

Estratégia Local de Habitação do Município da Lousã

Fevereiro 2022

Índice

1. Introdução	8
1.1. Enquadramento	8
1.2. Objetivos de trabalho.....	10
1.3. Metodologia	13
2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais	15
2.1. Enquadramento territorial.....	15
2.2. Caracterização demográfica.....	16
2.3. Caracterização socioeconómica.....	17
2.4. Caracterização do parque habitacional	18
2.4.1. O Parque Habitacional	18
2.4.1.1. Evolução	18
2.4.1.2. Dimensão/tipologias	21
2.4.1.3. Estado de conservação	23
2.4.1.4. Usos/ocupação do espaço	24
2.4.2. Análise dos edifícios habitacionais mais desfavorecidos	26
2.4.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	28
2.4.3.1. Opções a evitar	28
2.4.3.2. Especificidades da população/território	30
2.4.3.3. Condicionantes económico/estruturais	30
2.4.4. Síntese	32
2.5. Oferta e procura	34
2.5.1. Descrição da dimensão da oferta	34
2.5.1.1. Evolução dos preços	34
2.5.1.2. Evolução da construção	39

2.5.1.3.	Investimentos	42
2.5.1.4.	Comparação de preços nos concelhos limítrofes	47
2.5.2.	Numerário.....	48
2.5.2.1.	Preço por m ² das habitações para compra e arrendamento	48
2.5.2.2.	Avaliação da oferta	48
2.5.2.3.	Disponibilidade de habitação para arrendamento compra	49
2.5.3.	Avaliação da procura	50
2.2.3.2.	Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia	53
2.5.4.	Síntese	54
2.5.5.	Desafios/Oportunidades	56
2.6.	Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação	56
2.6.1.	Situações de carência habitacional.....	56
2.6.1.1.	Habitar na Lousã	56
2.6.1.2.	Situação atual da habitação local	60
2.6.1.3.	Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio	61
2.6.2.	Acesso à habitação	63
2.6.2.1.	Taxas de esforço	63
2.6.3.	Desencontros	65
2.6.3.1.	Preços	65
2.6.3.2.	Localização	66
2.6.3.3.	Tipologias	68
2.6.4.	Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional.....	69
2.7.	Análise SWOT	71
2.7.1.	Síntese	74
2.8.	Linhas prioritárias de intervenção.....	77
2.9.	Política Municipal	77
3.	Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito	82

3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território.....	82
3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais.....	85
3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais.....	88
3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento	92
4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado.....	95
4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis	95
4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos	103
6. Enquadramento das medidas do 1º Direito.....	104
7. Linhas de financiamento e participações da ELH do município da Louçã	106
8. Notas finais.....	107

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	13
Tabela 2 - População residente (N.º) e sexo na Lousã.....	16
Tabela 3 - População média anual residente (N.º) por Grupo etário	16
Tabela 4 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021	20
Tabela 5 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	21
Tabela 6 - População residente por freguesia.....	25
Tabela 7 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia.....	36
Tabela 8 - Número de habitações disponíveis para arrendamento por freguesia	38
Tabela 9 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	49
Tabela 10 - Número de divórcios em Lousã entre 2011 e 2019	52
Tabela 11 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado.....	54
Tabela 12 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia	59
Tabela 13 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas	61
Tabela 14 - Tipologia das famílias sinalizadas	62
Tabela 15 - Habitação social e ocupação.....	63
Tabela 16 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	63
Tabela 17 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível.....	64
Tabela 18 - Tipologia dos fogos de habitação social	68
Tabela 19 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	69
Tabela 20 - Análise SWOT do parque habitacional.....	71
Tabela 21 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito	83
Tabela 22 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	85
Tabela 23 - Pilares e medidas ENH.....	88
Tabela 24 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	89
Tabela 25 - Estimativa Financeira	94
Tabela 26 - Plano de ação da ELH do Município da Lousã.....	97
Tabela 27 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito.....	102
Tabela 28 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	106

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação	22
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares (€)	34
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia.....	36
Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Lousã e concelhos limítrofes	36
Gráfico 5 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento	38
Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar clássica 2011 - 2020	39
Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Lousã e concelhos limítrofes 2009 – 2020.....	40
Gráfico 8 - População residente em Lousã e concelhos limítrofes	41
Gráfico 9 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018	43
Gráfico 10 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€)	47
Gráfico 11 - Núcleos familiares por tipologia 2011	49
Gráfico 12 - População residente 2009 – 2020	50
Gráfico 13 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019	50
Gráfico 14 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos da Lousã entre 2009 - 2020.....	52
Gráfico 15 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem.....	65

Índice de Figuras

Figura 1 - Teto e paredes com sinais de insalubridade e insegurança	27
Figura 2 - Alojamentos de habitação social com necessidade de reabilitação	27
Figura 3 - Habitação degradada.....	27
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas.....	31

Índice de Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018	109
Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018	110

1. Introdução

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) tem dois grandes objetivos: em primeiro lugar o de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, orientada para as pessoas, através de um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; e em segundo lugar, o de criar as condições para que a reabilitação do edificado e a reabilitação urbana passem a ser a regra e não a exceção. As Estratégias Locais de Habitação têm como grande objetivo traçar um diagnóstico e apontar possíveis soluções que servirão de ponto de partida para vários dos instrumentos da NGPH existentes, sobretudo para o 1.º Direito, o programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A presente estratégia procura dar respostas aos desafios da habitação com que o Município da Lousã e os lousanenses se deparam, apontando como grandes prioridades a reabilitação do parque habitacional privado, do parque habitacional público e o aumento desta oferta através da aquisição e reabilitação de fogos devolutos.

1.1. Enquadramento

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É concebida como ferramenta estratégica local que permite a adequação dos instrumentos definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) à realidade territorial e a sua implementação de forma integrada, visando a promoção de soluções habitacionais com enfoque nas comunidades mais vulneráveis.

Com efeito, pressupõe um diagnóstico das carências existentes no acesso à habitação, de acordo com os recursos e dinâmicas de transformação do território, que permita a definição de um futuro desejado a atingir ao longo da sua implementação. Deve especificar as soluções habitacionais a desenvolver, a sua priorização, e articular os objetivos e as ações a desenvolver com as outras políticas setoriais (urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras).

Os instrumentos de política nacional estão definidos no âmbito da Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031. Entre estes instrumentos foi concebido o Programa 1º Direito que tem como objetivo a promoção do acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação deste programa traduz a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;
- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

Uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental, na prossecução das medidas estabelecidas na Estratégia Nacional de Habitação e obrigatório para o acesso aos programas definidos no âmbito da Nova Geração de Políticas Habitacionais.

