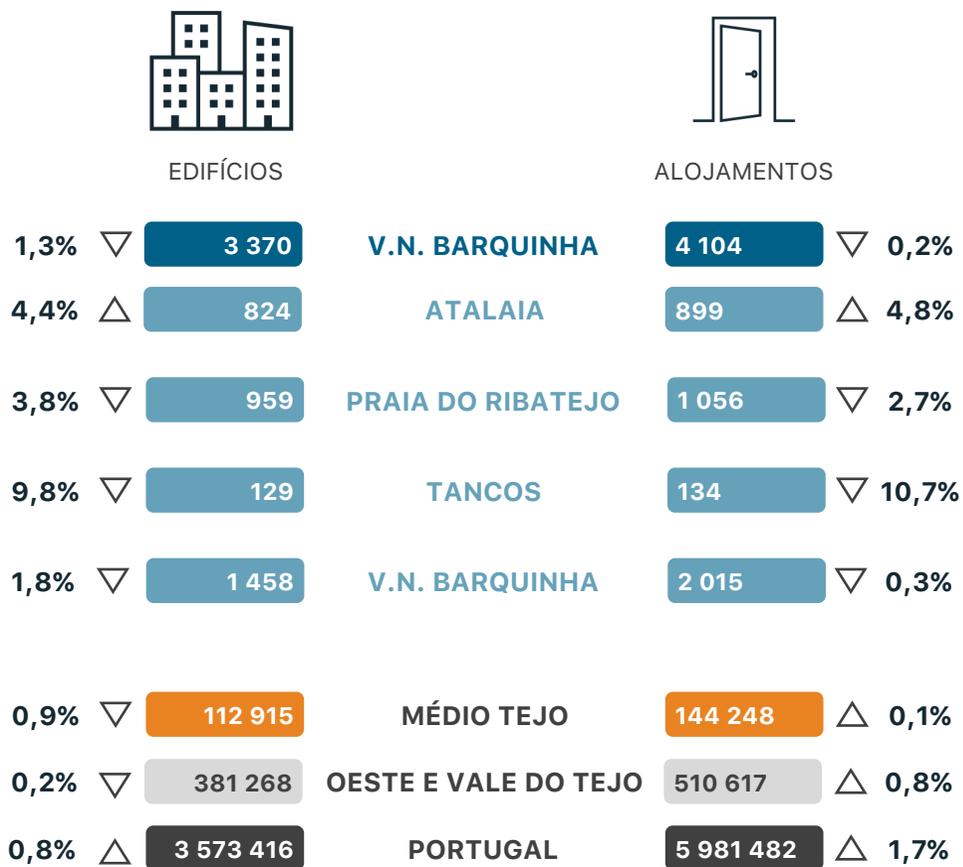
Evolução do número de edifícios e alojamentos | 1991-2021

Fonte: INE, Censos



Edifícios e alojamentos | 2021 e variação 2011-2021

Fonte: INE, Censos 1991-2021



POPULAÇÃO, AGREGADOS E ALOJAMENTOS

Vila Nova da Barquinha tem assistido a um decréscimo da sua população desde o início do século – entre 2001 e 2021 perdeu 594 residentes – comportamento que não se tem verificado, quer na evolução dos alojamentos familiares (mais 301), quer dos agregados domésticos (mais 143).

Resulta, assim, um decréscimo assinalável do número médio de pessoas por agregado doméstico – em 1991 cada agregado tinha 3 pessoas, e em 2021 apenas 2,4 – bem como do número médio de pessoas por alojamento familiar – 1,7 em 2021 face a 2,3 em 1991.

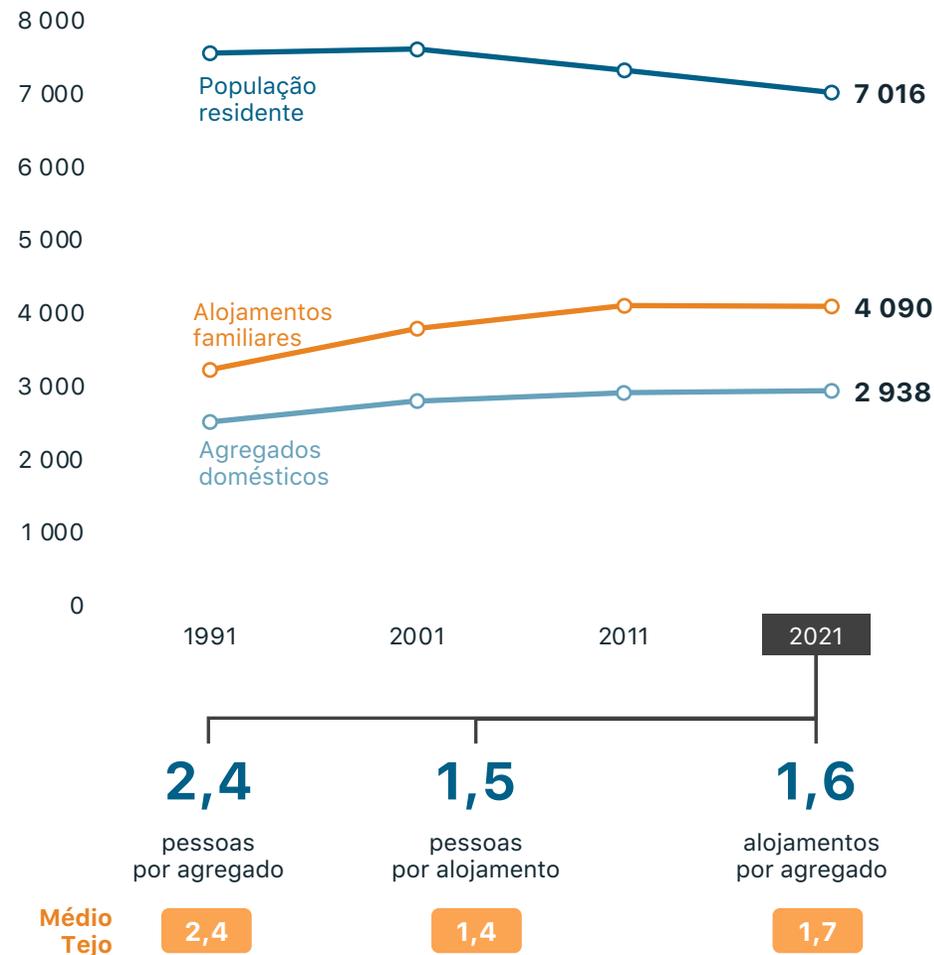
A generalidade dos edifícios (recenseados) encontra-se afeta à função residencial e são sobretudo moradias unifamiliares isoladas – 92% dos edifícios têm apenas um alojamento e 96% possui um ou dois pisos.

A freguesia sede de concelho concentra um maior número de edifícios de habitação multifamiliar (74% dos edifícios do território com mais de quatro alojamentos) e com maior volumetria (33 dos 35 edifícios do concelho com 4 ou 5 pisos).

De entre o total de alojamentos (4.104), 14 são alojamentos coletivos e 11 são alojamentos familiares não clássicos.

Evolução da população residente, agregados domésticos e alojamentos familiares

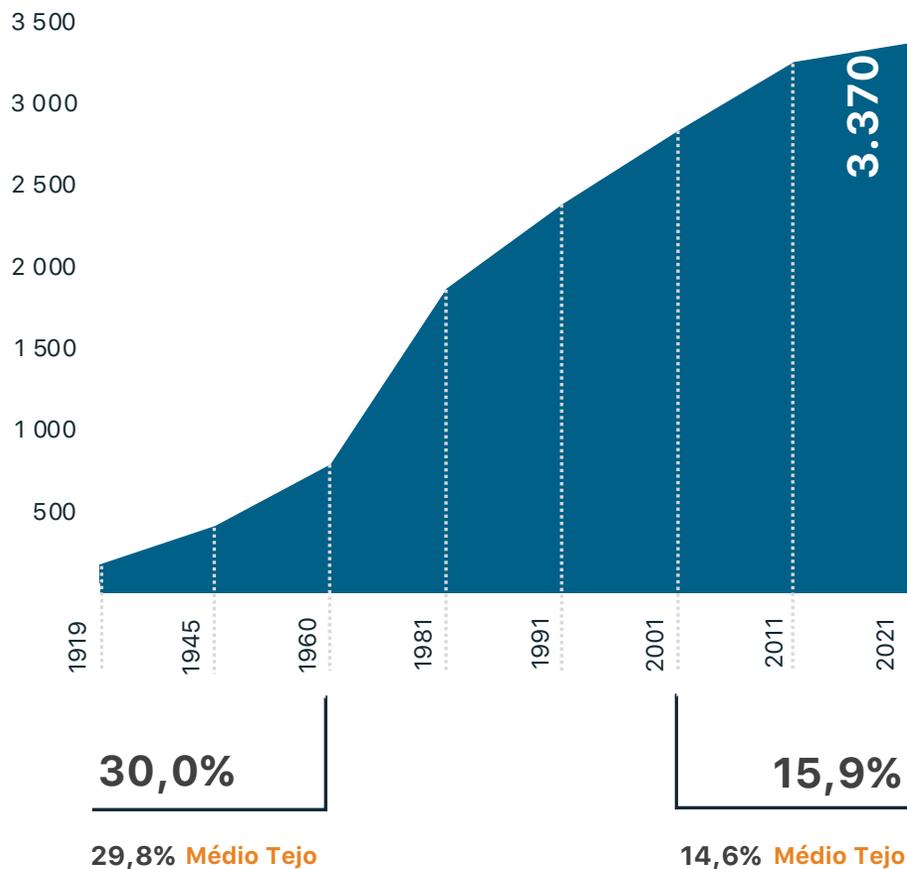
Fonte: INE, Censos 1991-2021



ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

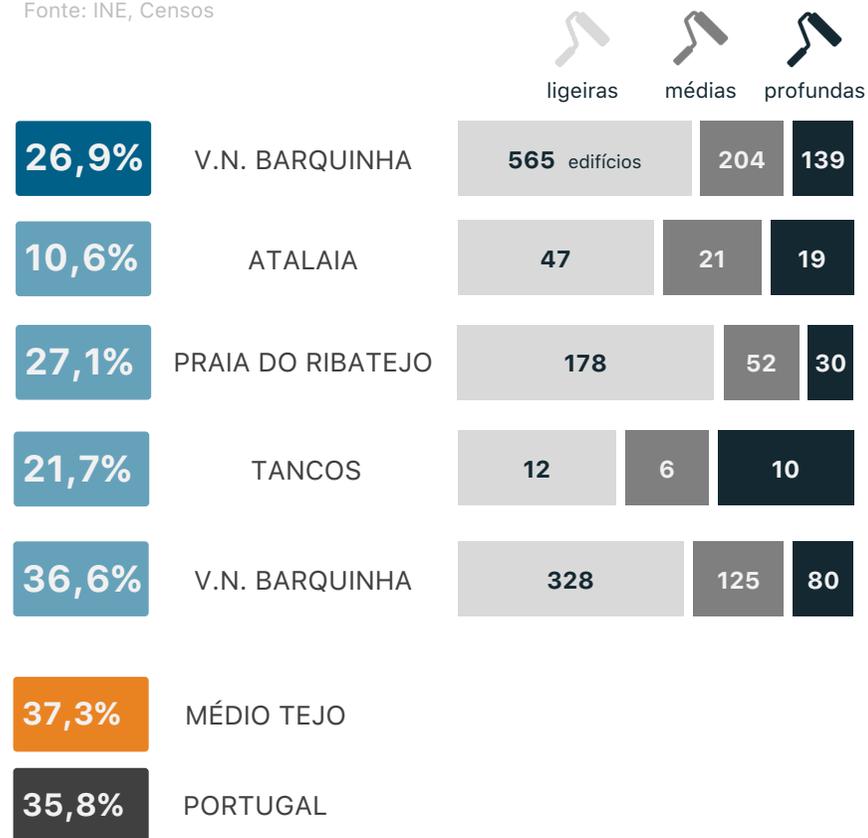
Edifícios por época de construção | 2021

Fonte: INE, Censos



Edifícios com necessidades de reparação | 2021

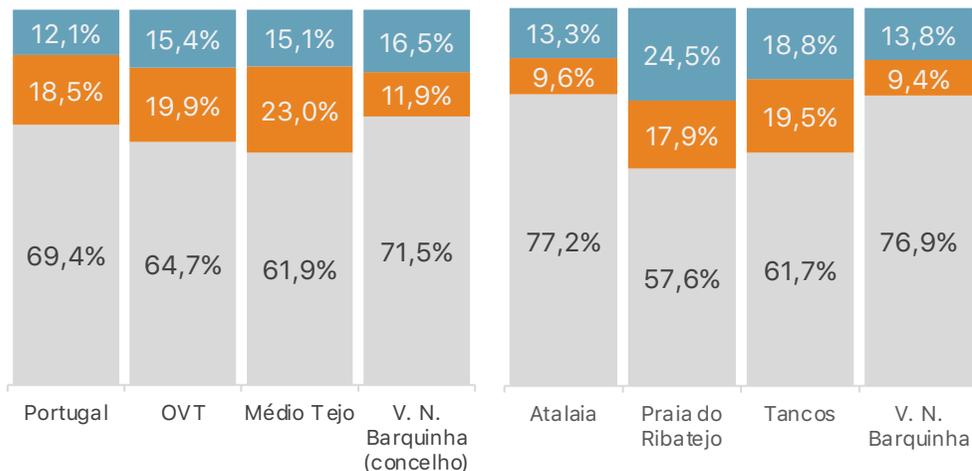
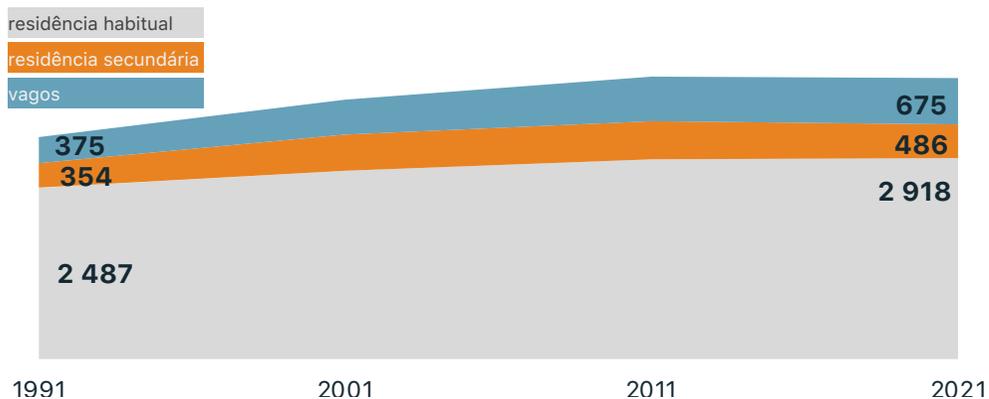
Fonte: INE, Censos



FORMA E REGIME DE OCUPAÇÃO

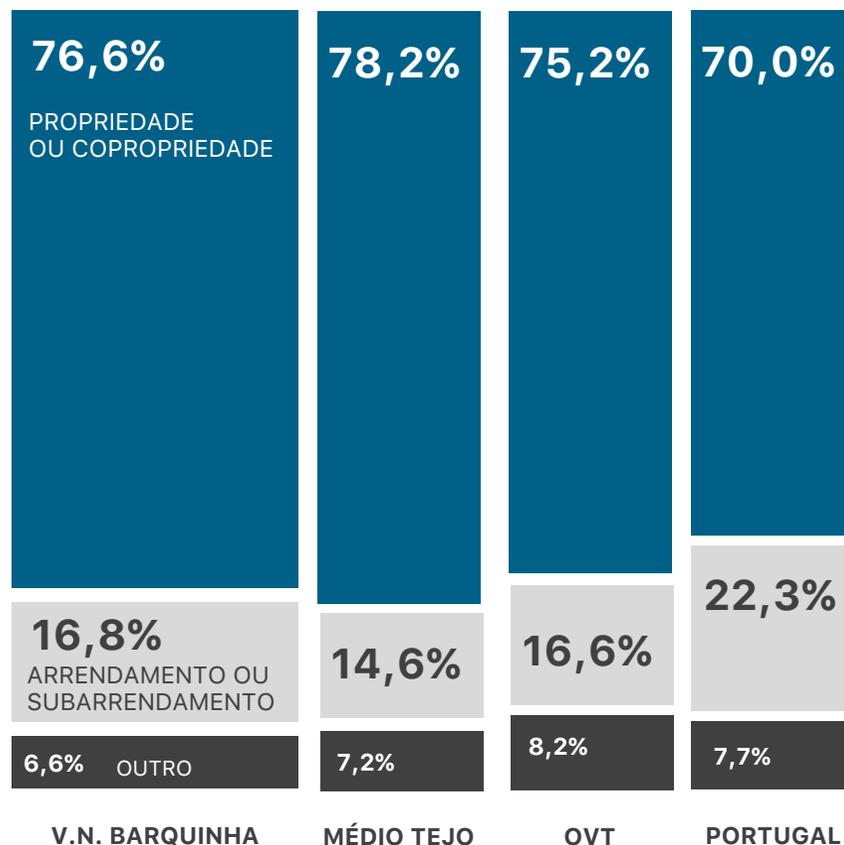
Forma de ocupação dos alojamentos | 2021 e evolução 1991-2021

Fonte: INE, Censos 1991-2021



Regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual 2021

Fonte: INE, Censos



ALOJAMENTOS DEVOLUTOS E DEGRADADOS

Para efeito de aplicação da taxa de majoração do IMI, conforme previsto no n.º 8 do artigo 112º do Código do IMI e do IMT o município de Vila Nova da Barquinha procedeu, no final de 2023, à identificação dos imóveis que se encontram devolutos, degradados ou em ruínas.

À data, os serviços do município tinham identificados 215 imóveis devolutos, com características funcionais distintas, que perfazem cerca de 5% do total de alojamentos do município, e que constituem um recurso habitacional com potencial de mobilização que não é de todo de desconsiderar.

Embora em termos absolutos seja a freguesia de Vila Nova da Barquinha que concentra um maior número de imóveis, é de assinalar a elevada representatividade que assumem, em termos relativos, na freguesia de Tancos; nesta unidade territorial, 1 em casa 5 imóveis encontra-se devoluto, degradado ou em ruínas.