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa define que: “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”.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município da Lousã definida para o horizonte temporal 2022-2027, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação da Lousã constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018¹;
- As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;

¹ Ver anexo 1 página 109.

- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018².

Deverá, ainda, englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação do Município da Lousã organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

A estratégia local de habitação da Lousã encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, contidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, ainda que, respeitando os condicionalismos impostos pela situação socioeconómica nacional:

- *Princípio da acessibilidade habitacional* – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação digna por parte das famílias lousanenses.
- *Princípio do planeamento estratégico local* – A ELH prevê a calendarização de um conjunto de ações que combinam a resolução das carências habitacionais sinalizadas com os objetivos de desenvolvimento do território contemplando outras Políticas Territoriais e Setoriais com o setor da habitação.

² Ver Anexo 2 página 110.

- *Princípio da integração social* – A promoção de habitação municipal, adaptando as soluções às características dos agregados familiares, fomentando a integração social e territorial dos agregados mais vulneráveis.
- *Princípio da estabilidade* – A promoção de uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais no âmbito da ação social na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais vulneráveis, e da sua integração e autonomização social.
- *Princípio da cooperação* – A cooperação que se procurou com os agentes locais do concelho no levantamento de necessidades.
- *Princípio da participação* – A participação procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com os agentes locais relevantes para a Habitação, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais na definição da mesma.
- *Princípio da equidade* – A presente ELH prevê a mobilização de vários atores na melhoria generalizada das condições e acesso à habitação, concebendo um papel fundamental do terceiro setor e mobilização do setor privado.
- *Princípio da perequação* – As soluções estratégicas a desenvolver no âmbito da ELH além da resolução das situações de carência habitacional, visam a dinamização do mercado habitacional no concelho em particular do mercado de arrendamento, com vista ao benefício de toda a população.
- *Princípio da reabilitação do edificado* – A presente ELH privilegia a reabilitação urbana generalizada do parque habitacional (habitação social, edifícios municipais, e aquisição de edifícios degradados para reabilitar).
- *Princípio do incentivo ao arrendamento* - As soluções programadas para a promoção do mercado de arrendamento no concelho.
- *Princípio das acessibilidades* – Está prevista a resolução dos constrangimentos de acessibilidade para os agregados em que existam pessoas com mobilidade reduzida, em particular agregados compostos por idosos e isolados.
- *Princípio da sustentabilidade ambiental* – As soluções programadas têm subjacente a preocupação do uso eficiente dos recursos, ao nível energético.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município da Lousã está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, Divisão de Desenvolvimento Económico e Social e com a Divisão de Planeamento Urbanístico e Regeneração Urbana, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. As entidades auscultadas para o efeito foram as juntas de freguesia, IPSS, Agrupamentos de escolas, Segurança social, Agrupamento de Centros de Saúde, IEFEP e CPCJ. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da ELH da Lousã obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	Subfase	Atividades
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	▪ Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município ▪ Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação, questionários já realizados, levantamentos, estudos e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar ▪ Análise da documentação enviada ▪ Tratamento estatístico e análise de dados ▪ Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo ▪ Validação do documento pelo município
	Análise da Procura e da Oferta	▪ Análise de documentos disponibilizados ▪ Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	▪ Análise Parque Habitacional ▪ Agendamento de reunião com a câmara municipal

		Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	- Análise da informação disponível - Agendamento de reuniões ou <i>follow up</i> telefónico para validação da informação junto de entidades locais
		- Desenvolvimento de Análise SWOT - Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	- Análise da documentação aferida nas fases anteriores - Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		- Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação - Envio do Relatório Final

Em linha com a metodologia prevista no Programa 1.º Direito para a conceção deste instrumento de âmbito estratégico, foram efetuados diversos momentos de participação, naturalmente influenciados pelos tempos de pandemia nos quais este instrumento de planeamento estratégico foi desenvolvido.

Ao longo do tempo foram sendo desenvolvidos contactos com as famílias para levantamento de dados, com a Juntas de Freguesias, bem como a realização de reuniões e levantamento de dados com as entidades imobiliárias, recorrendo a diversos instrumentos de recolha enviados aos atores económicos do concelho para obter opiniões/sugestões e dados adicionais. Foi mantido o diálogo permanente com os diferentes serviços municipais.

A realização do levantamento dos agregados com graves carências habitacionais no concelho foi levada a efeito com a participação várias entidades públicas e privadas (juntas de freguesia, IPSS, Agrupamentos de escolas, Segurança social, Agrupamento de Centros de Saúde, IEFP e CPCJ).

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal, entrevistas a entidades públicas e privadas e análise de notícias.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2.1. Enquadramento territorial

O concelho da Lousã insere-se na Região Centro (NUT II) que concentra os distritos de Coimbra, Castelo Branco e Leiria, grande parte dos distritos de Aveiro, Viseu e Guarda, e parte do distrito de Santarém.

Confina a norte com a região Norte, a leste com a Espanha, a sul com as regiões de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo e a oeste com o Oceano Atlântico. A Região Centro compõe-se de 12 sub-regiões (NUT III) – Baixo Vouga, Baixo Mondego, Dão-Lafões, Pinhal Litoral, Pinhal Interior Norte, onde se localiza o Município da Lousã, Pinhal Interior Sul, Serra da Estrela, Beira Interior Norte, Beira Interior Sul e Cova da Beira, e ainda Oeste e Médio Tejo, oriundas da região de Lisboa e Vale do Tejo.

A Lousã partilha o território da sub-região Pinhal Interior Norte com mais 13 concelhos, designadamente: Alvaiázere, Ansião, Arganil, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Lousã, Miranda do Corvo, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penela, Tábua e Vila Nova de Poiares. Integra o distrito de Coimbra, e encontra-se limitado a norte pelo concelho de Vila Nova de Poiares, a nordeste por Arganil, a leste por Góis, a sudeste por Castanheira de Pera, a sul por Figueiró dos Vinhos e a oeste por Miranda do Corvo.

O concelho da Lousã apresenta-se marcado pelo seu potencial natural e patrimonial, proporcionado pela Serra da Lousã, as Aldeias do Xisto, Ermidas da Sra. da Piedade ou o Castelo de Arouce.

2.2. Caraterização demográfica

De acordo com os dados preliminares de 2021, o concelho da Lousã regista 17 012 habitantes, refletindo uma diminuição de 592 pessoas (-3%). Predomina o sexo feminino, representativo de 52% da população total, tendência que se mantém idêntica face aos censos de 2011 (INE,2021).