Esta realidade destaca a necessidade do reforço da aposta na reabilitação urbana e no robustecimento dos instrumentos de política para agilizar a colocação desses imóveis no mercado.

Imóveis devolutos, degradados ou em ruínas

Fonte: CMVNB, 2023

215

IMÓVEIS

48,4%

DEGRADADOS

25,1%

RUÍNAS

26,5%

DEVOLUTOS



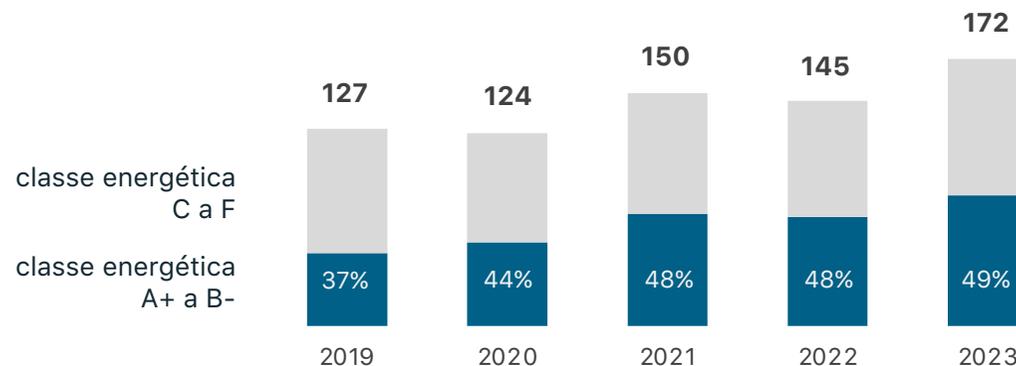
POBREZA ENERGÉTICA

Em Vila Nova da Barquinha, 71% do parque edificado foi contruído antes de 1990, data a partir da qual foi criada legislação em matéria de condições térmicas dos edifícios. Este facto, aliado às características morfotipológicas e qualidade construtiva dos edifícios contribuiu para um nível de isolamento insuficiente, que aliado à incapacidade financeira de muitas famílias para realizar obras de renovação adequadas conduz a um baixo desempenho energético do parque habitacional atual.

Embora se admita que a maioria das famílias tem condições para mitigar (pelo menos em parte) o desconforto térmico, aquelas que apresentam maior fragilidade económica, terão maior dificuldade em introduzir melhorias que aumentem o conforto térmico das suas habitações.

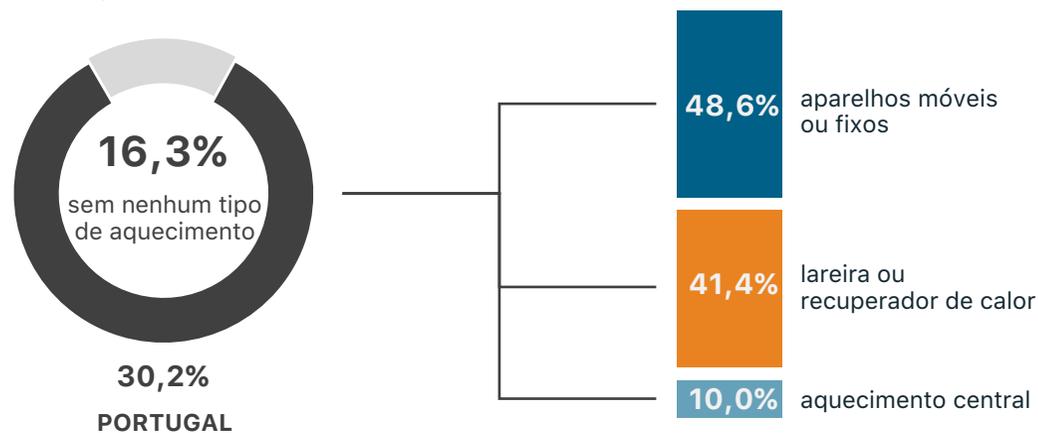
Certificados energéticos emitidos

Fonte: ADENE, Estatística do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios



Tipo de aquecimento utilizado nos alojamentos familiares | 2021

Fonte: INE, Censos



REABILITAÇÃO URBANA

O município de Vila Nova da Barquinha tem promovido uma forte aposta na regeneração urbana enquanto vetor estratégico de desenvolvimento local.

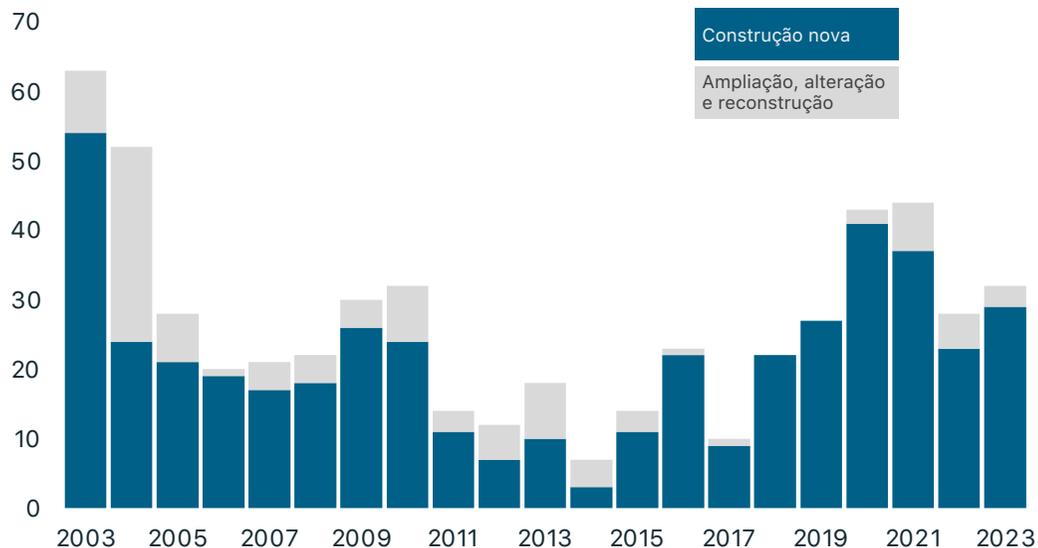
Neste contexto a Autarquia promoveu a delimitação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), criando incentivos à reabilitação do edificado por parte dos privados e instituições, e que beneficiam do efeito de alavancagem do significativo investimento do município na requalificação do espaço público, na reabilitação e refuncionalização de edifícios municipais e na revitalização do tecido económico e cultural.

A caracterização da dinâmica de reabilitação urbana, tem associadas dificuldades decorrentes da ausência de informação quantitativa, uma vez que há um conjunto de intervenções que não se encontram sujeitas a controlo prévio.

Ainda assim, a leitura da imagem urbana local, reforçada pelos contributos recolhidos nos diferentes momentos de auscultação, revela uma dinâmica de reabilitação do edificado assinalável, sobretudo na sede concelhia. A intervenção a que se tem assistido nos anos mais recentes ocorre, maioritariamente, em edifícios vagos ou devolutos o que tem permitido a sua entrada no mercado.

Tipologia de obra dos edifícios licenciados

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



Edifícios reabilitados por iniciativa particular desde a constituição das ARU

Fonte: Relatório de Monitorização das ARU, 2021



DINÂMICA URBANÍSTICA

A dinâmica urbanística no município de Vila Nova da Barquinha tem sido fortemente influenciada pelos ciclos económicos do país, registando-se a partir do início do século uma tendência de contração da dinâmica construtiva.

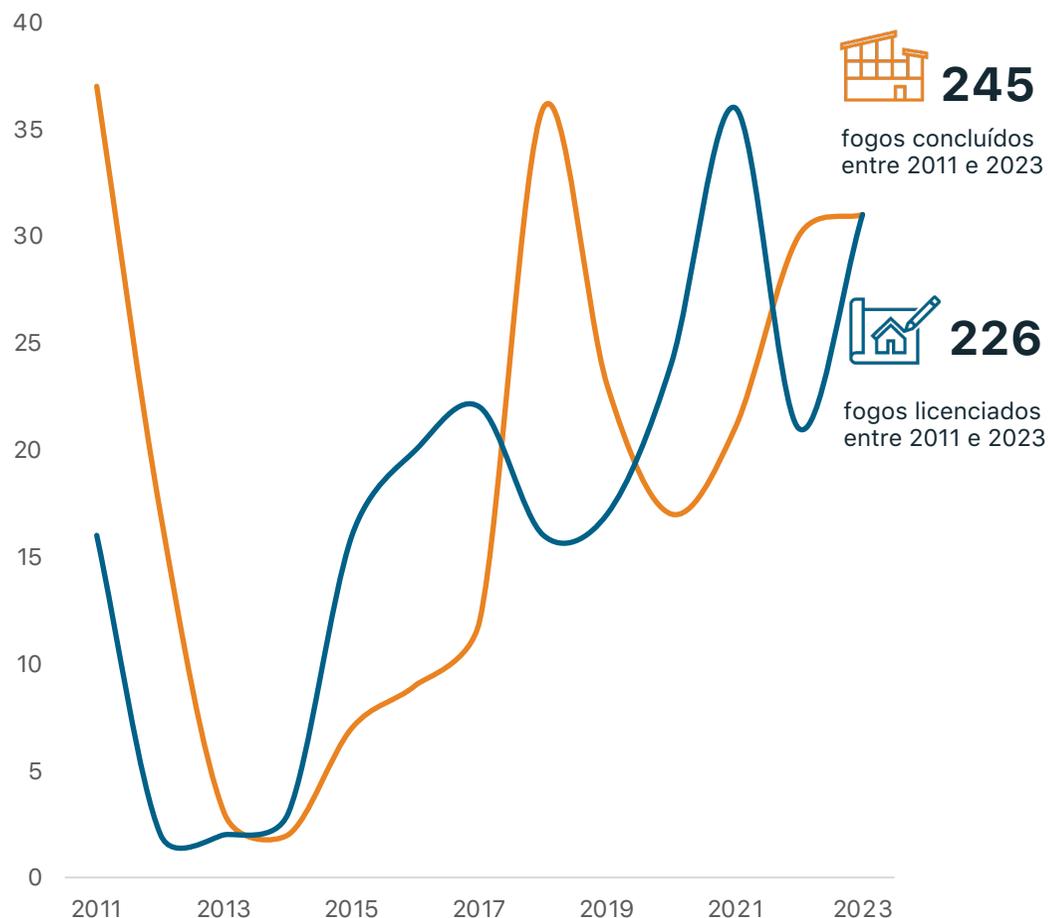
Entre 2013 e 2023 foram licenciados 208 fogos para habitação familiar (em construções novas), o que resultou num significativo abrandamento face à dinâmica dos 10 anos precedentes – entre 2003 e 2012 foram licenciados 349 fogos.

Estes dados confirmam aquela que é a sensibilidade geral dos intervenientes no território: em Vila Nova da Barquinha a produção habitacional é escassa para a procura a que se assiste, inibindo a fixação de população, com destaque para os jovens que se pretendem autonomizar

De destacar o facto de nos últimos meses terem sido validados nos serviços do município iniciativas que preveem a construção de 65 novos fogos, e que constituem compromissos urbanísticos válidos. Há ainda a perspetiva de que este número venha a ser incrementado ante as intenções que têm vindo a ser demonstradas por parte de promotores privados, contudo só a concretização desses fogos poderá confirmar a consolidação da tendência de reforço da oferta habitacional.

Fogos em construções novas para habitação familiar | 2011-2021

Fonte: INE, Censos 1991-2021



HABITAÇÃO PÚBLICA

O parque habitacional público apresenta em Vila Nova da Barquinha, assim como no resto do país, expressão reduzida. Atualmente o município de Vila Nova da Barquinha é proprietário de 18 habitações, a que se somam 36 fogos propriedade da Santa Casa da Misericórdia e que constituem o stock de habitação de interesse social no território.

De entre as habitações que integram o parque habitacional municipal 15 encontram-se ocupadas por agregados em regime de renda apoiada, estando atualmente três fogos desocupados por não disporem de condições de habitabilidade. A estas habitações acrescem duas que, não integrando o património municipal, se encontram em regime de subarrendamento.

17 FAMÍLIAS residem em habitação municipal

6 ELEMENTOS ISOLADOS



6 FAMÍLIAS SEM FILHOS



4 FAMÍLIAS COM FILHOS



1 FAMÍLIA MONOPARENTAL



39 PESSOAS residem em habitação municipal

< 18 ANOS 19 - 30 ANOS
10 **2**

31 - 50 ANOS 51 - 70 ANOS
10 **11**

71 OU MAIS ANOS
6



POTENCIAL HABITACIONAL DO SOLO URBANO

Em Vila Nova da Barquinha, tendo em consideração as características do parque edificado e a morfologia urbana, o principal recurso com potencial para garantir o aumento da oferta habitacional no médio-longo prazo encontra-se nas áreas de solo urbano disponível para urbanização e edificação, ou solo urbano expectante conforme terminologia da LBH.

Este configura, em qualquer território, um recurso fundamental, pelo potencial habitacional que apresenta, e a sua quantificação parte da identificação das áreas com capacidade para acolher o uso habitacional (enquanto uso dominante ou complementar), nos termos previstos nos planos territoriais em vigor.

Porém, conforme já referido, Vila Nova da Barquinha apresenta um contexto de planeamento particular, uma vez que, a ocupação, uso e transformação do solo no município é disciplinada por um Plano Diretor Municipal, que já com 30 anos de vigência, não acompanha os atuais princípios de ordenamento e planeamento.

Não tendo o atual PDM sido objeto de adequação ao atual quadro regulamentar, designadamente em matéria de classificação e qualificação do solo, é expectável que a breve prazo possam vir a ser suspensas as normas que regulamentam, entre outros, os espaços urbanizáveis, não podendo

nessas áreas haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

Por este facto, e tendo presente que a breve prazo poderão vir a ser suspensas as normas aplicáveis a parte do solo urbano (sobretudo nas categorias de espaço urbanizável), projetar/estimar o potencial habitacional atual, constituiria um exercício meramente teórico e de difícil concretização no horizonte da CMHVNB, uma vez que parte da área que hoje integra o solo urbano perderá, inevitavelmente, a sua capacidade edificatória, ou por via da referida suspensão das normas, ou por via na adequação do PDM ao regime legal vigente.

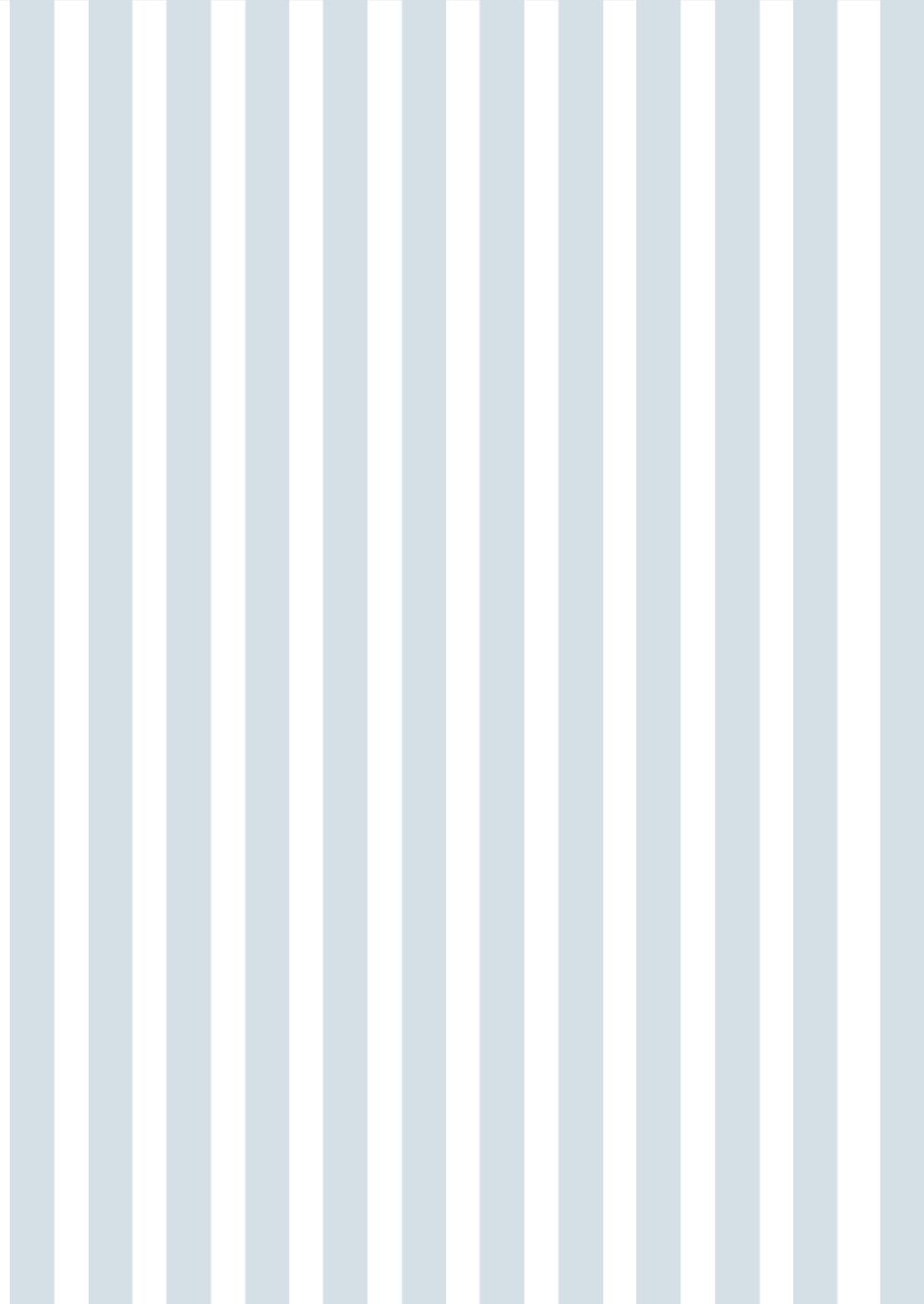
Ante a expressão das áreas que integram o solo urbano no PDM em vigor (1994) e que se encontram ainda por ocupar, é inquestionável que o município de Vila Nova da Barquinha, na globalidade e à data, apresenta uma significativa capacidade construtiva para uso habitacional, muito embora fortemente concentrada em torno do eixo Atalaia-Vila Nova da Barquinha.