Tabela 2 - População residente (N.º) e sexo na Lousã

Censos (anos)	2011			2021		
Lousã	Total	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres
	17604	8518	9086	17012	8187	8825

Fonte: INE, 2021

Tendo por base as estimativas anuais da população residente do INE em 2020, verifica-se que a distribuição etária da população reflete uma população envelhecida. 55% da população residente integra o escalão etário entre os 25 e os 64 anos, seguido da população com 65 ou mais anos que concentra 20% da população residente, seguindo-se o escalão etário dos 0 aos 14 anos com 14% da população e por fim o escalão dos 15 aos 24 anos com 11% (tabela 3). Em consonância com este indicador está o índice de envelhecimento populacional que passa de 100,7 idosos por cada 100 jovens em 2011 para 148,1 em 2020 (Pordata, 2020).

Tabela 3 - População média anual residente (N.º) por Grupo etário

Escalão etário	0-14	15-24	25-64	65+	Total
Lousã	2342,5	1975	9430,5	3469	17220

Fonte: INE, 2020

De destacar o registo de maior número de residentes no escalão dos 0 aos 14 anos de idade, face ao escalão dos 15 aos 24, revelando uma perspetiva de renovação populacional no concelho.

2.3. Caraterização socioeconómica

Educação

No que diz respeito à escolaridade da população residente com base nos censos de 2011, e tendo em conta a população residente com 15 e mais anos, verifica-se que o 1º ciclo é o nível escolar que concentra mais população, representando 28% do total, seguindo-se o 3º ciclo de escolaridade com 21%. 12% contem o ensino superior, e 9% não tem escolaridade. Do total de pessoas sem escolaridade no concelho, 67% são mulheres.

Esta informação reflete uma baixa escolaridade da população residente, embora os dados mais recentes revelem uma melhoria na taxa de retenção e desistência escolar no concelho, em particular no 3º ciclo e secundário passando no ano de 2011 de 18,4%, e 18,9% para 4,3% e 7,8% em 2019, respetivamente (Pordata, 2019).

Emprego

Analisando a população empregada no concelho, verifica-se que o setor dos serviços é o que concentra a maior percentagem de trabalhadores, com 71% do total, seguido do setor secundário com 27% e o primário que concentra apenas 3%.

No que diz respeito à situação na profissão da população, destacam-se os trabalhadores por conta de outrem com 82% do total, seguido dos trabalhadores por conta própria com 16% (Pordata, 2011).

Tabela 4 - População empregada: total e por situação na profissão principal

Situação na Profissão	Trabalhador por conta própria	Trabalhador familiar não remunerado	Trabalhador por conta de outrem	Membro ativo de cooperativa	Outra	Total
2011	1189	42	6 034	2	104	7 371

Fonte: Pordata, 2011

À data dos censos de 2011, contavam-se 913 desempregados no concelho (Pordata, 2011). Atualmente encontram-se 457 pessoas inscritas no Centro de Emprego (IEFP, Desemprego Registrado por Concelho — Estatísticas Mensais, outubro de 2021).

Saúde

A taxa bruta de mortalidade no concelho de acordo com os censos de 2011 era de 8,2 ‰, registando de acordo com os dados mais recentes relativo a 2020, 10,6 ‰.

No concelho da Lousã existem 325,6 pessoas por cada profissional de saúde, e 8792 habitantes por cada centro de saúde ou extensão (INE, 2011).

Analisando o número de óbitos na Lousã por causa de morte em 2011, verifica-se que a maioria se deve a tumores (neoplasmas) malignos e a doenças do aparelho circulatório, sendo os homens mais afetados pela primeira e as mulheres pela segunda. Esta tendência mantém-se nos últimos dados disponíveis de 2019 (INE, 2019).

Rendimentos

De acordo com os dados mais recentes, relativos a 2019, o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho corresponde a 1000,7 euros, ainda que os homens recebam em média mais 162,6 Euros que as mulheres (Pordata, 2019).

A diferença entre o salário mínimo nacional e a remuneração base média mensal dos trabalhadores por conta de outrem corresponde a menos 250 euros (Pordata, 2019).

Analisando a distribuição do rendimento bruto declarado deduzido de IRS liquidado dos agregados fiscais (€), verifica-se que 20% dos agregados obtém um rendimento máximo de 7615€, traduzindo-se num rendimento 634,58 euros por mês (INE, 2019).

2.4. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caraterização do Parque Habitacional da Lousã ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social (DS), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

2.4.1. O Parque Habitacional

2.4.1.1. Evolução

A evolução do parque habitacional da Lousã está amplamente associada à dinâmica geográfica, demográfica e económica do território.

O concelho localiza-se a uma altitude média de 170 metros, no vale do rio Arouce, próximo da margem esquerda do rio Ceira, no sopé ocidental da serra da Lousã. Esta serra, como a

própria toponímia do concelho indica, é a sua marca natural, tem aproximadamente 30 km de comprimento, com sentido nordeste/sudoeste e uma largura aproximada de 20 km, sendo a sua altitude máxima de 1204 metros no Monte Trevim.

No que diz respeito à evolução demográfica, desde o final do século XIX e meados do século XX que o concelho da Lousã se depara com um crescimento populacional quase constante, representativo de 42%. Em 1950, a população residente atinge o número máximo de lousanenses registado no séc. XX com 15 442 habitantes. A evolução demarcadamente positiva é contrariada nos anos 60 com uma diminuição de 10%, sendo a população residente, na última década referida, correspondente a 13 900 pessoas. Esta primeira descida mostra uma mudança de paradigma no que se relaciona com os habitantes lousanenses, onde se constata uma inversão da tendência de aumento populacional até aqui vigente. Relativamente ao número de alojamentos familiares clássicos, em 1960, estes totalizam 4 919 alojamentos. A predominância da população empregada encontra-se no setor primário, que neste período concentra 46% da população empregada do concelho (Pordata, 2011).

Entre a década de 1960 e 1970, verifica-se um decréscimo de 8% da população residente no concelho da Lousã, totalizando 12 750 residentes, assim como uma diminuição dos alojamentos, perfazendo 4 640 alojamentos familiares clássicos (-6%). De acordo com os censos de 2011, foram construídos até à década de 70, 30% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, regista-se um aumento de 2% da população residente (270 pessoas) por comparação a 1970, refletindo-se ao nível do parque habitacional, com um crescimento de 19% do número de alojamentos, perfazendo um total de 5 524 alojamento familiares clássicos (INE, 1981).

À data dos censos de 2011, 14% dos alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70. Em termos económicos, o setor primário perde representatividade na estrutura económica do concelho em relação aos anos 60. O setor primário concentra, em 1981, 10% da população total empregada. O setor secundário engloba 2328 pessoas (55%) e o terciário 1467 pessoas (35%) (Pordata, 2011).