Assim, face ao potencial habitacional que se reconhece que o território ainda tem, o principal constrangimento à produção de habitação não decorre da indisponibilidade de solo para urbanização/construção, mas sim da capacidade de intervenção municipal se encontrar fortemente

condicionada pelo facto da propriedade das áreas com capacidade para acolher construção de habitação não ser municipal, estando, por isso, a sua ocupação, e posterior promoção, condicionada à iniciativa privada.

É este contexto que determina a relevância de envolvimento do setor privado na implementação das medidas desenhadas para solucionar os constrangimentos no acesso à habitação por parte da população de Vila Nova da Barquinha.

Diagnóstico das carências habitacionais



CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A carência habitacional deve ser encarada nas suas múltiplas dimensões, atendendo ao largo espectro da procura e aos diferentes segmentos que esta encerra.

Em Vila Nova da Barquinha a pressão sobre o mercado habitacional é motivada por fatores diferenciados, uns resultado das transformações sociais (reconfiguração dos modelos familiares) e dos constrangimentos económicos (aumento dos encargos com habitação) transversais à generalidade do país, e outros decorrentes do seu posicionamento geográfico (boa acessibilidade rodoferroviária), da sua atratividade (qualidade de vida) e das dinâmicas territoriais associadas (saturação dos municípios vizinhos).

A compra e venda de imóveis no concelho tem vindo a registar uma dinâmica crescente, acompanhando a tendência regional e nacional, destacando-se, juntamente com Ourém, no valor cobrado por metro quadrado.

O mercado de arrendamento tem pouca expressão tendo-se registado, em média nos últimos cinco anos 43 novos contratos de arrendamento no concelho; a estes acrescem algumas situações de arrendamento informal, difíceis de quantificar. Apesar do aumento progressivo dos encargos com rendas, Vila Nova da Barquinha é o terceiro município do Médio Tejo com menor valor médio

mensal de rendas dos alojamentos de residência habitual, e o segundo com maior proporção de alojamentos com rendas inferiores a 100€ (26,8% face a 12,5% no Médio Tejo e 16% no país).

O desequilíbrio registado entre o aumento dos preços da habitação (aquisição e arrendamento) e o aumento do rendimento dos agregados constitui um dos principais fatores de deterioração no acesso à habitação. A atual conjuntura económica nacional (e internacional) permite antever um agravamento desta disparidade, colocando um crescente número de famílias, que não estando em situação de carência económica, se veem perante dificuldades no acesso à habitação.

A carência habitacional que resulta de situações de habitação indigna foi objeto de avaliação no âmbito da ELH, encontrando-se em implementação as soluções habitacionais para os diferentes agregados identificados à data.

Em setembro de 2023, foi celebrado o Acordo de Colaboração entre a CIM-MT, a CMVNB e o IHRU, para oferta de soluções habitacionais a custos acessíveis, que prevê a construção de 12 fogos, em edifício de habitação coletiva, destinados a arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos termos da legislação em vigor.

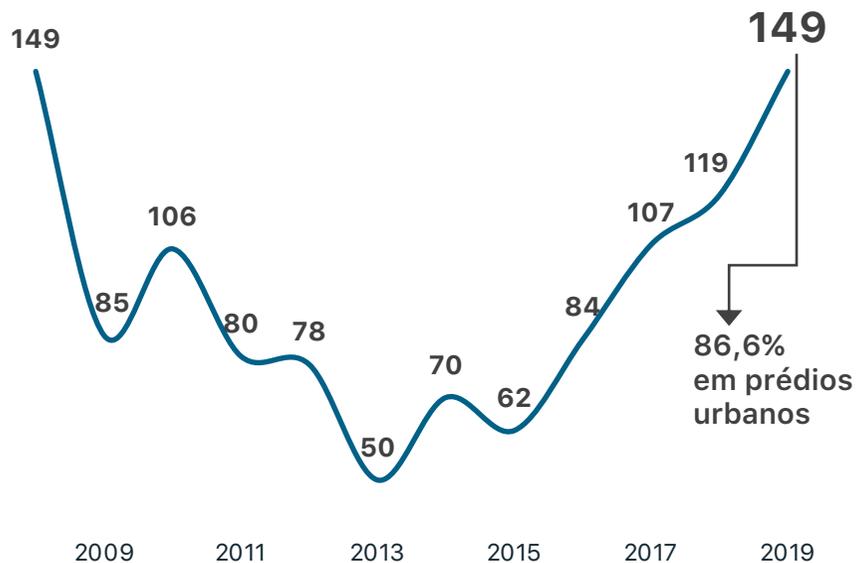
As características do parque habitacional revelam uma desadequação entre a dimensão dos agregados e dos alojamentos, que resulta na sublotação de um número muito significativo destes últimos. As situações de sobrelotação, embora pouco expressivas (afetam 6% dos agregados), não devem ser desconsideradas uma vez que, potencialmente, poderão resultar em situações de carência habitacional (indignidade).

A pobreza energética que afeta um número assinalável de famílias (no concelho e no país) decorre, não apenas da incapacidade financeira em aceder a serviços e sistemas energéticos adequados, mas também do ineficiente desempenho energético das habitações. Em situações limite a pobreza energética pode resultar em condições de vida insalubres e indignas, contudo, a ausência de informação estatística a nível local com o rigor desejável, não permite uma avaliação das situações de pobreza energética que possam determinar a necessidade de intervenção ou resultar em efetiva carência habitacional, ainda assim há, no contexto das políticas de habitação, um contributo a dar nesta matéria.

MERCADO DE AQUISIÇÃO

Contratos de compra e venda de prédios (n.º) | 2008-2019

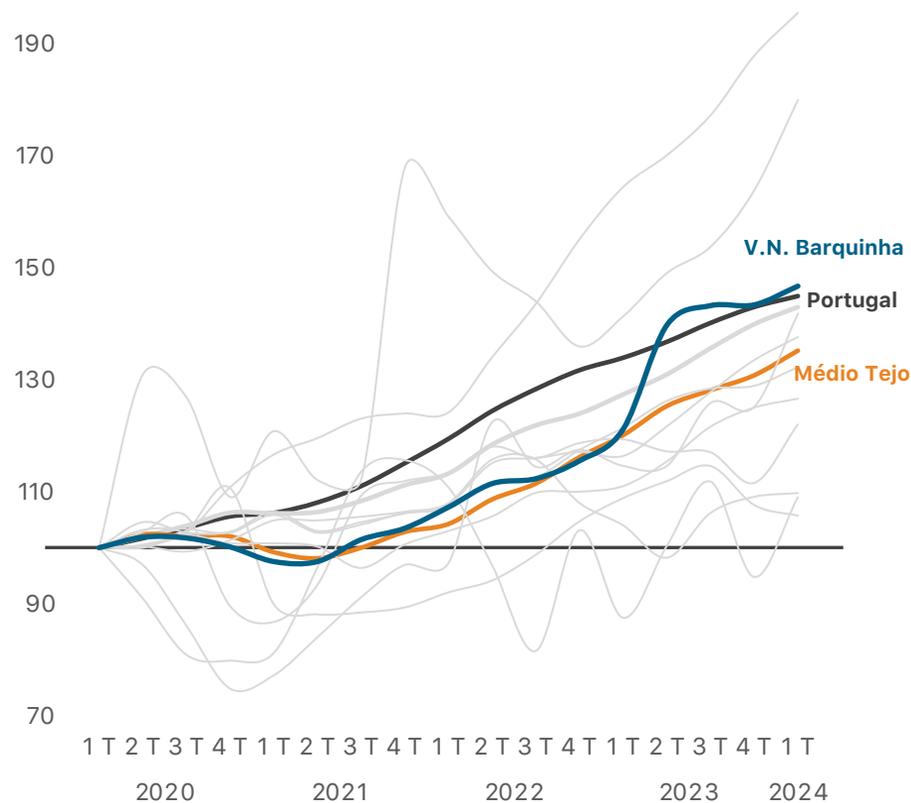
Fonte: INE



O mercado de aquisição tem registado oscilações frequentes e surge fortemente influenciado pela conjuntura económica global, tendo Vila Nova da Barquinha vindo a reforçar o seu posicionamento na região – em 2009 registou 1,6% dos contratos de compra e venda de prédios transacionados no Médio Tejo, e em 2019 estes representaram 2,4%.

Índice do valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²) | 4.º trim. 2019 = 100

Fonte: INE



MERCADO DE AQUISIÇÃO

1 011€

VALOR MEDIANO DAS VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (2.º TRIMESTRE DE 2024)

2.º

CONCELHO DO MÉDIO TEJO COM O VALOR MAIS ELEVADO

108.º

CONCELHO DO CONTINENTE COM O VALOR MAIS ELEVADO

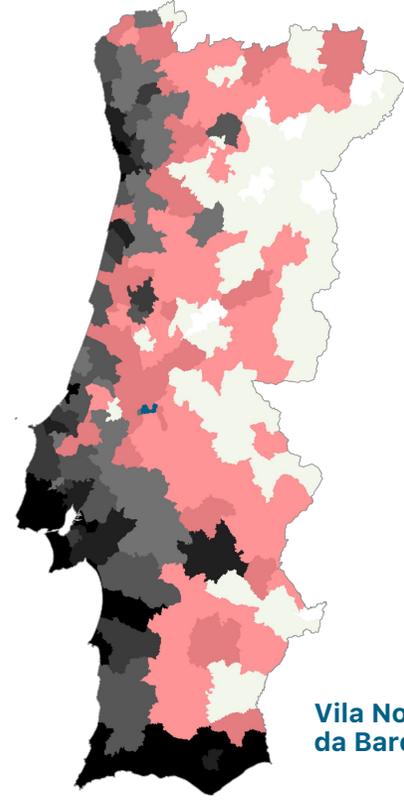
▲ 46,5%

AUMENTO FACE AO 1.º TRIMESTRE DE 2020

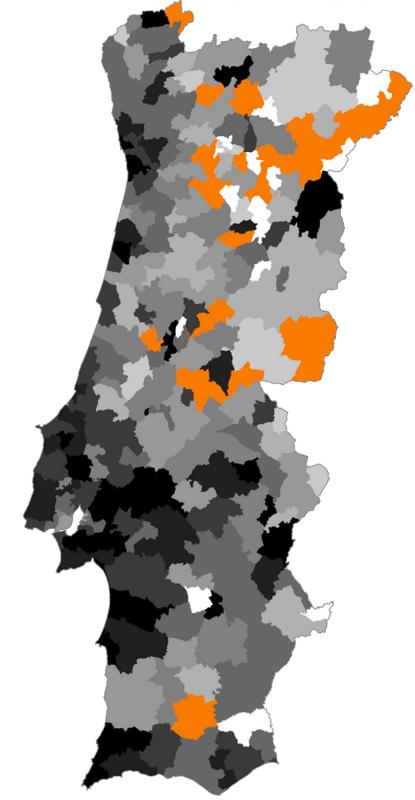
O referencial do mercado de aquisição em Vila Nova da Barquinha supera a generalidade dos municípios do Médio Tejo, apenas com o concelho de Entroncamento a registar um valor mediano das vendas (por m²) superior. Acompanhando a tendência nacional, o concelho viu aumentar de forma significativa este indicador, colocando os agregados sobre uma pressão crescente em matéria de acesso à habitação.

Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²)
Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

Índice do valor mediano
2.º Trimestre de 2024



Variação
1.º trim. 2020 – 2.º trim. 2024



Vila Nova da Barquinha

0 - 25	26 - 50	51 - 75	76 - 99	100	-34% - 0%	n.d	0% - 10%	11% - 20%	21% - 30%
101 - 125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	> 200	31% - 40%	41% - 50%	51% - 60%	61% - 70%	> 70%

ENCARGOS COM AQUISIÇÃO

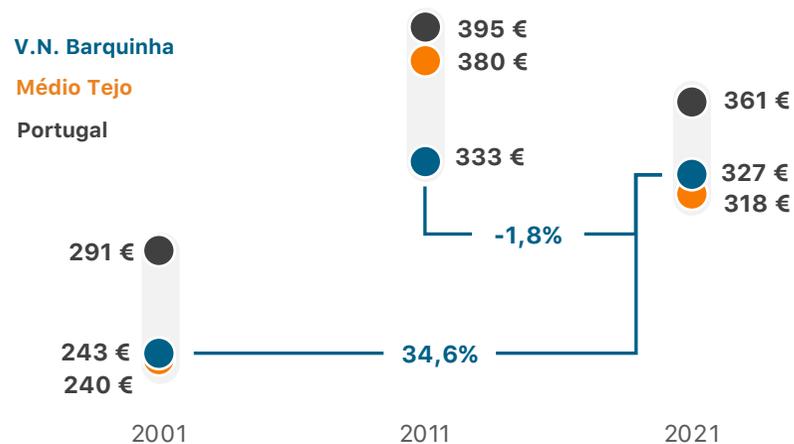
Alojamentos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos à aquisição | 2021

Fonte: INE, Censos



Valor dos encargos médios mensais com aquisição | 2001-2021

Fonte: INE, Censos



Escalão de encargos financeiros à aquisição | 2021

Fonte: INE, Censos 2021

937

alojamentos com encargos financeiros devido à aquisição



Vila Nova da Barquinha é, no contexto do Médio Tejo, o 3.º município com maior proporção de alojamentos de residência habitual ocupados pelos proprietários com encargos financeiros devido a aquisição.

A redução do encargo médio refletida no Censos 2021, resultou do momento favorável de descida das taxas de juro, situação que nos anos mais recentes se inverteu, traduzindo-se num acréscimo do esforço dos agregados com a habitação.

MERCADO DE ARRENDAMENTO

4,28€

VALOR MEDIANO DAS RENDAS DOS NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (2023)

7.º

CONCELHO DO MÉDIO TEJO COM O VALOR MAIS ELEVADO

125.º

CONCELHO DO CONTINENTE COM O VALOR MAIS ELEVADO

▲ 55,1%

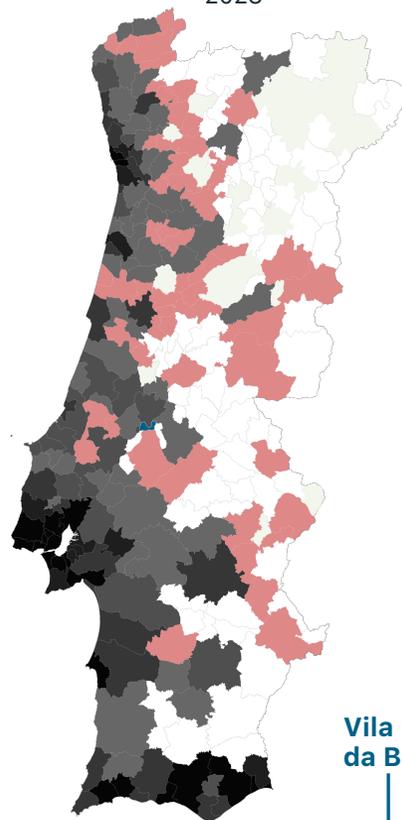
AUMENTO FACE A 2017

Vila Nova da Barquinha apresenta ainda um valor mediano das rendas nos novos contratos de arrendamento baixo face aos territórios de proximidade, que, contudo, regista uma tendência de crescimento bastante expressiva, resultado da pressão sobre o mercado de arrendamento e dos desequilíbrios entre oferta e procura.