Durante a década de 80, volta a verificar-se um aumento da população residente, correspondente a 3%, representativo de mais 427 pessoas, acompanhado do aumento do número de alojamentos familiares clássicos em 27%, que representa mais 1470 alojamentos. Nesta década foram construídos 14% dos alojamentos atuais do concelho. Na década seguinte, o número de alojamentos volta a aumentar, contabilizando-se 8 338, em 2001 (+19%) a par da evolução populacional positiva, que totaliza, 15 753 pessoas (+17%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (62%) em detrimento do secundário (36%) e primário (2%) (Pordata, 2015).

Entre os anos de 1991 e 2011 foram construídos 24% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional (INE, 2011).

Em 2011, a tendência de aumento da população residente mantém-se, correspondendo a um crescimento de 12%. O mesmo se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um novo aumento de 27% entre 2001 e 2011 (INE, 2011).

A partir dos dados provisórios dos censos de 2021, o número de alojamentos apresenta a primeira descida desde os anos 70 (-1,4%), o que também se verifica também em termos populacionais (-3%), perfazendo um total de 17 012 residentes em 2021 (INE, 2021).

Tabela 4 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	4 919	13 900
1970	4 640	12 750
1981	5 524	13 020
1991	6 994	13 447
2001	8 338	15 753
2011	10 568	17 604
2021	10 421*	17 012

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1970,1981,1991,2001,2011, 2021. INE, 2021.

* Este valor é relativo ao n.º de alojamentos e não ao n.º de alojamentos familiares clássicos, não estando à data disponível este indicador.

Atualmente, o concelho é constituído por 10 421 alojamentos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data dos censos de 2011 correspondente a 42,78 anos. 55% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, é de 2,6% e, em 2011, de 1,80%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,56%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 19,61% que, de acordo com os censos de 2011, correspondem a 2 072 alojamentos. Os alojamentos de

ocupação sazonal assumem uma percentagem de 15,96%, representativo de 1 687 alojamentos.

A freguesia de Lousã é a que concentra o maior número de alojamentos familiares clássicos (57%), sendo aquela que apresenta também o número mais elevado de residentes, com 58% da população total lousanense (INE, 2011).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo concelho, concentrando-se a maior percentagem na união das freguesias de Lousã e Vilarinho, com 66% das famílias em carência habitacional.

A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico, as tradições e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social, assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade.

2.4.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos dados disponíveis, e comparativamente com os concelhos limítrofes, a Lousã ocupa a terceira posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 121,62 m².

Tabela 5 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Vila Nova de Poiares	125,78
Miranda do Corvo	124,38
Lousã	121,62
Figueiró dos Vinhos	108,85
Arganil	108,50
Góis	107,98
Castanheira de Pera	105,63

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 33% são constituídos por 5 divisões, 22% dos alojamentos são compostos por 4 divisões e 16% por 6 divisões.

Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões

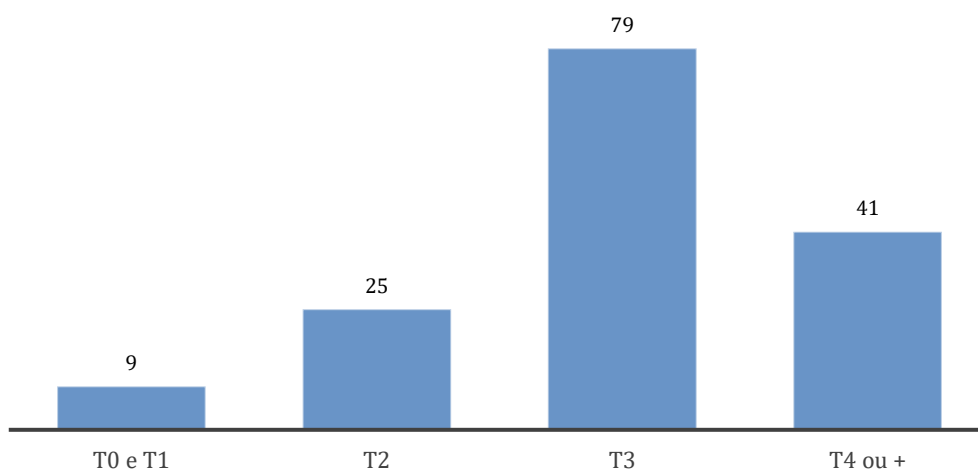
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +	Total
Nº de alojamentos	15	64	355	1531	2274	1109	700	363	205	193	6 809

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 76% estavam sublotados e 6% sobrelotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2020, as mesmas incidem, sobretudo, na tipologia T3 (51%), seguidas da T4 ou mais (27%), T2 (16%) e T1 ou T0 (6%), (INE, 2020).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação



Fonte: INE, 2020

2.4.1.3. Estado de conservação

No que diz respeito ao estado de conservação, a análise ao parque habitacional do concelho da Lousã incide, intencionalmente, no edificado e modos de habitar mais carenciados. Desta forma, poder-se-ão identificar e observar exemplos significativos dos desafios mais prementes e significativos, em termos de habitação carenciada, no concelho.

A presente caracterização do parque habitacional, enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao concelho da Lousã, na sua globalidade. No entanto, a necessidade de retratar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção, conduziu à identificação de diferentes unidades habitacionais, por parte dos vários intervenientes do processo, com diversos métodos construtivos, destinatários e tipos de propriedade, às quais a sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), permite afinar o diagnóstico.

Este processo de amostragem e de observação *in loco*, condicionado pelo contexto pandémico, permite traçar um quadro representativo do parque habitacional da Lousã, seja na observação estrita do estado de conservação do edificado, como na forma que se implanta e relaciona com a envolvente.

O uso da metodologia supracitada possibilitou a identificação, no edificado observado, de grupos com uma coesão própria, que variam entre a dimensão construtiva e patrimonial, o tipo de propriedade e a sua inserção no território, sendo um indicador significativo do enquadramento tipológico e morfológico dos vários conjuntos.