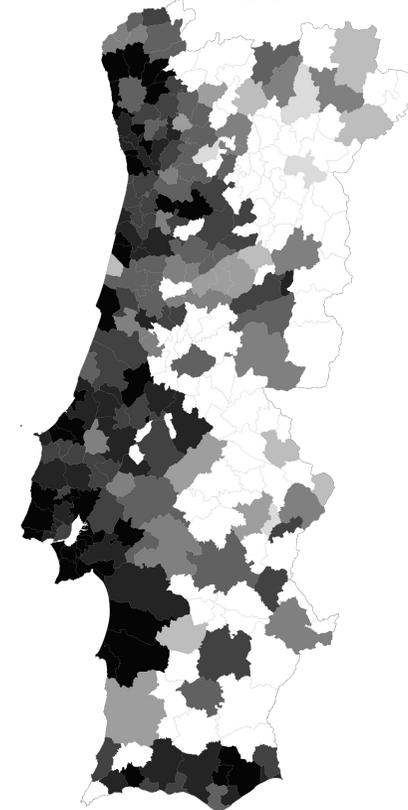
Valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²)

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

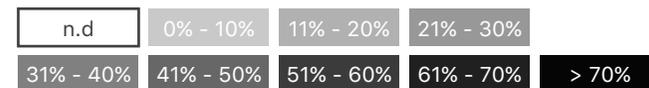
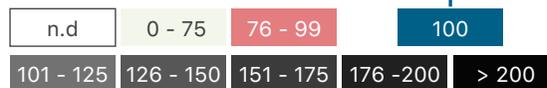
Índice do valor mediano
2023



Varição
2017 - 2023



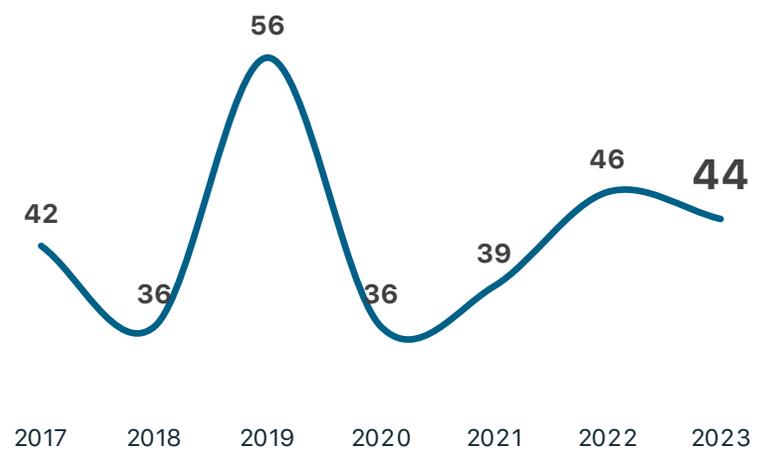
Vila Nova da Barquinha



MERCADO DE ARRENDAMENTO

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º) | 2017-2023

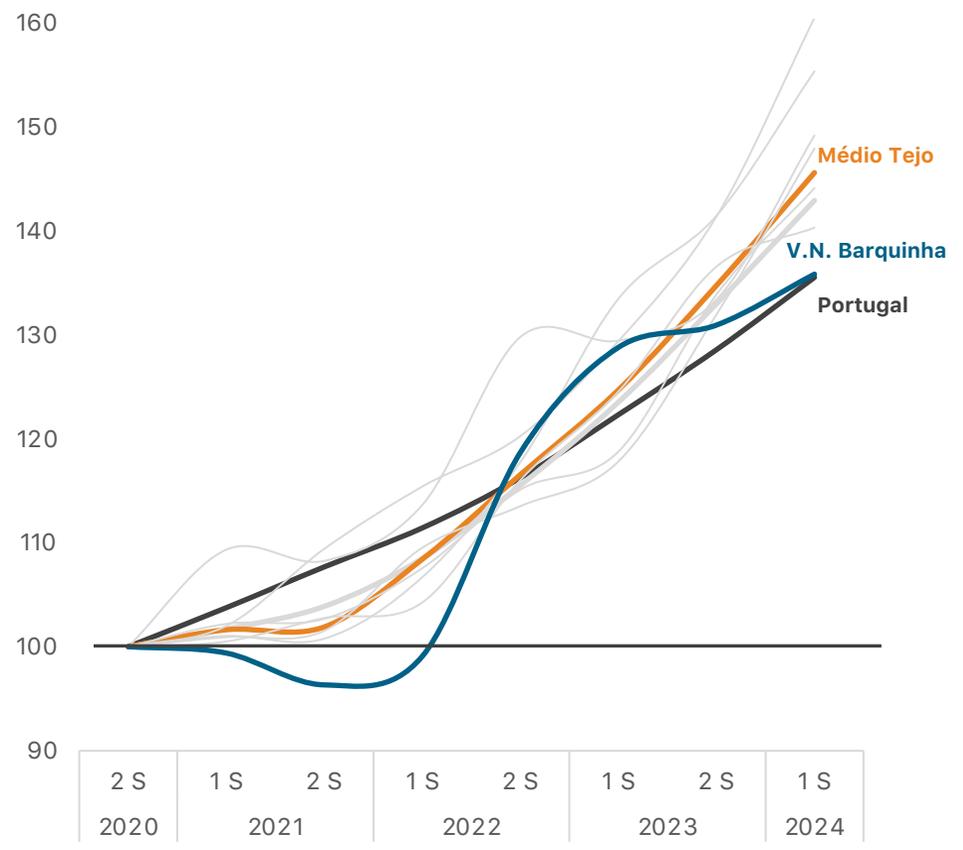
Fonte: NE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



O mercado de arrendamento, embora com oscilações, persiste com dificuldade em se afirmar tanto no contexto interno, como no contexto externo – em 2023, Vila Nova da Barquinha foi o município do Médio Tejo onde forma celebrados menos novos contratos de arrendamento, representando apenas 2,5% do total regional.

Índice do valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²) | 2017 = 100

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



CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Em Vila Nova da Barquinha, no ano de 2021, encontravam-se arrendados 489 alojamentos, o que representa 16,8% do total de alojamentos familiares clássicos, proporção acima do referencial regional (14,8%), mas abaixo do nacional (22,3%).

De destacar a antiguidade da generalidade dos contratos de arrendamento, sobretudo se comparada com os territórios em que se insere Vila Nova da Barquinha. Este facto espelha a inatividade e falta de dinamismo do mercado de arrendamento.

Embora Vila Nova da Barquinha seja o segundo município do Médio Tejo com maior proporção de alojamentos familiares arrendados ou subarrendados (16,8%) é o terceiro município com menor proporção de alojamentos com apoio ao arrendamento, resultado, por um lado de uma situação ligeiramente mais favorável no que respeita aos rendimentos dos agregados, mas também dos constrangimentos do município na concessão desses apoios.

2,7%

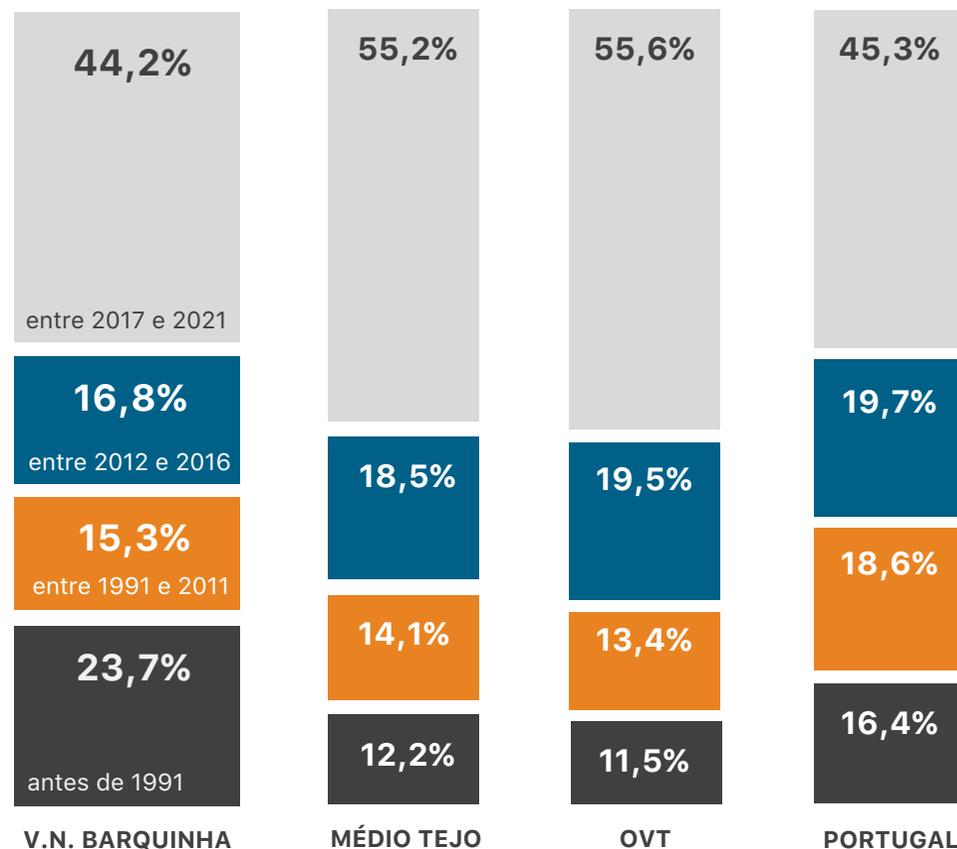
alojamentos com apoio
ao arrendamento
(2021)

3,1%

no Médio Tejo

Época de celebração de contratos de arrendamento | 2021

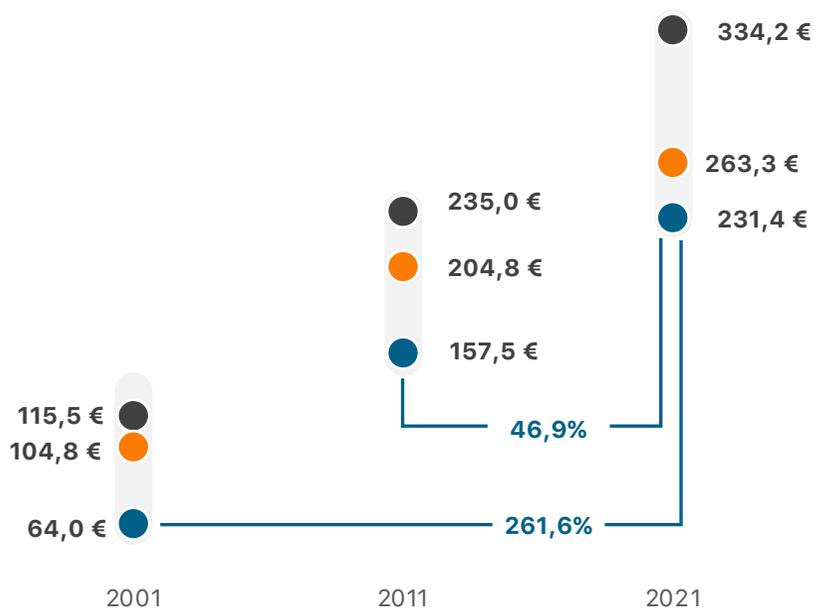
Fonte: INE,, Censos 2021



ENCARGOS ARRENDAMENTO

Valor médio mensal das rendas (€) | 2001-2021

Fonte: INE, Censos



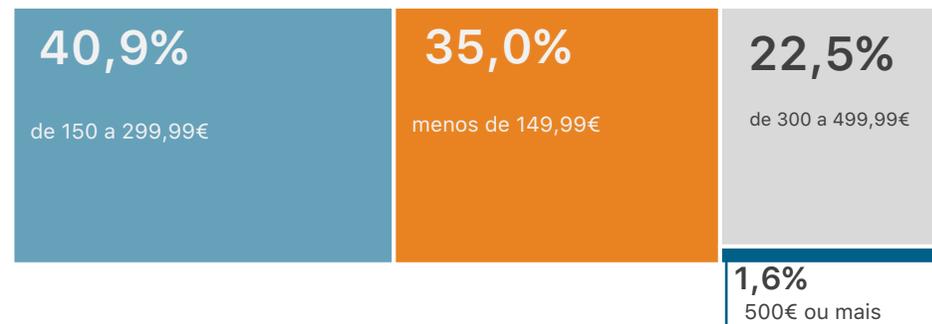
A antiguidade dos contratos de arrendamento traduz-se, inevitavelmente nos valores das rendas, com cerca de 2/3 dos contratos a apresentar valores de rendas inferiores a 300€ mensais.

No contexto territorial alargado, e apesar da tendência de crescimento, verifica-se que os encargos mensais com rendas dos agregados residentes em Vila Nova da Barquinha estão ainda aquém dos valores registados no Médio Tejo e no país.

Escalão do valor mensal da renda | 2021

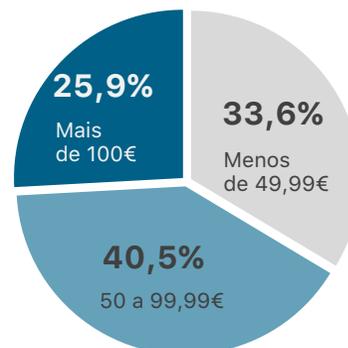
Fonte: INE, Censos 2021

489 alojamentos arrendados



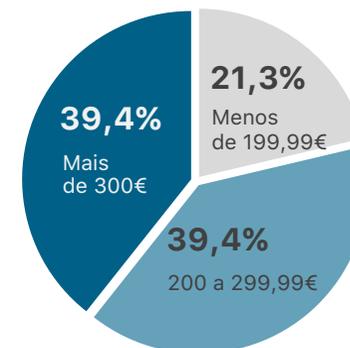
116

alojamentos com contrato de arrendamento anterior a 1991



216

alojamentos com contrato de arrendamento posterior a 2017



ADEQUABILIDADE DAS HABITAÇÕES

A avaliação da carência habitacional determina que se conheça o grau de adequação das habitações aos agregados, considerando sobretudo as situações de sobrelotação dos alojamentos, uma vez que afetam o bem-estar e a qualidade de vida das famílias.

Em Vila Nova da Barquinha a sobrelotação não é um constrangimento relevante, encontrando-se abaixo do referencial regional e nacional. Ainda assim, há 175 agregados domésticos em alojamentos onde falta pelo menos uma divisão tendo em consideração a dimensão do agregado. A generalidade das situações de sobrelotação (58,9%) encontram-se na freguesia sede de concelho e registam falta de apenas uma divisão.

De notar o facto da maioria dos agregados residir em alojamentos sublotados, havendo 516 alojamentos familiares com três ou mais divisões em excesso, o que traduz uma desadequação entre a dimensão das famílias e as características da sua residência.

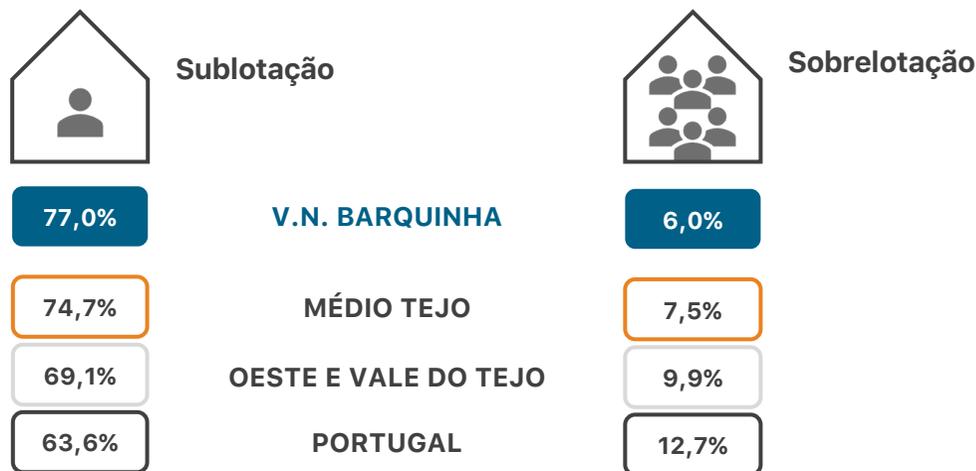
A informalidade da ocupação de alojamentos referida no decurso do processo participativo poderá ter associado um aumento da sobrelotação, que os dados ainda não confirmam.

Sublotação e sobrelotação dos alojamentos

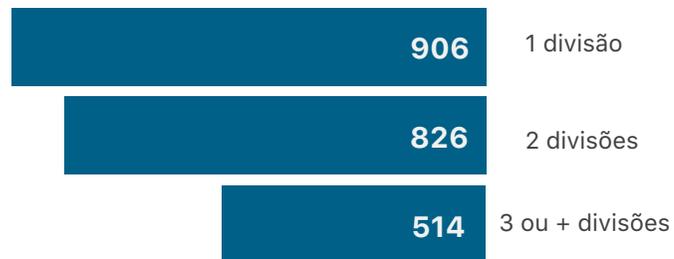
Fonte: INE, Censos 2021

2 918

alojamentos familiares de residência habitual



alojamentos com divisões em excesso



alojamentos com divisões em falta



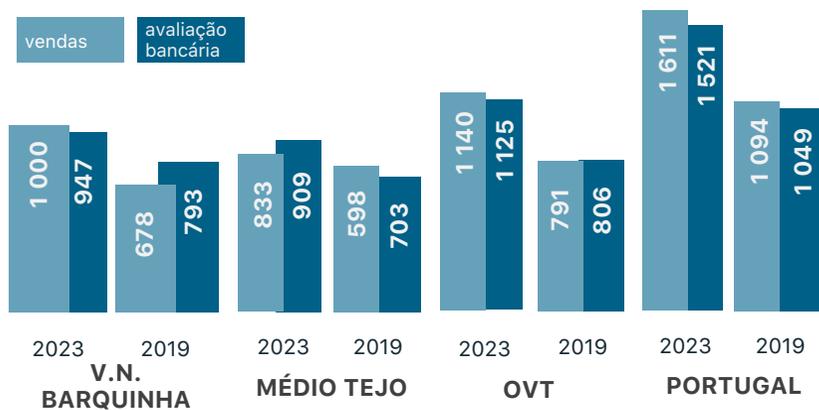
ACESSO À HABITAÇÃO

A tendência, comum à generalidade do território nacional sobretudo nos anos mais recentes, é de agravamento da taxa de esforço das famílias com a habitação, resultado de um aumento mais acelerado dos encargos face ao rendimento.

Relativamente ao diferencial entre o preço da habitação e a avaliação bancária, Vila Nova da Barquinha regista uma situação relativamente favorável com os segundos a superar os primeiros, o que, previsivelmente, facilita o acesso das famílias a empréstimo bancário para aquisição de habitação.

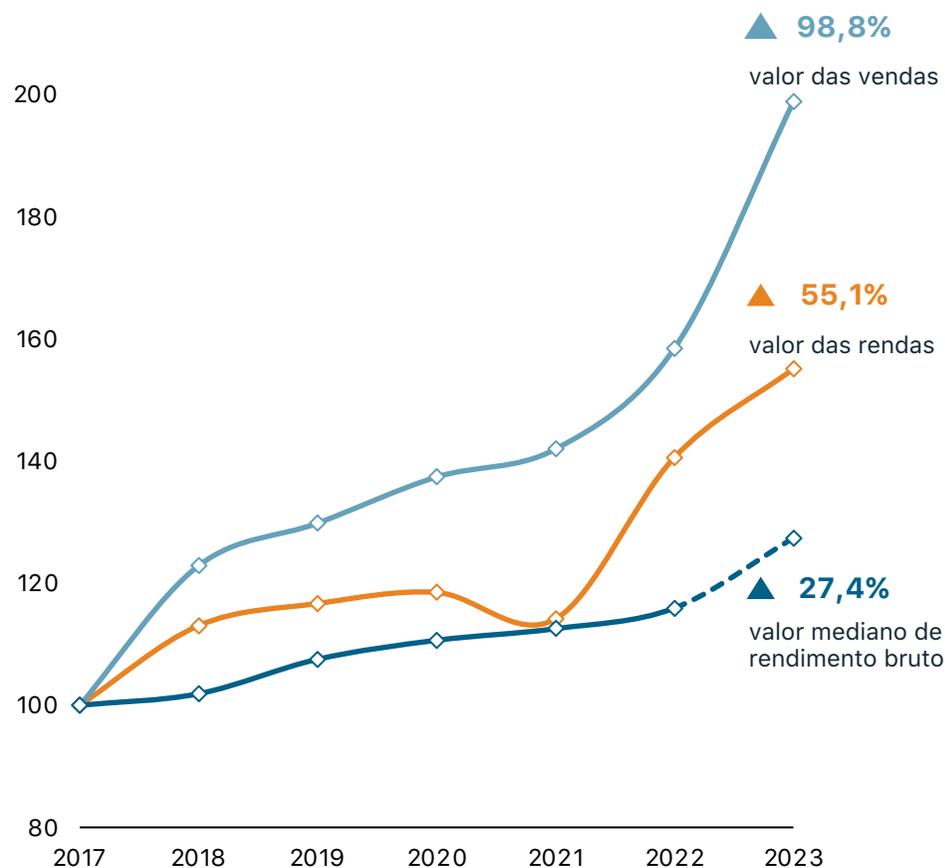
Valor mediano das vendas e da avaliação bancária (€/m²)

Fonte: INE, Estatísticas de habitação ao nível local e Inquérito à avaliação bancária na habitação



Evolução do valor das rendas, vendas e do rendimento mensal (€/m² e €)

Fonte: INE, Estatísticas de habitação e Estatísticas do Rendimento ao nível local



PROCURA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

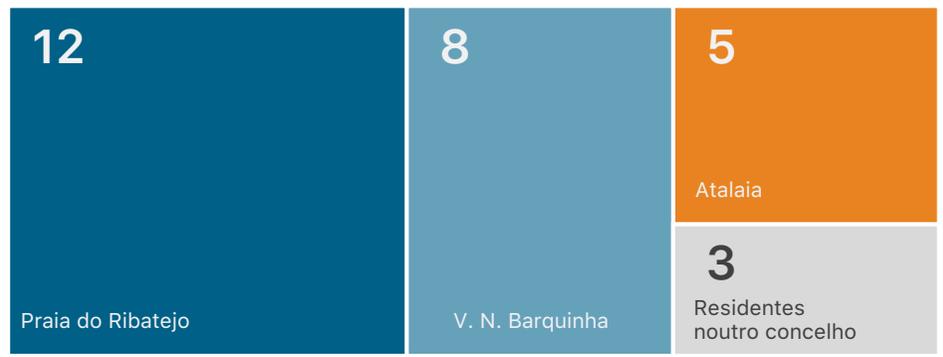
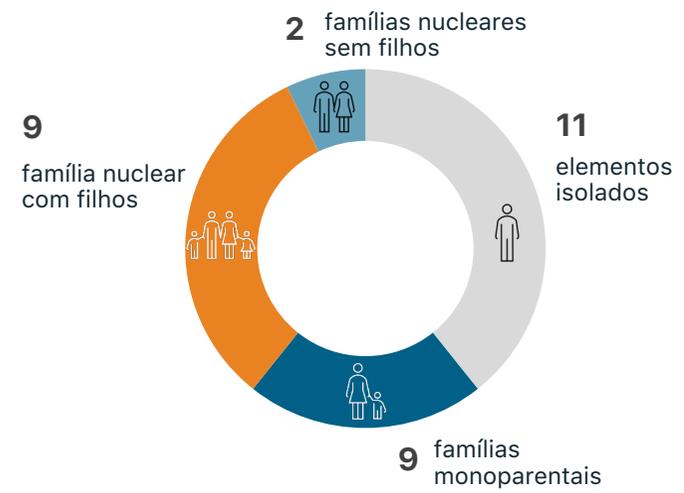
O diagnóstico da procura de habitação municipal encontra-se amplamente detalhado na ELH, que com base no levantamento das necessidades habitacionais desenvolvido pelos serviços técnicos do município identificou, em março de 2021, 99 pedidos de habitação, que reuniam condições de elegibilidade para acesso aos apoios previstos no programa 1.º Direito.

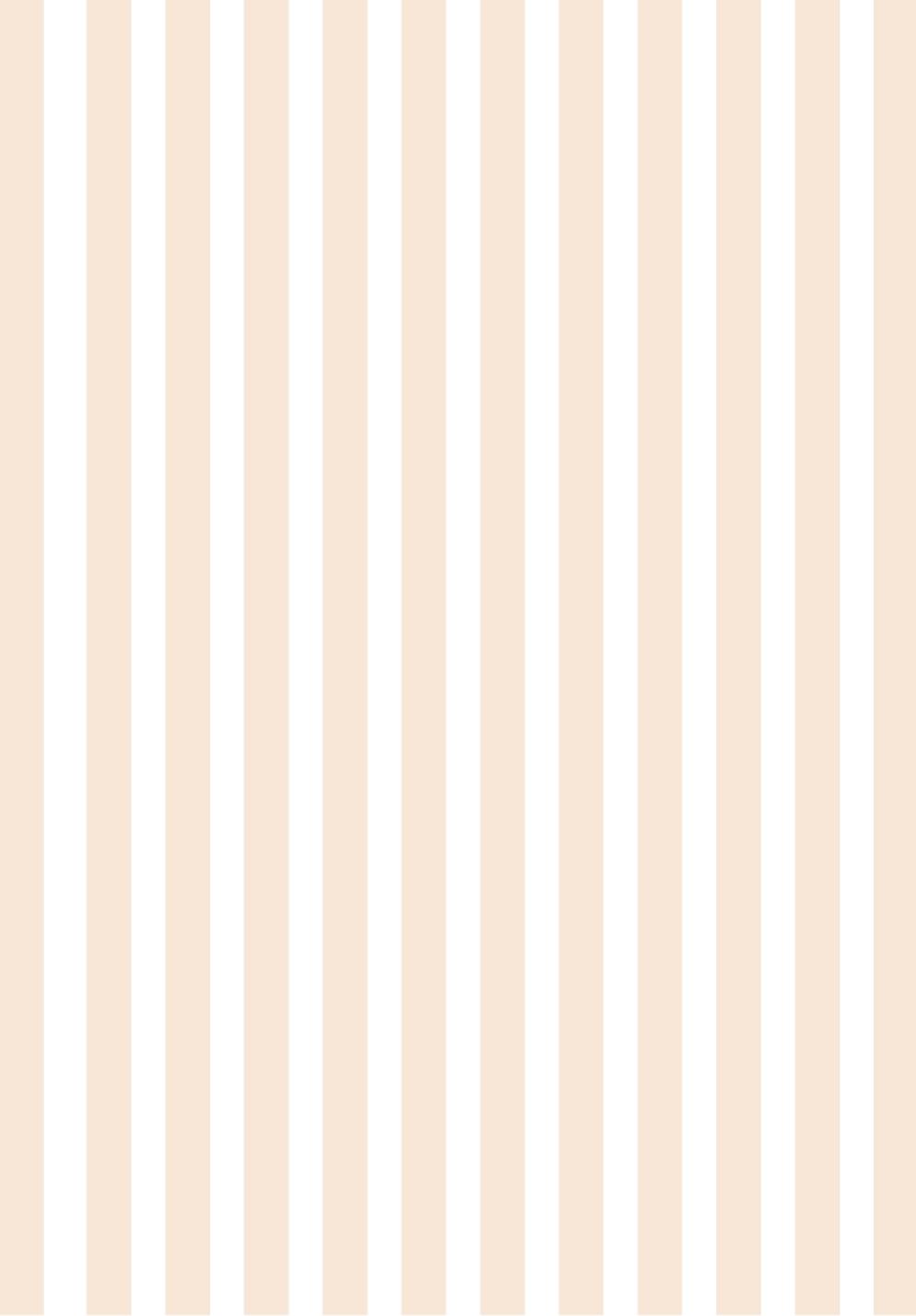
Referir que parte destes agregados, enquadrados na ELH de Vila Nova da Barquinha, residem, à data, em núcleos degradados ou precários, estando aliada a situação de carência económica dos agregados a situações de insalubridade e insegurança das habitações, o que determinou uma intervenção de âmbito alargado no contexto da ELH.

Atualmente estão registados nos serviços sociais do município 28 pedidos de habitação de agregados com condição habitacional indigna e/ou em situação de manifesta carência económica e que solicitaram apoio ao município de Vila Nova da Barquinha para melhorar a sua situação habitacional e para os quais, à data, não há resposta. Estas, sendo situações de manifesta carência habitacional, configuram necessidades a que a CMHVNB terá de dar resposta prioritária.

Caracterização dos pedidos de habitação municipal

Fonte: CMVNB, dezembro/2023



A decorative graphic on the left side of the slide consisting of 12 vertical stripes of varying widths, alternating between a light beige color and white. The stripes are positioned on the left side of the slide, creating a textured background.

Análise prospetiva

ANÁLISE PROSPETIVA

Perspetivar o número de habitações que poderão vir a ser necessárias para satisfazer a procura habitacional decorrente das dinâmicas de transformação de um território encerra inúmeros desafios e, por isso, apesar da sua importância para a construção da política municipal de habitação e desenho das soluções para responder à escassez habitacional, é um exercício que deverá ser encarado com reservas.

O processo de revisão do PDM encontra-se atualmente em curso e, embora na certeza de que a estratégia de desenvolvimento territorial que daí advenha se irá pautar por princípios de sustentabilidade, racionalidade e coesão, ainda não são conhecidas as diretrizes e opções do seu modelo de ordenamento, que tendo inevitável impacto sobre o mercado habitacional, não são, nesta fase, passíveis de caracterizar e quantificar.

Ainda assim, o diagnóstico realizado e a leitura da realidade atual transmitida pelos agentes e atores locais nos momentos de auscultação, permitem dispor de informação suficientemente consolidada para estimar as necessidades com que o mercado habitacional de Vila Nova da Barquinha se poderá vir a deparar nos próximos anos.

Embora os resultados do Censos 2021 traduzam uma tendência de decréscimo populacional em continuidade com as décadas anteriores, os

indicadores demográficos mais recentes (Estimativas de População Residente, INE) apontam para uma recuperação muito favorável do efetivo populacional, fruto da consolidação da atratividade residencial, sobretudo nos últimos anos, através da melhoria substancial dos saldos migratórios.

Reconhecendo-se que a fixação de população é vital para um território com as características de Vila Nova da Barquinha, importa, no contexto da CMH, estimar aquelas que poderão vir a ser as necessidades (ou carências) dos novos residentes, de forma a programar as respostas do mercado habitacional (seja municipal, seja privado).

A dinamização do Centro de Negócios, a par dos apoios ao tecido económico local têm permitido a crescente consolidação da base económica do concelho e o crescimento do emprego. A transformação do tecido económico, num concelho de pequena dimensão (demográfica) como Vila Nova da Barquinha terá inevitáveis impactos sobre as dinâmicas funcionais, em geral, e o mercado habitacional, em particular.

Assim, e apesar de toda a incerteza do cenário macroeconómico externo, deve-se procurar estimar as necessidades habitacionais que venham a resultar da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas e das perspetivas de investimento conhecidas à data.

Neste contexto, poderão assumir particular relevância as perspetivas de atração de emprego nas empresas do Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha e no Complexo de Saúde/Unidade de Cuidados Continuados na Atalaia (protocolo entre as misericórdias de Vila Nova da Barquinha e de Tomar).

Sabe-se que foi objeto de parecer favorável do Turismo de Portugal um Pedido de Informação Prévia para instalação de um aldeamento turístico com 179 unidades de alojamento em Praia do Ribatejo que, a concretizar-se, criará no concelho um número expressivo de postos de trabalho, sobretudo na fase de construção, não sendo, contudo, à data, possível antever se e quando a implementação do empreendimento turístico poderá vir a ocorrer.



ARTICULAÇÃO COM O PDM

A CMH é, por definição, “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação”, que não configurando um instrumento de gestão territorial, no sentido estrito previsto na lei, exige uma articulação “no quadro do PDM com os restantes instrumentos de gestão territorial”, que se entende deverá ser recíproca.

No contexto atual, a habitação terá de se assumir como um dos pilares de estruturação do modelo territorial, que, por sua vez, terá de ser capaz de responder de forma eficaz aos desafios que se colocam ao setor e às necessidades atuais e em perspetiva.

Assinalar que, de entre os múltiplos recursos que possam vir a ser mobilizados, em Vila Nova da Barquinha são as áreas de solo urbano ainda disponíveis para urbanização e edificação (solo urbano expectante) que se assumem como recurso fundamental, pelo potencial habitacional que apresentam.

Pode afirmar-se, neste contexto e tendo em consideração aquela que é a atual classificação e qualificação do solo (PDM em vigor), que Vila Nova da Barquinha não apresenta carência de solo com vocação e capacidade para acolher o desenvolvimento habitacional, uma vez que dispõe ainda de vastas áreas de solo urbano por ocupar. Estima-se que haja cerca de meio milhar de

hectares de solo urbano com uso habitacional dominante (espaços urbanos e urbanizáveis) por urbanizar ou edificar.

Importa contudo ter presente que desde a entrada em vigor do atual PDM (1994) se têm verificado alterações substanciais no paradigma do ordenamento territorial, reforçadas pelo contexto legislativo e estratégico, a que a Revisão do PDM terá, inevitavelmente, de atender.

Atualmente, valoriza-se uma intervenção orientada por princípios de contenção urbana, promotora de modelos de ordenamento revestidos de forte racionalidade e sustentabilidade no que respeita à classificação, ocupação e transformação do solo, enquanto recurso territorial, privilegiando-se a ocupação dos vazios urbanos, de parcelas de terreno expectantes e de densificação estratégica do espaço urbano, em detrimento da manutenção em solo urbano de extensas áreas “de expansão”, frequentemente indutoras de fenómenos especulativos.

O modelo de ordenamento e a estratégia de desenvolvimento territorial, terão ainda de ter presente que a problemática da habitação em Vila Nova da Barquinha, embora transversal a todo o concelho, manifesta-se de diferentes formas nos diferentes setores do território; se por um lado há uma maior pressão da procura no eixo Atalaia-

Moita do Norte-Vila Nova da Barquinha decorrente da acessibilidade e do seu efeito polarizador sobre as principais dinâmicas sociais e económicas, não são menos relevantes os constrangimentos no acesso à habitação nas freguesias de Tancos ou Praia do Ribatejo, em acentuado declínio demográfico, em parte por ausência de oferta habitacional que permita manter e atrair população.

A questão da disponibilidade de solo para edificação é também distinta no interior do concelho, com os perímetros urbanos de Atalaia, Moita do Norte e Vila Nova da Barquinha a apresentarem extensas áreas de solo urbano ainda por ocupar, em contraste com núcleos como Tancos, Praia do Ribatejo e Madeiras, já bastante condicionados, ou Limeiras já sem solo urbano disponível para urbanizar.

Caberá à revisão do PDM promover um maior equilíbrio e equidade territoriais na forma como as funções se distribuem, criando as condições necessárias ao acolhimento de iniciativas de desenvolvimento habitacional nos diversos setores do concelho, assegurando complementarmente, o acesso das populações a bens e serviços de interesse geral.

ARTICULAÇÃO COM O PDM

Embora a ponderação da classificação do solo constitua uma ferramenta fundamental de resposta ao planeamento prospetivo das necessidades habitacionais (atuais e futuras), o contributo da revisão do PDM para a efetiva concretização da política habitacional do município deverá ser mais amplo e abrangente, nomeadamente:

- permitindo, em solo urbano, uma maior diversificação da morfologia do tecido urbano, dotando o espaço urbano de áreas que suportem maior densidade de ocupação (maiores volumetrias, por exemplo);
- ponderando, em contexto não urbano, a possibilidade de flexibilizar algumas regras de edificação para uso habitacional em áreas não sujeitas a regimes de proteção ou de risco ao uso do solo;
- prevendo quotas de habitação acessível ou a custos controlados nas operações urbanísticas, seja por via da imposição (quota obrigatória) ou da discriminação positiva (majoração de índices e/ou parâmetros urbanísticos).

A par do direito à habitação, está também o direito ao habitat, que pressupõe que para além da função residencial é garantido o acesso das comunidades a infraestruturas e equipamentos coletivos, a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e

comunicações, sem desconsiderar os espaços verdes e de utilização coletiva e as restantes funções de apoio à habitação, como o comércio e os serviços.

Esta questão assume particular relevância quando se propõe incrementar a oferta de habitação municipal, através da construção nova, que por via de constrangimentos de natureza diversa (maioritariamente financeiros), tende a ocorrer nas zonas marginais dos aglomerados ou em setores menos nobres do tecido urbano.

Na programação das novas áreas habitacionais, seja para promoção de habitação de iniciativa pública ou privada, deve, por isso, ser dada particular atenção à forma como estas se integram no tecido urbano existente e como se articulam com as restantes funções urbanas, garantindo a qualidade do ambiente urbano e o acesso a serviços de interesse geral. A qualificação do habitat gera sinergias que vão muito além da valorização da imagem urbana, sendo fator determinante de integração e coesão social, valorização da identidade local e do sentido de pertença dos indivíduos a uma comunidade que se quer plural.

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Após alguns anos de sucessivas perdas de residentes, Vila Nova da Barquinha assiste, agora, a uma inversão da tendência de perda demográfica, acompanhada pela generalidade dos concelhos do Médio Tejo; estima-se que em Vila Nova da Barquinha e Entroncamento o crescimento populacional face a 2021 seja superior a 5%.

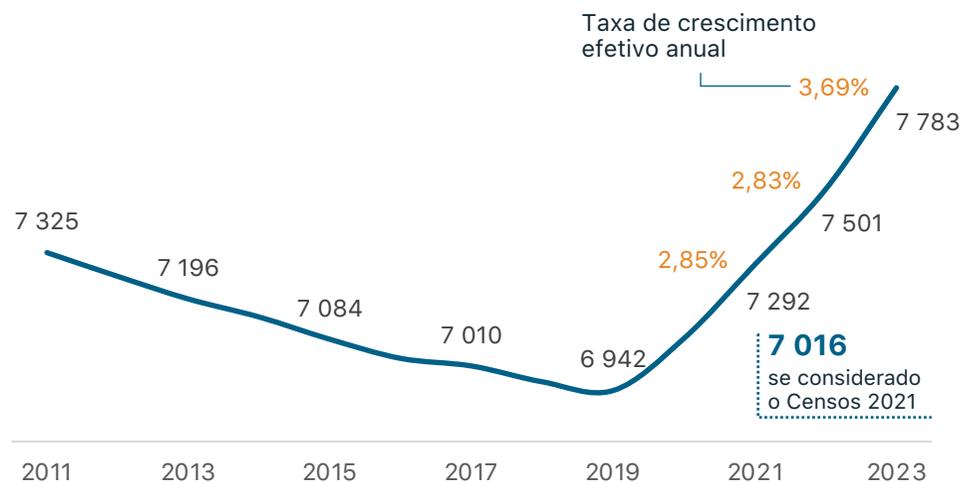
Este crescimento decorre, no essencial, da componente migratória – o saldo natural persiste negativo, à semelhança do que acontece na generalidade do país – resultado não só da atratividade do concelho no contexto da região, mas também da “saturação” dos territórios de proximidade, em grande medida associada ao alargamento do efeito polarizador da área metropolitana de Lisboa, com forte impacto já sobre o Entroncamento.