No primeiro grupo estão englobadas as habitações de construção vernacular, de propriedade privada. O segundo grupo engloba habitações privadas, de construção corrente, com variações nos métodos e época de construção, concretamente, nas décadas do século XX em que foram erigidas. O terceiro grupo agrega conjuntos habitacionais que, em termos construtivos e de localização no tecido construído, partilham semelhanças com o segundo grupo, diferenciando-se apenas no facto de a propriedade ser pública ou de instituições de solidariedade social.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU³ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau, para as habitações enquadradas no primeiro grupo. Desde a identificação de debilidades estruturais, a patologias construtivas, o estado geral das habitações não se compadece com padrões de habitabilidade, segurança e salubridade. Quanto ao segundo grupo, as classificações variam entre Médio e Mau. Neste conjunto, englobam-se habitações com patologias que, não obstante, a urgência na sua intervenção e os constrangimentos que acarretam à qualidade de vida dos seus ocupantes e a recorrente inadequação em termos de acessibilidade, possuem características que permitem, com um investimento contido, adequar estas construções aos níveis de habitabilidade desejados. Com a classificação de Mau neste grupo, estão habitações com graves falhas estruturais e condições de insalubridade, insegurança e inadequação que importa debelar. No que diz respeito ao terceiro grupo, a classificação varia entre Médio e Mau, nas habitações municipais, e Mau e Péssimo, nas habitações pertença de instituições de solidariedade social. As primeiras, apesar do visível esforço na manutenção por parte do Município, apresentam, em alguns casos, a presença de coberturas de fibrocimento e a observação de patologias fruto da contenção de meios na construção. Esse facto conduz a uma classificação ambivalente, penalizada, sobretudo, pelos métodos construtivos usados e aparente vetustez do edificado. As habitações do outro conjunto habitacional apresentam um elevado estado de degradação física, em que a ausência de manutenção, aliado à forma de apropriação dos seus ocupantes, elevam o grau de insalubridade e insegurança a níveis muito elevados.

2.4.1.4. Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria é ocupada pelo proprietário ou coproprietário (79%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (15,1%), outras situações (5,3%), e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,6%).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns

³ NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano

casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações localizadas em freguesias rurais.

No concelho da Lousã, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no centro urbano, na freguesia da Lousã, estando as restantes zonas ocupadas de forma mais dispersa. Esta forma de ocupação é evidenciada pela densidade populacional, sendo esta a freguesia que apresenta a maior densidade populacional, com 215 habitantes por km², sendo, também, aquela que concentra maior percentagem de população residente, 58%, 10 163 lousanenses. As restantes freguesias, apresentam uma densidade populacional bastante mais reduzida, designadamente, Gândaras com 130 hab./km², Vilarinho com 114 hab./km², Casal de Ermio com 89 hab. por km², Foz de Arouce com 68 hab./ km² e Serpins com 49 hab. por km² (INE, 2011).

Tabela 6 - População residente por freguesia

Freguesia	Nº de residentes
Lousã	10163
Vilarinho	2893
Serpins	1802
Foz de Arouce	1062
Gândaras	1308
Casal de Ermio	376

Fonte: INE, 2011

A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos e pela questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, quer dentro das habitações, como no acesso do exterior ao interior das mesmas.

É de destacar, ainda, alguma dependência do transporte privado para a realização de deslocações dentro do concelho que, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, em termos da aposta na mobilidade, o concelho da Lousã é, atualmente, servido por uma rede rodoviária de Transportes Públicos Regulares de Passageiros, assegurada pela UrbLousã - Transportes Urbanos da Lousã, parceria entre a Câmara Municipal da Lousã e a Trandev e beneficia do Sistema

Intermunicipal de Transportes da Região de Coimbra com transporte flexível a pedido (SIT FLEXI).

O Município disponibiliza serviços de transporte de apoio à cultura, desporto e educação, transportes escolares, transportes regulares e transportes para as praias fluviais.

Apesar de possuir uma rede de transportes públicos, verifica-se, na mobilidade dos lousanenses, a dependência excessiva de transporte próprio, facto consubstanciado nos dados levantados aquando dos censos de 2011, em que os residentes relatam o automóvel ligeiro (70%) e as deslocações a pé (23%) como os seus principais meios de transporte, com bastante mais frequência que, por exemplo, o autocarro (4%).

2.4.2. Análise dos edifícios habitacionais mais desfavorecidos

O desenvolvimento de uma estratégia que pretenda fazer face às questões da habitação do concelho da Lousã deverá incorporar como premissas, na sua análise prévia, as questões associadas à melhoria objetiva das condições físicas de cada habitação identificada e as especificidades físicas, sociais e patrimoniais que definem o carácter específico do concelho e a identidade deste território.

O conceito que sintetiza a aparente heterogeneidade e a marcada dualidade que se particulariza no concelho, entre o espaço profundamente rural e a área urbana integrada num sistema urbano com outros municípios, entre as áreas de relevo patrimonial e os princípios da cidade difusa, e de forma mais esbatida pelo tempo, a acomodação de correntes de contracultura, é a noção de transição.

O concelho da Lousã tem nessa identidade, como espaço de transição orográfica, morfológica, patrimonial e cultural, a sua riqueza, que deverá estar subjacente nas intervenções a desenvolver na resolução da sua questão habitacional.

Significa que as intervenções deverão incidir na reabilitação e adequação das unidades habitacionais existentes, sobretudo, nas que têm um valor patrimonial e cultural relevante individual e de conjunto. Simultaneamente, dever-se-á incorporar e reforçar o carácter mais urbano na cota baixa, seja por via da reabilitação ou da construção nova, fazendo uso da infraestrutura pré-existente, de modo a acomodar as necessidades habitacionais. Sobretudo, é fundamental delimitar as intervenções aos perímetros de cada conjunto, de forma que se reforce e valorize a identidade e carácter dos vários espaços que compõem a identidade do concelho. Esta metodologia, que assume o território e a paisagem orientadora da política habitacional a desenvolver, tem também como objetivo o reforço da coesão social e territorial do concelho, através da fixação de pessoas e valorização de núcleos

diferenciados, que compõe a identidade do Município. A valorização destas diferenças devem ser entendidas como um ativo económico, principalmente, num contexto em que a proximidade física entre realidades e experiências quase antagónicas emerge como um elemento de atração de pessoas e investimento. Tal desiderato obriga, nas áreas mais sensíveis, a uma atenção redobrada aos métodos construtivos e a uma imagem que se coadune com a paisagem construída e natural, que deverá ser compatibilizada com o conforto energético das habitações e a sua adequação às exigências de acessibilidade e mobilidade no interior das mesmas, seja para cumprir a legislação em vigor, mas, sobretudo, para ir ao encontro das necessidades de uma população envelhecida. Uma fina estruturação da mobilidade no interior do concelho deverá garantir uma maior acessibilidade da habitação aos serviços, aos espaços de convívio, que não fique dependente do transporte individual e que se revela mais pertinente neste território de tão díspar dimensão orográfica.

O sucesso desta estratégia tem como condição indispensável o cumprimento das premissas supracitadas.