Se considerado um cenário (otimista) em que se mantém a tendência de crescimento dos últimos três anos, pode esperar-se um acréscimo populacional de cerca de 1 700 habitantes até 2030, já ponderando a componente migratória com a componente natural.

Esta acelerada inversão da tendência demográfica, num quadro de uma gestão equilibrada e sustentada do território, constitui um enorme desafio à estruturação da oferta de habitação (pública e privada), expondo a elevada pressão sobre o mercado habitacional e colocando uma acentuada pressão sobre os demais serviços de interesse geral (equipamentos, infraestruturação, transportes públicos).

Evolução da população residente (hab.), entre 2011 e 2023

Fonte: INE, Estimativas da população



Dimensão média dos agregados

2,52

2011

2,39

2021

2,28

2030

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

Vila Nova da Barquinha é ainda um concelho onde os fluxos diários de saída superam os de entrada, o que traduz uma dependência do exterior em matéria de emprego, realidade que o município tem procurado contrariar.

De acordo com os protocolos estabelecidos entre o município e as empresas sedeadas no Centro de Negócios, espera-se a criação de um número expressivo de novos postos de trabalho até 2027, estando a fixação destes recursos humanos (e das suas famílias) no território barquinhense fortemente dependente, por um lado, da forma como o mercado habitacional local venha a responder à procura, e por outro, das políticas municipais em matéria de saúde, educação e/ou apoio social.

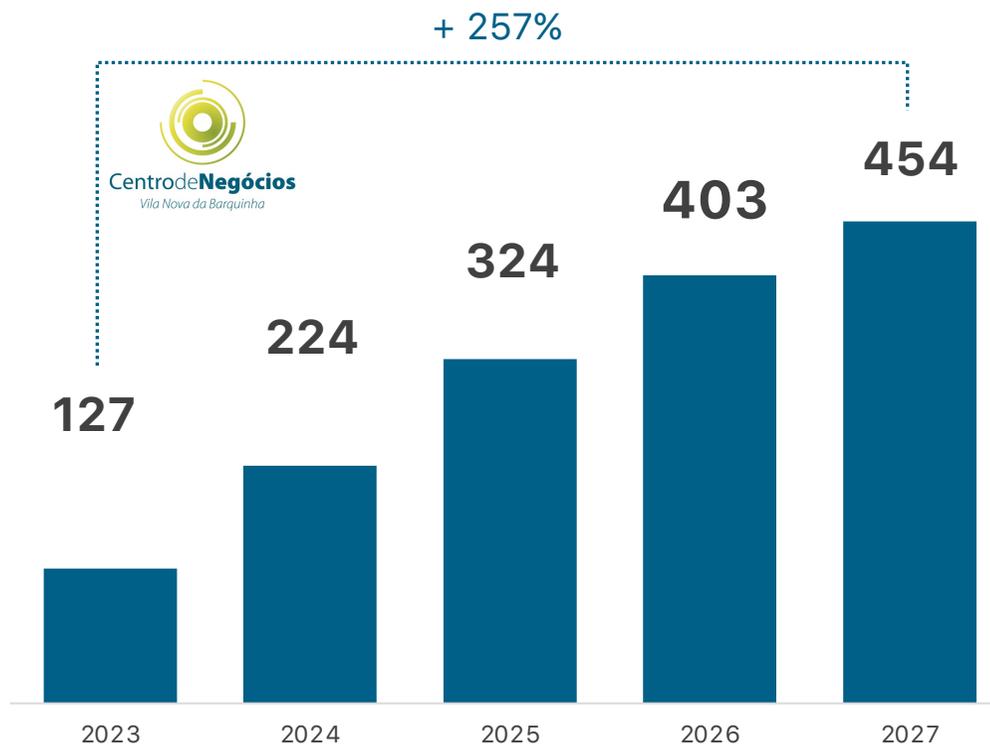
A entrada em funcionamento dos equipamentos e estruturas previstos para o Complexo de Saúde das Misericórdias, deverá representar a criação de 80 novos postos de trabalho.

O crescimento do emprego é um fator decisivo de atratividade territorial, contribuindo para a manutenção no território barquinhense daqueles que nela já residem, mas sobretudo para a fixação de novos residentes.

A tendência de crescimento populacional estimada para os próximos anos surge, assim, reforçada pela dinâmica económica esperada, exigindo do município respostas adequadas às características dessa população.

Perspetiva de criação de postos de trabalho nas empresas instaladas no Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha

Fonte: CMVNB, "Barquinha mais Investimento"



NÚMERO DE TRABALHADORES ESTIMADO NO CENTRO DE NEGÓCIOS

QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO

Estabelecer o quadro de referência prospetivo pressupõe um esforço de quantificação das duas dimensões fundamentais da problemática da habitação – os recursos e as necessidades, os primeiros traduzidos em alojamentos e os segundos em agregados.

Na perspetiva dos recursos consideraram-se:

🏠 Recursos atuais

- alojamentos disponibilizados pelo município no regime de renda apoiada, em utilização;
- alojamentos em habitação de interesse social (propriedade da SCMVNB);

🏠 Recursos mobilizáveis, compreendem recursos existentes que não estão a responder à função habitacional, à data:

- habitação municipal vaga/devoluta;
- património municipal sem utilização a afetar à função habitacional;
- alojamentos vagos e/ou devolutos, independentemente de estarem ou não disponíveis no mercado.

🏠 Recursos resultantes do aumento da oferta pública, decorrentes dos compromissos assumidos pela administração pública e programados na ELH:

- alojamentos a reforçar o parque habitacional

municipal, a disponibilizar em regime de renda apoiada;

- alojamentos a reforçar o parque habitacional público, a disponibilizar em regime de arrendamento acessível.

🏠 Recursos potenciais, que face às tendências poderão vir a estar disponíveis:

- alojamentos que resultem da dinâmica construtiva (admitindo um cenário de continuidade dos últimos 5 anos);
- capacidade habitacional do solo urbano expectante (áreas de solo urbano ainda por urbanizar/edificar).

Se, de entre estes recursos, há uns que se conhece com exatidão a quantos alojamentos correspondem, outros há em que apenas é possível uma aproximação, sendo que no caso do potencial habitacional existente no solo expectante, qualquer exercício conduzirá a um número de alojamentos desajustado daquela que será a realidade dos próximos anos, face à previsível alteração do PDM.

Os recursos poderão ser públicos, privados ou resultar de parcerias e, assim, ser orientados para responder a agregados em carência habitacional ou para reforço da oferta de mercado.

Por sua vez a quantificação das necessidades, ponderou as seguintes componentes:

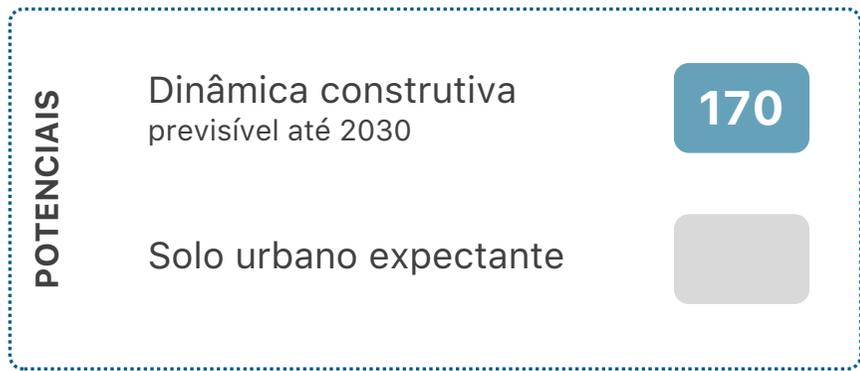
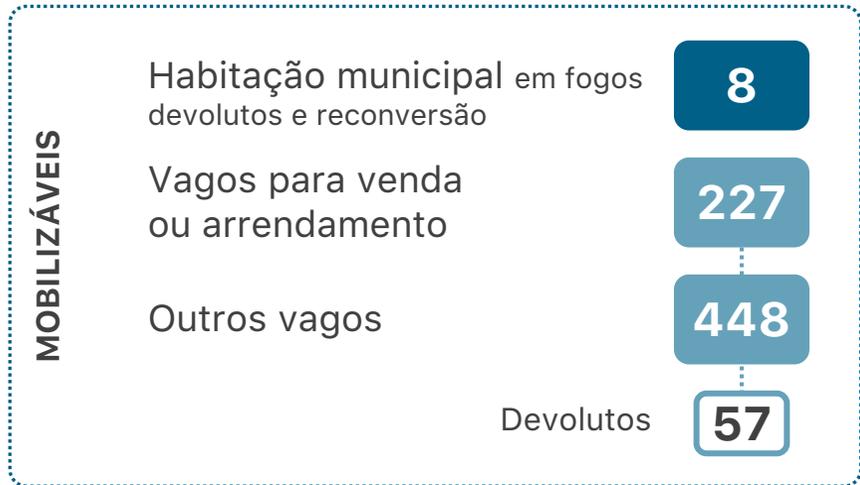
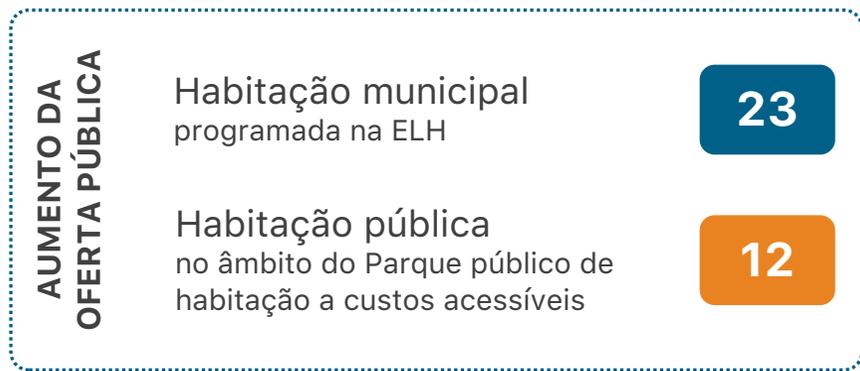
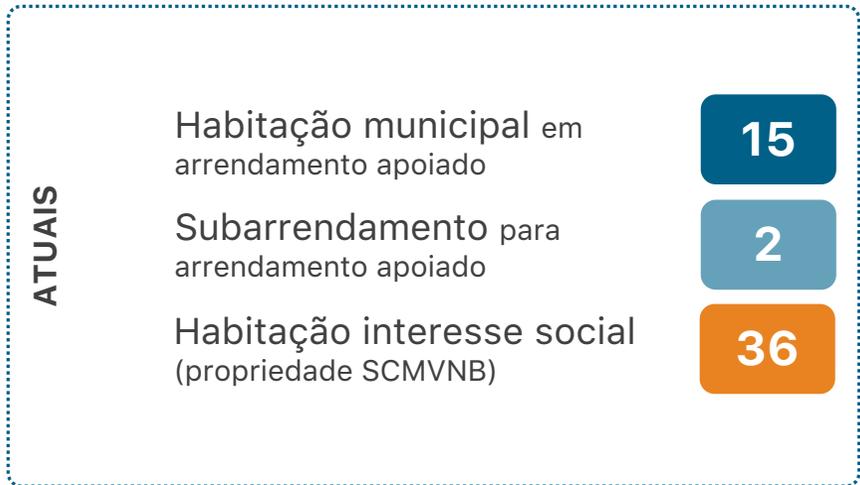
- 👤 agregados em situação de carência habitacional, resultado dos pedidos de habitação dirigidos aos serviços municipais e ainda sem resposta;
- 👤 agregados residentes em alojamentos sobrelotados, considerando-se que, do total, apenas 70% carece de resposta habitacional;
- 👤 agregados que se estima venham fixar-se no concelho, resultado da sua atratividade residencial, considerando a manutenção da taxa de crescimento populacional.

Neste contexto, em matéria de necessidades habitacionais consideraram-se três segmentos de procura distintos, que exigirão respostas diferenciadas - agregados em situação habitacional indigna (nos termos artigo 5.º do DL 37/2018); agregados com rendimentos intermédios sem capacidade para aceder à habitação no mercado; agregados com capacidade de acesso ao mercado habitacional (arrendamento ou aquisição).

Conhecido que está o quadro prospetivo, cabe à CMHVNB definir as medidas que respondam às necessidades habitacionais dos diferentes segmentos de procura, tendo, naturalmente em consideração aqueles que são os recursos habitacionais que estarão disponíveis, no seu horizonte, para assegurar a toda a população acesso a uma habitação condigna e adequada.

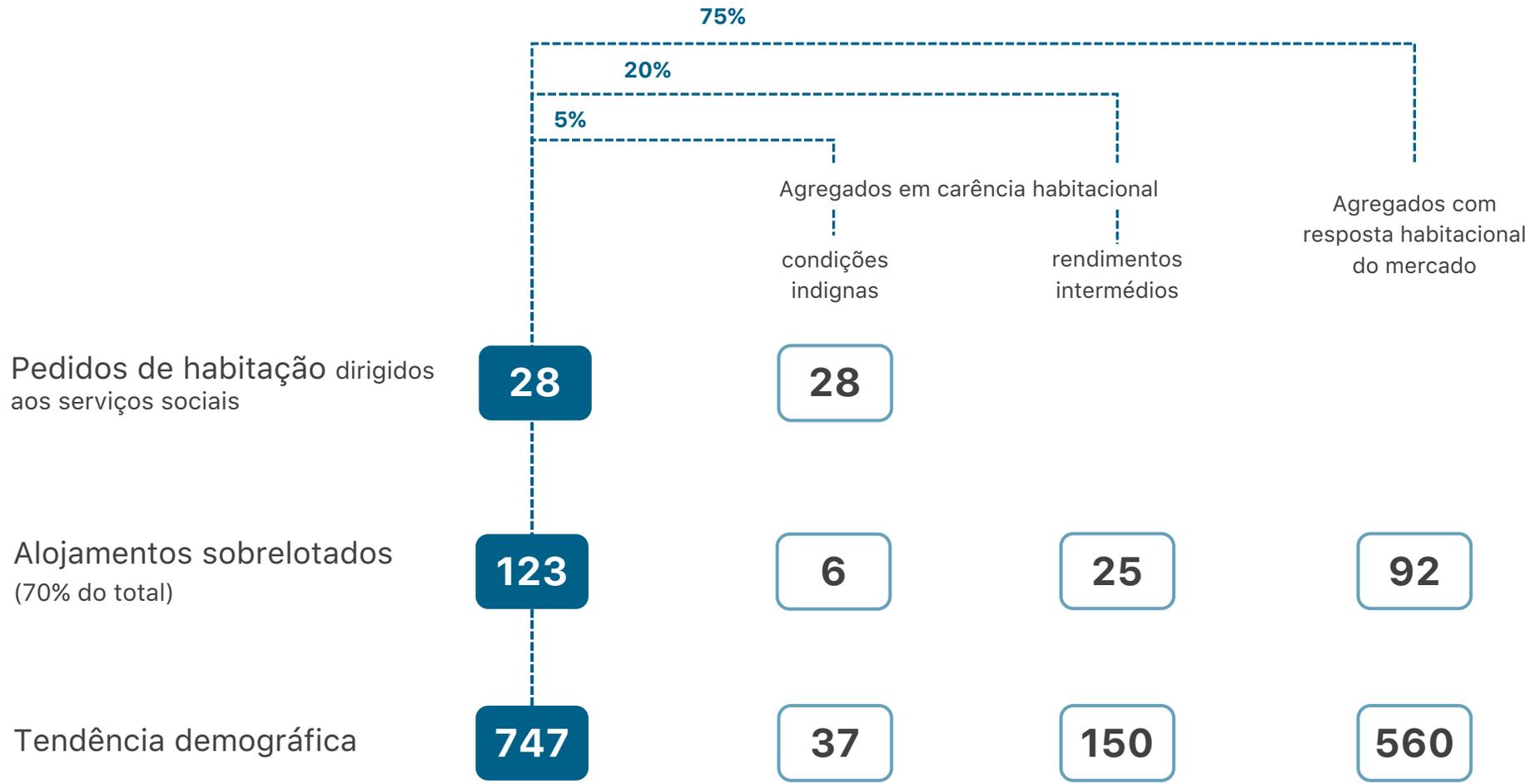
QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO

RECURSOS HABITACIONAIS (alojamentos)



QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO

NECESSIDADES HABITACIONAIS (agregados)



SÍNTESE PROSPETIVA

O diagnóstico revelou o crescente aumento dos custos da habitação em Vila Nova da Barquinha, tal como no resto do país, resultado, não apenas do aumento generalizado da inflação, mas sobretudo da reduzida oferta de imóveis no mercado, seja através de construção nova ou de fogos existentes.

Este facto, a par da atratividade crescente que o concelho tem vindo a demonstrar, traduz-se já num assinalável desequilíbrio entre oferta e procura de habitação, que se irá acentuar com a confirmação das tendências de crescimento populacional, resultado das dinâmicas socioeconómicas em perspectiva.

Em complemento às componentes que foi possível perspetivar e quantificar, importa ter presente que há fatores que, não sendo mensuráveis, influenciam a atratividade territorial e a consequente relação entre oferta e procura habitacional.

Importa ainda assinalar as transformações da estrutura familiar nas últimas três décadas, que conduziu a um aumento generalizado do número de agregados, em contraciclo com o decréscimo da população residente. Embora a tendência seja de estabilização, espera-se uma diminuição do número de elementos por agregado, com consequente acréscimo destes últimos, o que poderá colocar também alguma pressão adicional sobre o parque habitacional, embora difícil de quantificar.

A médio-longo prazo, também a alteração dos princípios de planeamento e ordenamento do território que, inevitavelmente, decorrerão do processo de revisão do PDM em curso, irá impactar o setor habitacional, embora ainda se desconheçam os seus efeitos concretos.

Relativamente à atividade turística, não se verifica em Vila Nova da Barquinha um efeito concorrencial sobre a função residencial – há 15 unidades de alojamento local registadas no concelho, sendo apenas 2 na modalidade apartamento e 10 moradias. Contudo, prevenindo eventuais conflitos e desequilíbrios futuros desreguladores do setor habitacional, o crescimento da atividade deverá ser objeto de acompanhamento.

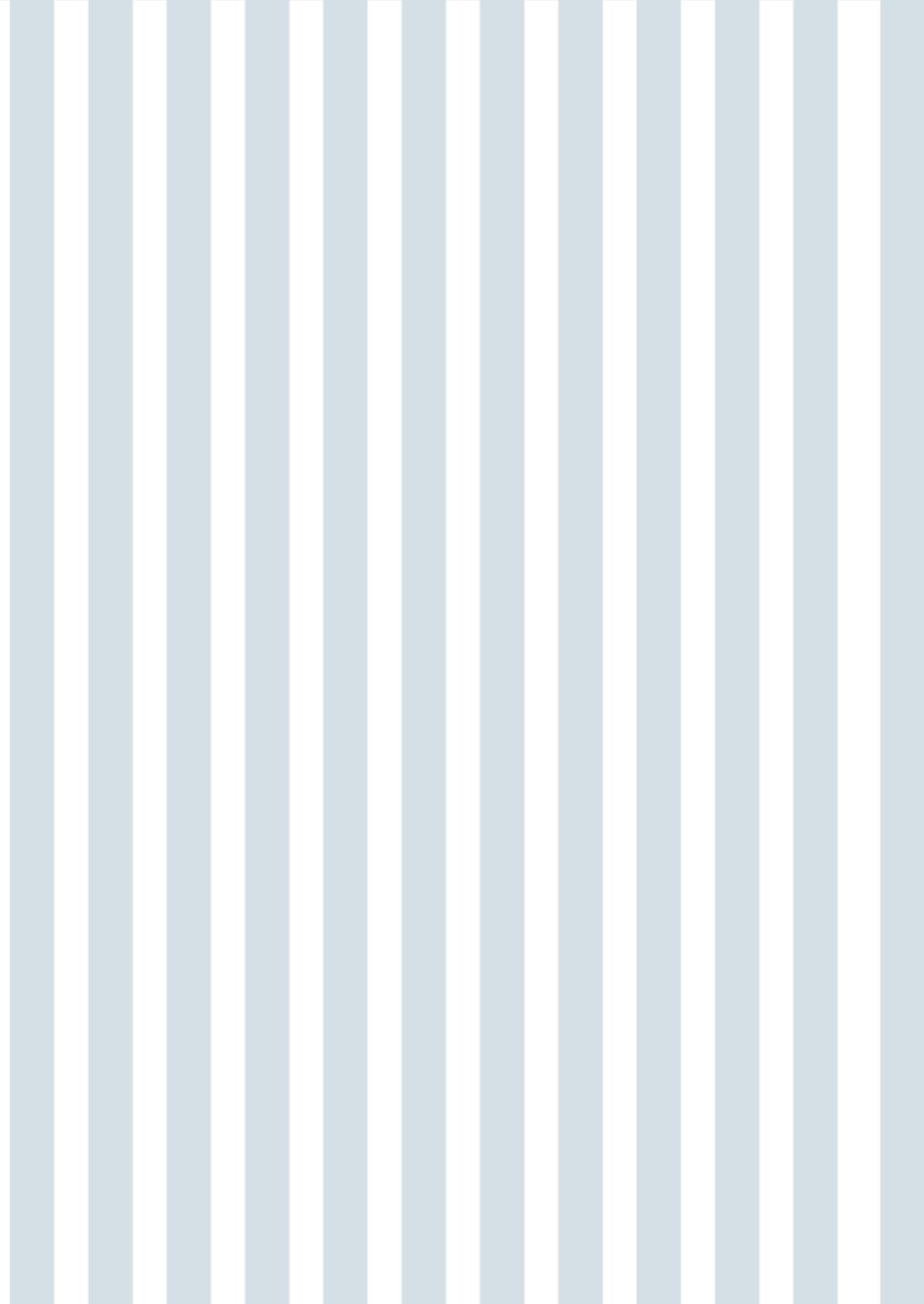
Em síntese, e reforçando os princípios de coesão e inclusão que pautam de forma transversal a atuação da Autarquia, é fundamental assegurar que a população residente (atual e futura) encontra resposta habitacional adequada às características e necessidades do seu agregado.

Em termos absolutos, poderia afirmar-se que é possível responder às necessidades atuais e perspectivadas com a mobilização dos recursos habitacionais existentes, nomeadamente os alojamentos vagos, contudo, as disrupções atuais do mercado habitacional determinam o recurso a uma amplitude de soluções capazes de responder aos diferentes segmentos de procura.

Complementarmente, verifica-se também uma insuficiente produção habitacional no concelho, incapaz de acomodar os diferentes segmentos da procura, alargando os atuais constrangimentos do mercado muito para além da questão da acessibilidade financeira.

A abordagem às soluções habitacionais terá, por isso, de ser ampla e combinada, priorizando a resolução das situações de carência habitacional/indignidade a par de medidas facilitadoras do acesso à habitação a famílias de rendimentos intermédios, sem desconsiderar a importância dos processos de revitalização habitacional, enquadrados naquela que é a estratégia de reabilitação e requalificação urbana do município.

Definição Estratégica



DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA

A habitação é um domínio com múltiplas dimensões e escalas, que exige uma política de intervenção integrada, robusta e ampla, capaz de responder de forma eficaz e adequada aos diferentes segmentos de mercado e às diferentes necessidades das famílias, assegurando o seu acesso à habitação.

A política de habitação do município de Vila Nova da Barquinha tem a ambição de consolidar a sua universalidade, promovendo a implementação de soluções que excedam a perspetiva assistencialista ao garantir o acesso à habitação a todos aqueles que não encontram resposta no mercado.

As iniciativas legislativas recentes e a crise habitacional a que o país assiste, vieram recenrar o papel da habitação nas políticas públicas, e exigir dos agentes públicos maior proatividade e mobilização na implementação de medidas eficazes para o setor.

Às entidades públicas cabem responsabilidades distintas, sendo dever do Estado programar e executar a política nacional de habitação, enquanto agente de promoção de habitação pública e de regulação do mercado, sendo competência dos municípios programar e executar as suas políticas de habitação, assegurando respostas apropriadas no âmbito dessas políticas ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

A política de habitação do município de Vila Nova da Barquinha consolida-se e materializa-se, assim, nesta sua Carta Municipal de Habitação, que partindo do reconhecimento da função social da habitação projeta a sua estratégia para o setor, estruturando a forma como sobre ele intervém, e a forma como disciplina e regula a intervenção do setor privado, em articulação com o contexto estratégico estabelecido pela política nacional de habitação.

Do diagnóstico efetuado, é possível inferir que os problemas estruturais do mercado habitacional no concelho de Vila Nova da Barquinha pouco diferem, na generalidade, daqueles que o país enfrenta, cabendo ao município, naquela que é a sua esfera de atuação, estabelecer quais os instrumentos adequados para ultrapassar os principais desafios que o setor já hoje enfrenta e que se admite venham a agravar-se no curto/médio prazo, nomeadamente:

- Responder às situações de carência habitacional grave (indignidade, carência económica, ...);
- Estimular a oferta em regimes acessíveis;
- Dar continuidade à aposta na reabilitação urbana, incentivando a dinamização do mercado de arrendamento e contendo o aparecimento de fenómenos de gentrificação;

- Promover a inovação nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando-os de uma maior capacidade de adaptação às flutuações do mercado e da procura;
- Assegurar a integração entre medidas de política habitacional e de política urbanística.



PRIORIDADES E OBJETIVOS

Em consonância com aqueles que são os objetivos e orientações da política nacional de habitação, e tendo como ponto de partida, o quadro de referência atual e análise prospetiva, a par dos resultados do processo de auscultação, estabelecem-se as prioridades de ação e os objetivos estratégicos da CMHVNB, que por sua vez determinarão a definição de um conjunto de medidas, que em consonância com os instrumentos que as entidades públicas têm ao seu dispor, irão contribuir para a efetiva concretização de uma política municipal de habitação no concelho.

Este é também o momento de visitar a Estratégia Local de Habitação, que embora constitua um instrumento de política orientado para responder a situações de indignidade, nomeadamente permitindo o acesso ao financiamento do Programa 1.º Direito, integra uma componente estratégica que se mantém válida e cuja amplitude vai além da resposta a essas situações específicas.

Assim, e dando continuidade aquela que tem vindo a ser a atuação da autarquia e procurando ultrapassar os constrangimentos com que a população barquinhense se debate em matéria de habitação, a definição estratégica da política de habitação municipal estabelece duas prioridades centrais para a sua intervenção:

I. Erradicar as situações habitacionais indignas

II. Garantir a equidade no acesso à habitação

Vila Nova da Barquinha tem ambição de se afirmar como um **território coeso e inclusivo onde se encontra garantido o direito à habitação para todos e que se distingue pela qualidade e atratividade do seu habitat.**

Para cumprir este desígnio, a CMH ancora a sua intervenção em três objetivos estratégicos que estabelecem os princípios gerais orientadores da atuação do município em matéria de habitação e que procuram garantir a universalidade do acesso a uma habitação adequada, permitindo enquadrar respostas e soluções diferenciadas, tendo em consideração os diferentes segmentos de procura.

Objetivo 1. Reforçar a oferta de habitação pública municipal

Recuperando aquela que foi a visão estabelecida na ELH, é prioridade do município dignificar o acesso à habitação, diminuindo os focos de precariedade habitacional existentes, fortalecendo os princípios de equidade e coesão social e territorial que pautam as políticas públicas locais.

O município de Vila Nova da Barquinha possui, à data, um número reduzido de habitações afetas à função social, o que determina a mobilização dos recursos disponíveis para a função habitacional e o reforço da oferta pública, seja por via da construção de habitação nova, de aquisição de habitações existentes ou de refuncionalização/reconfiguração de património municipal para destinar a habitação e que se encontre em situação de subutilização.

As intervenções previstas na ELH, embora fundamentais, não serão suficientes para responder aos pedidos de apoio dirigidos aos serviços sociais do município, o que motiva a necessidade de, no contexto da CMH, programar a ampliação da oferta de habitação municipal.

Este é, então, o momento para assegurar que o património municipal existente (alojamentos, edifícios, terrenos,...) é colocado ao serviço da política habitacional, estabelecendo para os diferentes recursos as modalidades de intervenção mais adequadas, priorizando e programando o investimento.

PRIORIDADES E OBJETIVOS

Objetivo 2. Garantir a oferta de habitação acessível

Com potencial para se distinguir no contexto regional pela qualidade urbana dos seus núcleos e afirmar enquanto território de elevada atratividade para pessoas e atividades, é fundamental encontrar respostas habitacionais para um espectro de população alargado, uma vez que no atual contexto a dificuldade de acesso à habitação não é já um exclusivo da população mais carenciada e vulnerável. Lembra-se que no 1.º trimestre de 2024, Vila Nova da Barquinha apresentou o segundo valor mediano de vendas por m² mais elevado do Médio Tejo.

Perante aquele que é o principal constrangimento do setor – ausência de imóveis disponíveis no mercado, seja para aquisição ou para arrendamento – o município terá de assumir a liderança de um processo que permita o incremento da oferta habitacional, que se pretende capaz de atender aos diferentes segmentos de procura e que tenham potencial de fixação de população jovem e de atração de novos residentes.

Para esta resposta poderão ser mobilizadas soluções de grande amplitude – construção nova, reabilitação de imóveis degradados, disponibilização no mercado de fogos vagos ou devolutos, refuncionalização de edifícios, etc. –

podendo o município recorrer a instrumentos de atuação direta ou de regulação da intervenção da iniciativa privada.

Objetivo 3. Revitalizar o tecido urbano e qualificar o habitat

O direito à habitação é também o direito ao habitat, e configura uma mudança de paradigma na forma como a problemática da habitação tem vindo a ser encarada, muitas vezes responsável pela segregação social e territorial das comunidades residentes.

Os processos de regeneração urbana, de revitalização funcional e qualificação do ambiente urbano, se forem devidamente integrados em processos de planeamento que considerem a unidade urbana, reforçam a coesão social e contribuem decisivamente para o reforço da identidade local e do sentido de comunidade.

Enfatizar, por fim, que as iniciativas públicas de regeneração e revitalização urbanas, são também uma importante alavanca dos processos de reabilitação do edificado privado, que poderá contribuir para a disponibilização de fogos vagos no mercado. Importa, contudo, que neste cenário de dinamização da regeneração urbana se previna o enraizamento de processos de gentrificação

urbana, que agravem as dificuldades já hoje sentidas no acesso à habitação nos núcleos tradicionais, fruto de fenómenos especulativos que se vêm acentuando.

Embora seja inevitável que a procura permaneça dirigida, maioritariamente, ao eixo Atalaia-Moita do Norte- Vila Nova da Barquinha, a implementação das soluções habitacionais deve contribuir para a coesão interna e para a consolidação do sistema urbano concelhio, reforçando a multifuncionalidade das centralidades locais, diminuindo, desta forma, a pressão da urbanização sobre esse eixo urbano.

Acrescentar ainda, que em conformidade com o PNH, o reforço do parque habitacional público, assim como a mobilização dos recursos habitacionais existentes, terão de se orientar segundo princípios de sustentabilidade ambiental, adotando soluções construtivas que contribuam para a descarbonização e para a mitigação dos efeitos das alterações climáticas, e que permitam ultrapassar as situações de pobreza energética em que ainda se encontram muitos agregados.

ENVOLVIMENTO DE PARCEIROS

Com a publicação da LBH fica claro que a responsabilidade pela implementação de soluções que permitam melhorar a situação habitacional do país, no geral, e dos municípios, em particular, não poderá ser um exclusivo dos poderes públicos, havendo margem para envolvimento de todos os agentes com intervenção no setor da habitação – privados, instituições, cidadãos, cooperativas ou associações de moradores - procurando tornar a política de habitação mais participativa.

O sentido estratégico da CMHVNB e a capacidade de concretizar soluções para os desafios que se colocam ao setor em Vila Nova da Barquinha, depende em grande medida do envolvimento do setor privado e das instituições relevantes, bem como da capacidade de criação de parcerias e mecanismos que harmonizem os diferentes interesses que concorrem neste domínio. Nesse sentido a CMH deve incorporar o desenho da rede de colaboração local chamada a intervir na operacionalização de estratégia habitacional do município.

Assim, a par das respostas públicas às necessidades e da mobilização dos recursos do município ainda disponíveis, é fundamental prever uma articulação com um conjunto de instrumentos que permitam, em complemento, incentivar o setor privado a redirigir parte da sua operação para o segmento acessível/custos controlados e ponderar

a eventual dinamização do setor cooperativo e colaborativo que, embora sem experiência em Vila Nova da Barquinha, tem apresentado bons resultados noutros municípios.

Uma referência para a oportunidade que poderia representar a criação de uma parceria entre o município e a Administração Central que permitisse a eventual mobilização de parte do património fundiário do Estado atualmente sem uso ou função.

Fundamental, neste contexto, será a implementação de modelos de produção de habitação financeiramente sustentáveis aproveitando, sempre que possível, as fontes de financiamento disponíveis e garantindo que as parcerias criadas permitem repartir responsabilidades e investimentos, promovendo um maior equilíbrio na distribuição de encargos e benefícios no setor.

Também a mobilização do parque habitacional (privado) devoluto, degradado ou abandonado, poderá também dar um contributo relevante para o aumento da oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com o rendimento das famílias, se complementados, reforçados e dinamizados os instrumentos de apoio à reabilitação já existentes (ARU).

Internamente, o município deve criar as condições necessárias a uma adequada implementação da sua política de habitação, garantindo, em matéria de desenvolvimento habitacional, a coerência e articulação estratégica e operacional com as demais políticas municipais.

Ao longo do processo de implementação da CMHVNB caberá à Autarquia manter um diálogo contínuo e uma colaboração estreita entre todas as partes envolvidas, de forma a garantir que as soluções propostas sejam eficazes e sustentáveis a longo prazo, garantindo os necessários equilíbrios sociais e económicos e a sustentabilidade territorial.

MEDIDAS

Consolidado o diagnóstico, estabelecidas as prioridades e definidos os objetivos estratégicos é, por fim, possível estabelecer os instrumentos e medidas da política de habitação do município de Vila Nova da Barquinha para o horizonte 2030, cuja concretização contribuirá de forma decisiva para uma maior equidade no acesso à habitação e um habitat qualificado, premissas daquele que configura o direito à habitação.

Garantir este direito fundamental pressupõe uma intervenção de âmbito alargado, tanto na diversidade das soluções de política habitacional, como na sua escala temporal de concretização e nos promotores associados.

Cada um dos objetivos definidos é operacionalizado através da concretização de um conjunto de medidas que pretendem contribuir de forma inequívoca para a boa execução da política municipal de habitação, nos termos previstos no artigo 21.º da LBH, e considerando os instrumentos de política que a autarquia tem ao seu dispor (artigo 26.º da LBH), nomeadamente:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medidas de apoio financeiro e subsidiação;
- Medidas legislativas e de regulação.

Reconhece-se a ambição da estratégia do município, porém, perante a ausência de soluções habitacionais adequadas às necessidades e expectativas dos agregados, e face ao favorável contexto legislativo e quadro de financiamento, é urgente que os agentes públicos se mobilizem na resolução da problemática da habitação, na esfera das respetivas competências, recorrendo aos mecanismos e instrumentos que têm ao seu dispor, quer enquanto agente de promoção de habitação pública, quer de regulação do mercado.

Perante as inconstâncias do mercado e face à volatilidade conjuntural do setor da habitação, há que assegurar que a intervenção pública é capaz de equilibrar o mercado e que as medidas delineadas são resilientes às transformações sociais e económicas.

Por fim, ter presente que na sequência da elaboração da ELH e do apoio financeiro disponibilizado ao abrigo do PRR, se encontram em curso um conjunto de ações orientadas para responder a problemáticas específicas, que por representarem compromissos assumidos e pela oportunidade que constituem, devem surgir plasmadas na CMH, enfatizando o alinhamento entre ambos os documentos enquanto premissa essencial do processo de construção desta Carta.