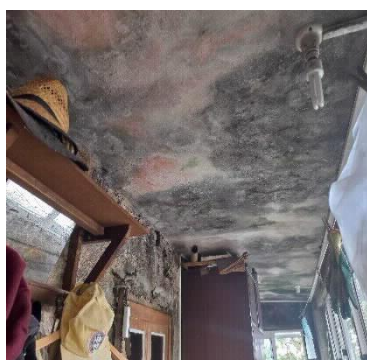


Figura 1 - Teto e paredes com sinais de insalubridade e insegurança



Figura 2 - Alojamentos de habitação social com necessidade de reabilitação



Figura 3 - Habitação degradada

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.4.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.4.3.1. *Opções a evitar*

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes, e nos seguintes níveis:

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes, abaixo das indicadas em RGEU⁴ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo, a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior que impedem, sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de que, em muitos dos casos, a intervenção pode ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, na qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, e tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que, num curto espaço temporal, muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo, por vezes, ser uma razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção na sociedade e no mercado laboral. No caso específico do concelho da Lousã, esta situação é de maior importância nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.

⁴ Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Inserção no território e articulação com espaço público - A especificidade do território do concelho da Lousã, de grande diversidade paisagística, orográfica e morfológica, define como fundamental a mitigação dos constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O afastamento físico e a dificuldade de articulação entre o tecido urbano e o rural, visível na relação com espaços públicos adjacentes, dificultam uma melhor inclusão social dos habitantes destas áreas e reforçam as situações de isolamento.

Conceito de habitação básica – A noção de habitação básica foi, nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes, sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, se tenham limitado frequentemente a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, tem-se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto, que não se investiguem formas de construir habitação e estratégias que possam, de forma positiva, e respeitando as especificidades culturais, sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.4.3.2. Especificidades da população/território

O Município da Lousã caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional acima da média nacional e da média sub-regional (Lousã – 122,92 habitantes/km²; Região de Coimbra – 106,2 habitantes/km²; Portugal – 112,4 habitantes/km²).

A população de 17 012 habitantes (INE, 2021) distribui-se num território de 138,40 km², que varia entre vales, que agregam a maior parte da população, e a serra, que inclui alguns dos conjuntos mais relevantes em termos patrimoniais e turísticos, como as aldeias de Xisto e o Castelo de Arouce. Em termos económicos, a importância do setor industrial no emprego demonstra que, embora a paisagem e a natureza tenham um peso significativo na identidade do Município, o seu dinamismo económico e demográfico vem de atividades em que o impacto humano é mais elevado. Essa faceta de um território marcadamente mais urbano, mais humanizado, que contém uma densidade populacional com números esbatidos pela presença da serra, é compreendida pela integração da Lousã num sistema urbano polinuclear, com Coimbra e Miranda do Corvo, moldado por um eixo infraestrutural relevante ao longo do século XX, o Ramal da Lousã. Apesar de desativada e de estar em curso a sua adaptação, este canal é fundamental para a coesão territorial e económica desta região, além de poder delimitar a dependência do transporte rodoviário, sustentado apenas numa rede de estradas nacionais e regionais. O concelho tem tido um crescimento demográfico sustentado ao longo das décadas, que apesar da inclusão de algumas inversões de tendência, seja na década de 60 do século XX, ou na última década, à imagem do que sucedeu na maior parte do país, são reveladores do dinamismo que caracteriza o Município da Lousã.

2.4.3.3. Condicionantes económico/estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 42,78 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois além da elevada percentagem de alojamentos vagos (19,61%), a sua requalificação depende da capacidade financeira e da mobilização dos seus proprietários. A percentagem de fogos vagos poderá apresentar-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana.

Congruente com a elevada percentagem de fogos vagos, verifica-se também uma taxa de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 15,96%, de acordo com o último período censitário, representativo de 1687 alojamentos. Neste facto poderá residir uma limitação às respostas que poderão ser dadas em termos habitacionais.

É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhia.

Outros fatores prendem-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana e a dificuldade de mobilidade, fatores relevantes na proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.

Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida por amigos, familiares e autarquia. Por esta razão, os fogos vagos podem ter uma importância redobrada pelo facto de possibilitar uma resposta habitacional a estas famílias.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a fraca oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

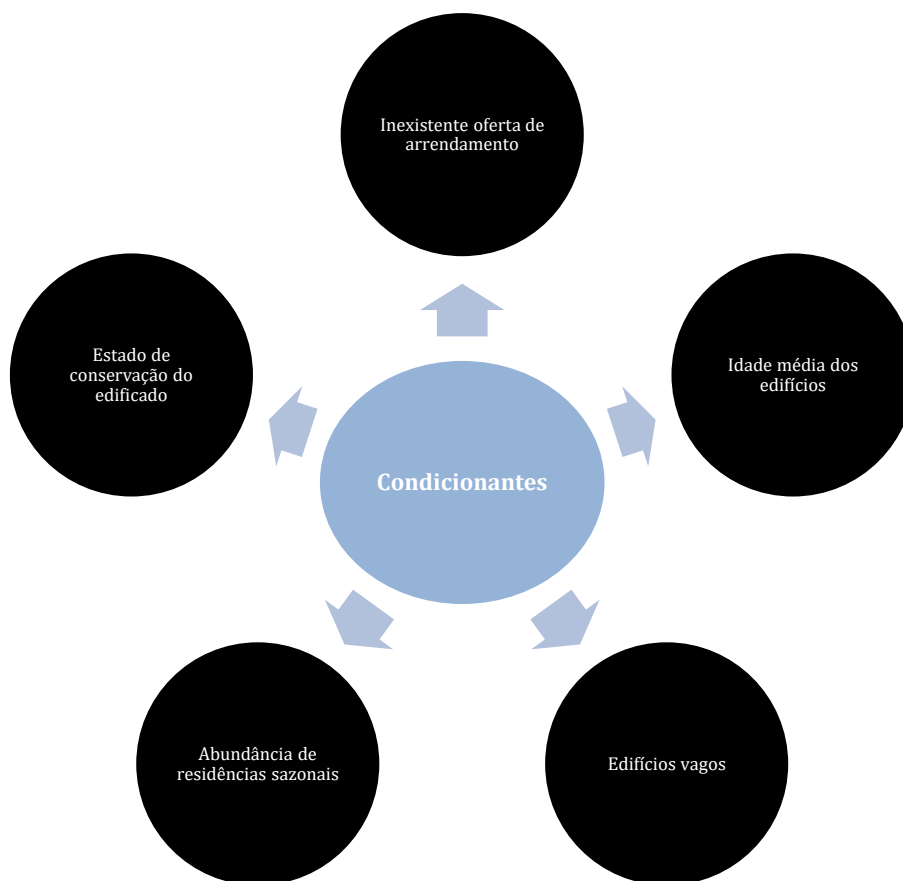
De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação unifamiliar dispersa pelo território, situação que se acumula às várias insuficiências a nível estrutural, o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advém em grande escala de prestações sociais. A este nível, destaca-se, ainda, a questão da acessibilidade da via pública às habitações, que se traduz num desafio à saída de casa para a população idosa e/ou pessoas com dificuldades de locomoção.

Assim, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 55% tem 40 ou mais anos;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação. A falta de arrendamento constitui-se ainda um desafio para os trabalhadores temporários que chegam ao concelho;

- A evolução positiva na população residente, que se tem sentido desde o início do século, poderá contribuir para o aumento da procura habitacional;
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na união das freguesias de Lousã e Vilarinho e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;
- A existência de residências sazonais poderá também contribuir para a redução de habitações disponíveis.

Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.4.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Caraterização do parque habitacional		Fonte
<i>Dimensão</i>	O parque habitacional é composto por 10 421 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 121,62 m² de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 4 divisões (22%), por 5 divisões (33%) e por 6 divisões (16%). Ao nível das novas construções entre 2011 e 2020, as tipologias incidem sobretudo em T3 (51%) e T4 ou mais (27%).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Idade</i>	A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 42,78 anos, ainda que 55% dos alojamentos de habitação familiar de residência habitual tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 2,6% e em 2011 era de 1,8%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,56%, de acordo com os últimos censos.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Estado de conservação</i>	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações deverão ser de Mau, para construção vernacular, de propriedade privada observadas, variam entre Médio e Mau para habitações privadas, de construção corrente, com variações nos métodos e época de construção, concretamente, nas décadas do século XX em que foram erigidas, e igualmente, de Médio e de Mau para os conjuntos habitacionais sociais, de a propriedade pública ou de instituições de solidariedade social.	<i>Visita ao parque habitacional</i> <i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i>

<i>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</i>	Os alojamentos familiares são maioritariamente (79%) ocupados pelos proprietários ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outra situação (5,3%), arrendatário ou subarrendatário (15,1%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,6%). 19,61% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos. De acordo com os censos de 2011, 76% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 6% em sobrelotação.	<i>Visita ao parque habitacional</i>
--	--	---

2.5. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta, o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

2.5.1. Descrição da dimensão da oferta

2.5.1.1. Evolução dos preços

Compra

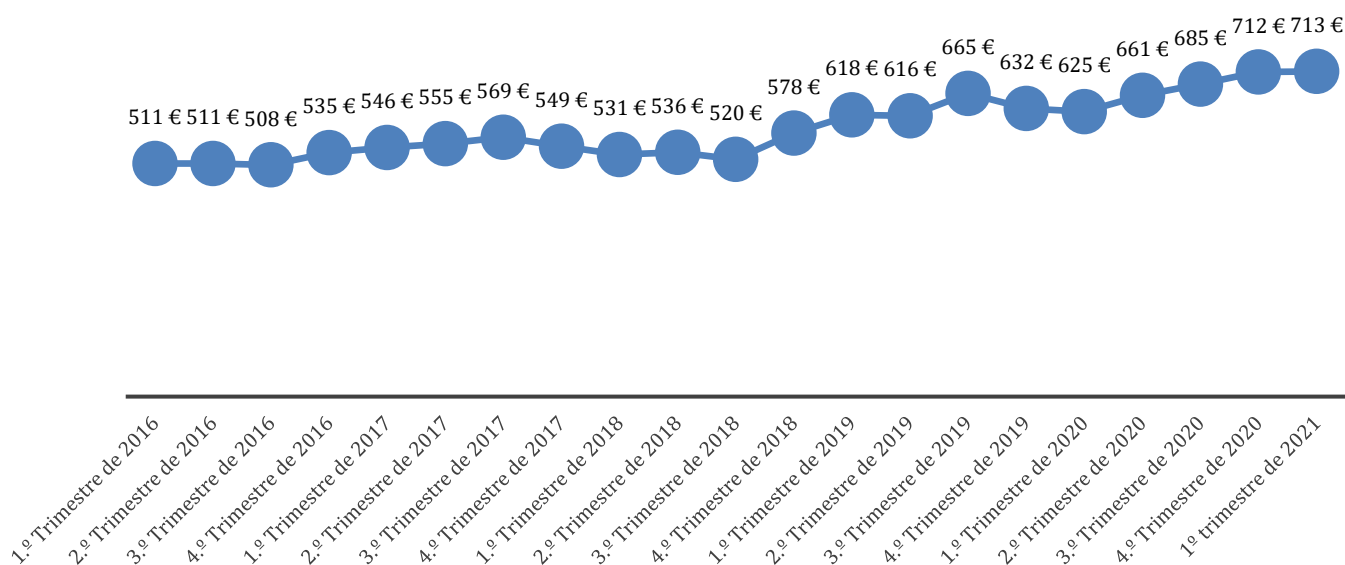
Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho da Louçã, se caracteriza por uma ligeira flutuação de preços, apresentando uma tendência global de aumento, correspondendo a uma subida total de 39% no período em análise.

A partir do terceiro trimestre de 2016, trimestre este onde se regista o valor mais baixo registado (508€) até ao terceiro trimestre de 2017, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 12%, atingindo os 569€ por m². Não obstante, a partir daí e até ao terceiro trimestre de 2018, os preços registam uma

diminuição quase constante, correspondendo esse decréscimo a um total de 5%. Entre o final de 2018 e o terceiro trimestre de 2019, o preço de venda de habitações regista novamente um crescimento de 15%, voltando a decrescer ligeiramente no último trimestre de 2019 e o primeiro de 2020. Entre o segundo trimestre de 2020 e o primeiro de 2021, constata-se um aumento de 8%, registando-se o valor mais elevado dos últimos 5 anos (713€/m²).