O município de Vila Nova da Barquinha assumirá a liderança na concretização de um conjunto de medidas, mas reconhece-se que a eficácia da CMH depende da participação ativa e do compromisso de todas as partes interessadas, bem como da capacidade de associar a sua operacionalização a um programa de financiamento robusto que se alinhe eficazmente com os recursos disponíveis no âmbito comunitário e nacional, permitindo viabilizar as iniciativas propostas.

MEDIDA 1

REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Descrição

Realização de obras de conservação e manutenção do parque habitacional propriedade do município de Vila Nova da Barquinha, melhorando as condições de habitabilidade e eficiência energética.

Esta medida contempla a reabilitação de frações/prédios habitacionais propriedade do município, nos núcleos degradados da Zona de Expansão (5 fogos) e Bairro São Vicente de Paulo (8 fogos), programada na ELH.

No âmbito desta medida deve ser estabelecida a programação das ações periódicas de manutenção.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Alojamentos que integram o parque habitacional municipal

Público alvo

Agregados residentes em habitações municipais
Agregados a aguardar atribuição de habitação municipal

Instrumento de execução

ELH
(Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Vila Nova da Barquinha e IHRU, I.P.)

Fontes de financiamento

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

MEDIDA 2

CONSTRUÇÃO DE NOVOS FOGOS DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

Descrição

Construção de novos fogos a integrar o parque habitacional municipal, reforçando a oferta pública de habitação.

Para o efeito, o município deverá identificar, previamente, aquelas que são as áreas preferenciais e estratégicas para o desenvolvimento da sua política de habitação.

Esta medida contempla a construção de 23 novos fogos de habitação municipal programada na ELH; destes, 13 fogos destinam-se a realojar os agregados residentes no núcleo precário Quatro Estradas.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Áreas de desenvolvimento estratégico

Público alvo

Agregados residentes em núcleos
precários
Agregados a aguardar atribuição de
habitação municipal

Instrumento de execução

ELH
(Acordo de Colaboração celebrado
entre o Município de Vila Nova
da Barquinha e IHRU, I.P.)

Fontes de financiamento

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

MEDIDA 3

CONSTRUÇÃO DE NOVOS FOGOS PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Descrição

Construção de novos fogos que permitam garantir a oferta de habitação pública a custos acessíveis.

Esta medida contempla a construção de 12 novos fogos programada na ELH, integrados no Projeto “Parque Público de habitação a custos acessíveis”, no âmbito do protocolo celebrado entre a CIMT e o IHRU, I.P.

Período de execução

até 2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

IHRU, I.P.

Abrangência territorial

Áreas de desenvolvimento estratégico

Público alvo

Agregados com rendimentos intermédios

Instrumento de execução

ELH
Protocolo CIMT/IHRU, I. P.

Fontes de financiamento

PRR
Orçamento municipal

MEDIDA 4

AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS A INTEGRAR O PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Descrição

Aquisição de edifícios ou frações e reabilitação de fogos a integrar o parque habitacional municipal, aumentando a oferta pública de habitação, no curto-médio prazo.

Para concretização desta medida o município poderá recorrer aos mecanismos previstos na legislação que lhe permitam exercer o direito de preferência sobre as transações realizadas em áreas que considere estratégicas para a implementação da política pública de habitação.

Esta medida poderá ser concertada com a identificação de zonas de pressão urbanística e com a Declaração fundamentada de carência habitacional.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Edifícios ou frações habitacionais

Público alvo

Agregados a aguardar atribuição
de habitação municipal

Instrumento de execução

ELH
Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Fontes de financiamento

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

MEDIDA 5

DISPONIBILIZAÇÃO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS VAGAS

Descrição

Reabilitação de habitações municipais que se encontrem atualmente vagas por não possuírem condições de habitabilidade, promovendo a utilização destes fogos por famílias referenciadas nos serviços do município.

Esta medida contempla a reabilitação de 3 fogos habitacionais propriedade do município atualmente devolutos, programada na ELH.

Período de execução

até 2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Alojamentos municipais
vagos/devolutos

Público alvo

Agregados a aguardar atribuição de
habitação municipal

Instrumento de execução

ELH
(Acordo de Colaboração celebrado
entre o Município de Vila Nova
da Barquinha e IHRU, I.P.)

Fontes de financiamento

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

MEDIDA 6

MOBILIZAÇÃO DE PATRIMÓNIO MUNICIPAL PARA USO HABITACIONAL

Descrição

Realização de obras de reabilitação e reconversão de edifícios propriedade do município, adequando-os à função habitacional. Os edifícios a mobilizar poderão destinar-se a reforçar a oferta pública de habitação ou à criação de habitação acessível.

Esta medida contempla a criação de 5 novos fogos de habitação municipal, programada na ELH, resultado da reconversão de património municipal sem utilização.

Com a implementação desta medida, o município contribui para aumentar a eficiência na gestão do seu património fundiário, reduzindo o número de edifícios municipais vagos, degradados e funcionalmente obsoletos.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Público alvo

Instrumento de execução

Fontes de financiamento

Edifícios municipais (não habitacionais)
vagos

Agregados a aguardar atribuição de
habitação municipal
Agregados com rendimentos intermédios

ELH
(Acordo de Colaboração celebrado
entre o Município de Vila Nova
da Barquinha e IHRU, I.P.)

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

MEDIDA 7

ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

Descrição

Arrendamento de imóveis disponíveis no mercado para posterior disponibilização em regime de subarrendamento a agregados referenciados pelos serviços municipais.

A implementação desta medida permite baixar os encargos com habitação aos agregados em situação de carência habitacional, ficando a cargo do município a diferença entre o valor da renda de mercado e o valor do subarrendamento, que será definido tendo em consideração o rendimento do agregado.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

-

Público alvo

Agregados a aguardar atribuição
de habitação municipal

Instrumento de execução

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 8

REQUALIFICAÇÃO URBANA DA ENVOLVENTE AO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Descrição

Ações integradas de requalificação urbana na envolvente ao parque habitacional municipal, que garantam a melhoria do ambiente urbano e promovam a integração dos bairros no tecido urbano, beneficiando o espaço público, criando espaços verdes e de recreio e lazer e eliminando elementos indutores de segregação. Estas ações deverão ser executadas na continuidade e em articulação com as intervenções de reabilitação do edificado.

A implementação desta medida beneficiará da articulação com ações de natureza imaterial realizadas no âmbito da intervenção da Rede Social.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Rede Social

Abrangência territorial

Envolvente ao parque habitacional
municipal

Público alvo

Agregados residentes em habitação
municipal

Instrumento de execução

-

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 9

CONSTITUIÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS A AFETAR AO USO HABITACIONAL

Descrição

Criação de uma bolsa municipal de terrenos, a destinar ao aumento de oferta pública habitacional e/ou à promoção de habitação acessível.

Os recursos patrimoniais a integrar esta bolsa deverão ser obtidos, preferencialmente, por via da definição, no âmbito da Revisão do PDM, de novos mecanismos de cedência de solo (com capacidade edificatória para uso habitacional) para o domínio privado do município no quadro das operações urbanísticas a realizar.

Estas áreas poderão ser objeto de transmissão do direito de superfície para promoção de habitação sem fins lucrativos.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Cooperativas de habitação,
grupos de cidadãos,
promotores privados

Abrangência territorial

Áreas de desenvolvimento estratégico

Público alvo

Agregados a aguardar atribuição de
habitação municipal
Agregados com rendimentos intermédios

Instrumento de execução

Revisão do PDM e Regulamentos
municipais

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 10

MECANISMOS DE INCENTIVO A OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE INTERESSE MUNICIPAL

Descrição

Definição de contrapartidas e mecanismos de incentivo aos proprietários/promotores de determinada operação urbanística pela realização de intervenções consideradas de manifesto interesse municipal no domínio da habitação, nomeadamente:

- cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado do município;
- majoração de índices e parâmetros urbanísticos;
- redução de exigências de parâmetros de estacionamento, espaços verdes, etc.;
- isenção/redução de taxas e encargos urbanísticos;
- autorização (a título excecional) de alterações de uso.

Esta medida deverá ser articulada com o processo de Revisão do PDM e com a revisão dos regulamentos municipais relevantes.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Promotores de operações urbanísticas (institucionais, privados, cooperativas de habitação)

Abrangência territorial

Áreas de desenvolvimento estratégico

Público alvo

-

Instrumento de execução

Revisão do PDM
Regulamentos municipais

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 11

MOBILIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO VAGO/DEVOLUTO

Descrição

Reforço dos incentivos à reabilitação e disponibilização no mercado habitacional dos alojamentos vagos/devolutos, em articulação com as ARU em vigor e/ou a delimitar.

Esta medida poderá envolver ações de natureza distinta:

- criação de mecanismos que deem aos proprietários confiança para disponibilizar os seus imóveis no mercado de arrendamento – por exemplo, prevendo a possibilidade de arrendamento pelo município, para posterior subarrendamento;
- agravamento do IMI dos fogos devolutos (e.g. no âmbito da definição de zonas de pressão urbanística).

A implementação desta medida deverá ser acompanhada de campanhas de informação, divulgação e sensibilização dos proprietários para a importância do seu contributo para a resolução do problema da habitação no concelho.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Proprietários; promotores
privados

Abrangência territorial

Alojamentos vagos e/ou devolutos

Público alvo

População em geral

Instrumento de execução

Áreas de Reabilitação Urbana
Zonas de pressão urbanística
Regulamentos municipais

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 12

REGIME DE INCENTIVOS E APOIOS À REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO

Descrição

Criação de incentivos à reabilitação do parque habitacional (privado), garantindo que são adotadas soluções construtivas que melhorem as condições de habitabilidade dos agregados, designadamente em matéria de conforto térmico, eficiência energética e resistência a riscos naturais/ambientais e a fenómenos climáticos adversos.

No âmbito desta medida, poderão também ser criadas plataformas de divulgação e serviços de apoio aos munícipes para submissão de candidaturas a programas públicos.

Período de execução

2025-2030

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Município

Público alvo

Agregados residentes no concelho

Instrumento de execução

Áreas de Reabilitação Urbana
Regulamentos municipais

Fontes de financiamento

PRR
Fundo Ambiental
Orçamento municipal

MEDIDA 13

AGILIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS E DE PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO

Descrição

Implementação de práticas e procedimentos que confirmam maior clareza, celeridade, eficácia e eficiência aos processos de informação, comunicação e licenciamento urbanístico de operações que visem a promoção de habitação.

A implementação desta medida deverá ser acompanhada da revisão do Regulamento municipal de urbanização e edificação e/ou outros regulamentos municipais relevantes.

A concretização dos objetivos de modernização administrativa e transição digital nos procedimentos administrativos do município é fundamental para a efetiva implementação da medida.

Período de execução

2025-2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Município

Público alvo

-

Instrumento de execução

Regulamento municipal de urbanização
e edificação
Outros mecanismos de regulação
interna do município

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 14

CRIAÇÃO DE PROGRAMAS E APROVAÇÃO DE REGULAMENTOS MUNICIPAIS QUE EFETIVEM A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Descrição

Dotar o município de instrumentos que permitam disciplinar, regular e regulamentar o funcionamento dos programas municipais em matéria de política habitacional.

No âmbito desta medida, o município poderá criar múltiplos programas com vista a apoiar a implementação da sua política de habitação:

- Programa de apoio ao arrendamento – atribuição de um apoio/subsídio ao arrendamento (mercado privado) a agregados com menores recursos;
- Programa de apoio à autoconstrução – criação de incentivos à autoconstrução (e.g. isenção de taxas) mediante o cumprimento de determinados requisitos;
- Programa Municipal Cooperativo;
- Programa Municipal de Arrendamento Acessível.

Período de execução

2025-2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Município

Público alvo

População em geral

Instrumento de execução

Regulamentos municipais
Instrumentos específicos (a criar)

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 15

CRIAÇÃO DE MEDIDAS DE APOIO À MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Descrição

Implementação de um programa direcionado à população sénior e/ou com mobilidade reduzida que permita apoiar a reabilitação dos alojamentos, melhorando as condições de habitabilidade e o grau de adequabilidade (condições físicas e materiais) às necessidades e exigências dos residentes.

Esta medida procura diminuir a vulnerabilidade desta população e deverá ser articulada em conjunto com outras intervenções e ações com vista à promoção de um envelhecimento saudável e ativo.

Período de execução

2025-2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Rede Social

Abrangência territorial

Município

Público alvo

População com 65 ou mais anos
População com mobilidade reduzida

Instrumento de execução

Instrumentos específicos (a criar)

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 16

TRANSFERÊNCIA DA COMPETÊNCIA DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO FUNDIÁRIO DO ESTADO

Descrição

Criação de protocolos que permitam a mobilização de património fundiário do Estado sem utilização, para aumento da oferta pública de habitação, tendo em consideração os vastos recursos imobiliários presentes no concelho.

Esta medida deverá ser articulada com o previsto no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, considerando, entre outros, o inventário do património imobiliário público realizado e os termos estabelecidos para os procedimentos de cedência de imóveis ao município.

Período de execução

2025-2026

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

Administração central do
Estado; IHRU, I.P

Abrangência territorial

Património fundiário do Estado

Público alvo

Agregados a aguardar atribuição de
habitação municipal
Agregados com rendimentos intermédios

Instrumento de execução

DL n.º 106/2018, de 29 de novembro
DL n.º 82/2020, de 2 de outubro

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 17

DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Descrição

Apresentação de proposta de Declaração fundamentada de carência habitacional pela CMVNB à Assembleia Municipal, perante a incapacidade do município dar uma adequada resposta às carências habitacionais existentes (com base no diagnóstico efetuado).

Com a aprovação deste instrumento pela AMVNB o município passará a dispor de um conjunto de meio de atuação que permitirão reverter a situação de carência habitacional diagnosticada.

Período de execução

2025

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Município

Público alvo

-

Instrumento de execução

-

Fontes de financiamento

-

MEDIDA 18

APROVAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Descrição

Dar continuidade ao processo de Revisão do Plano Diretor Municipal, promovendo a sua aprovação.

No âmbito deste instrumento o município deverá, entre outros, prever:

- a identificação de áreas de intervenção estratégicas para o desenvolvimento da política municipal de habitação;
- a adequada definição e programação dos espaços habitacionais;
- a revisão/adequação dos regime de cedência e mecanismos de compensação no âmbito das operações urbanísticas;
- a constituição do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Período de execução

2025

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

Município

Público alvo

Instrumento de execução

Revisão do PDM

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MEDIDA 17

CRIAÇÃO DO E-BALCÃO + HABITAÇÃO

Descrição

Criação de uma plataforma digital (balcão virtual) vocacionado para o domínio da habitação, onde possam ser divulgados os programas e instrumentos de apoio à habitação, à reabilitação e melhoria de condições de habitabilidade, disponibilizando a informação associada e permitindo a prestação de esclarecimentos.

A criação deste serviço deverá resultar da colaboração entre os diferentes serviços e setores do município, designadamente, na área social, urbanismo e apoio jurídico. As estruturas técnicas do município deverão ser capacitadas para providenciar uma resposta adequada aos munícipes.

Período de execução

2025

Promotor

Município de
Vila Nova da Barquinha

Parceiros a envolver

-

Abrangência territorial

-

Público alvo

População em geral

Instrumento de execução

Fontes de financiamento

Orçamento municipal

MONITORIZAÇÃO, AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

A implementação da Carta Municipal de Habitação de Vila Nova da Barquinha requer do município uma enorme mobilização e capacitação institucional e técnica – coordenação e cooperação interna e externa; interação com parceiros; criação de instrumentos e agilização de procedimentos administrativos, etc.

Embora se reconheça a importância da implementação de um modelo de governação partilhado, tendo em consideração o papel que as parcerias institucionais assumem na concretização das soluções para a problemática habitacional, a criação de uma nova estrutura consultiva no domínio da política local de habitação, conforme recomenda o artigo 24.º da LBH, poderia revelar-se complexa e inoperante.

Neste contexto, o processo de gestão e acompanhamento da CMHVNB caberá aos serviços do município, que dispõe já de experiência comprovada e consolidada num conjunto de ferramentas e instrumentos (e.g. no âmbito da ELH), que permitirá ganhos de eficiência no processo de implementação da CMH.

O processo de monitorização integra os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das necessidades habitacionais (com particular enfoque para as situações de carência) e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na implementação da CMH.

Neste contexto, recomenda-se a elaboração anual do Relatório Municipal da Habitação, principal output do processo de avaliação da Carta, de acordo com o disposto no artigo 23.º da LBH.

Este Relatório, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, deverá ter como base a matriz de indicadores e as metas estabelecidas.

Adicionalmente, o Relatório Municipal da Habitação deverá assumir um papel de suporte à decisão, no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

O Relatório Municipal da Habitação será, ainda, o documento preferencial de suporte ao processo de comunicação dos resultados da implementação da política local de habitação do município de Vila Nova da Barquinha, devendo ser divulgado através das principais plataformas de comunicação do município.

INDICADORES E METAS

O processo de avaliação contempla os mecanismos que permitem avaliar, anualmente, o grau de execução da CMH, no que diz respeito à materialização das medidas programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos, suportando a análise num conjunto de indicadores, obtidos a partir de dados disponíveis nos serviços municipais e nas fontes oficiais de informação estatística nacional.

Complementarmente à avaliação anual dos indicadores selecionados, considerando aquelas que foram as prioridades estabelecidas para a política local de habitação - erradicar as situações habitacionais indignas e garantir a equidade no acesso à habitação - a CMH define três metas que o município ambiciona ver concretizadas até 2030.

Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais e das dinâmicas em presença.

Metas CMH 2030

(% do total de alojamentos familiares clássicos)

Habitação municipal

2,6%

Habitação arrendamento acessível

2,5%

Habitação a custos controlados

2,5%

Indicadores da Carta Municipal de Habitação

- > Fogos de habitação municipal arrendados
- > Fogos para arrendamento acessível construídos
- > Fogos de habitação a custos controlados construídos
- > Edifícios municipais reconvertidos para habitação
- > Licenças de obras para construção emitidas
- > Licenças de obras para reabilitação emitidas
- > Fogos construídos
- > Fogos reabilitados
- > Fogos vagos
- > Fogos devolutos
- > Prédios transacionados
- > Novos contratos de arrendamento

**CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