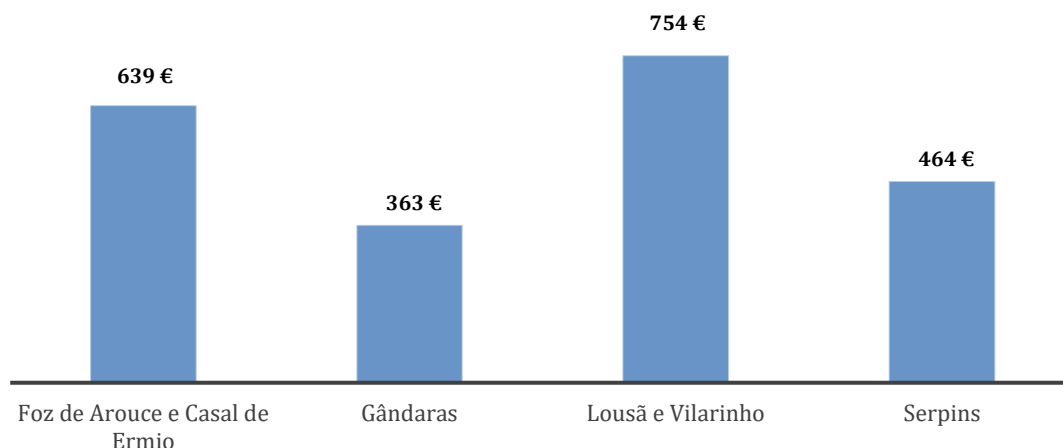
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

Fonte: INE, 2021



No que diz respeito às 4 freguesias do concelho e, de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em julho de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia da Lousã e Vilarinho, onde se verifica um valor de 754€ por m², seguido da União de freguesias de Foz de Arouce e Casal de Ermio (639€/m²), Serpins (464€/m²) e, por fim, Gândaras (363€/m²), conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, julho de 2021

A este respeito verifica-se que, das 286 habitações disponíveis para venda, em julho de 2021, grande parte se localiza nas freguesias da Lousã e Vilarinho (211) e as restantes encontram-se dispersas pelas restantes freguesias, tal como se verifica na tabela 5.

Tabela 7 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Foz de Arouce e Casal de Ermio	38
Gândaras	9
Lousã e Vilarinho	211
Serpins	28
Total	286

Fonte: Idealista, julho 2021

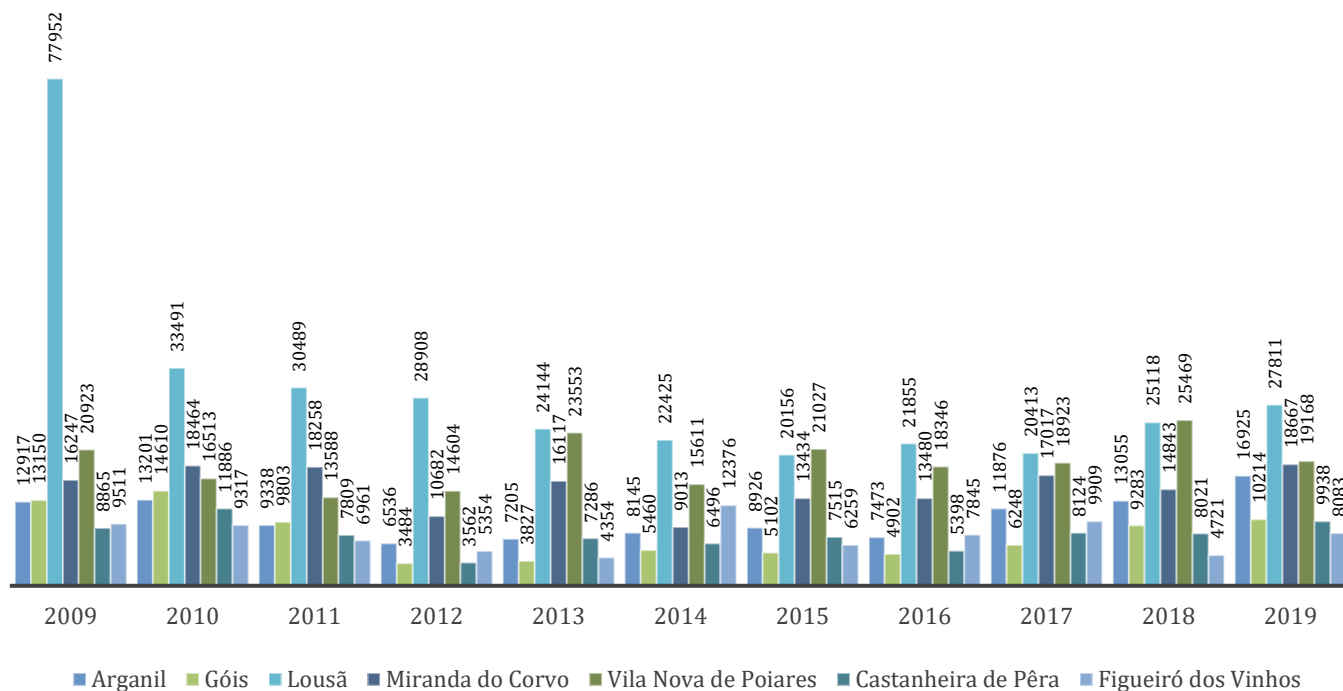
O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do valor médio dos prédios transacionados na Lousã face aos concelhos limítrofes.

Entre 2009 e 2019, no concelho da Lousã pode observar-se um decréscimo de 64% do valor médio dos prédios transacionados. Entre 2009 e 2015 verifica-se uma diminuição constante deste indicador. A partir de 2017 até 2019, verifica-se que o valor médio dos prédios transacionados foi aumentando, registando-se no último ano o valor de 27 811€.

No período em análise (2009-2019) regista-se uma diminuição do valor médio dos prédios transacionados na maioria dos concelhos limítrofes, à exceção de Arganil (+31%), Miranda do Corvo (+15%) e Castanheira de Pêra (+12%). Os concelhos com maior decréscimo são

Lousã, com uma diminuição de 64%, seguido de Góis (-22%), Figueiró dos Vinhos (-15%) e Vila Nova de Poiares (-8%).

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Lousã e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2019

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, consequentemente, uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Lousã não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2015 correspondente a 72%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida do valor médio dos prédios transacionados. Assim, verifica-se que Lousã acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes, constata-se que, em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Lousã (27 811€), seguindo-se Vila Nova de Poiares (19 168€), Miranda do Corvo (18 667€), Arganil (16 925€), Góis (10 214€), Castanheira de Pêra (9 938€) e Figueiró dos Vinhos (8 083€). Deste modo, Lousã ocupa o primeiro lugar entre

os territórios com o valor médio dos prédios transacionados mais elevado, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

Arrendamento

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é bastante parca à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. A única freguesia que apresenta, a julho de 2021, habitação disponível para arrendamento é a freguesia da Lousã e Vilarinho, com 3 casas, sendo o preço médio de arrendamento por m² correspondente a 3,85€. Assim, a reduzida oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

Tabela 8 - Número de habitações disponíveis para arrendamento por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para arrendamento
Foz de Arouce e Casal de Ermio	0
Gândaras	0
Lousã e Vilarinho	3
Serpins	0
Total	3

Fonte: Idealista, julho 2021

Quanto à evolução do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, no concelho, verifica-se que existe um aumento de 33% no valor mediano das rendas por m², sendo que o mesmo atingiu um valor máximo no 1º semestre de 2021 (3,52€), de acordo com o gráfico 5.

Gráfico 5 - Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento



Fonte: INE, 2021

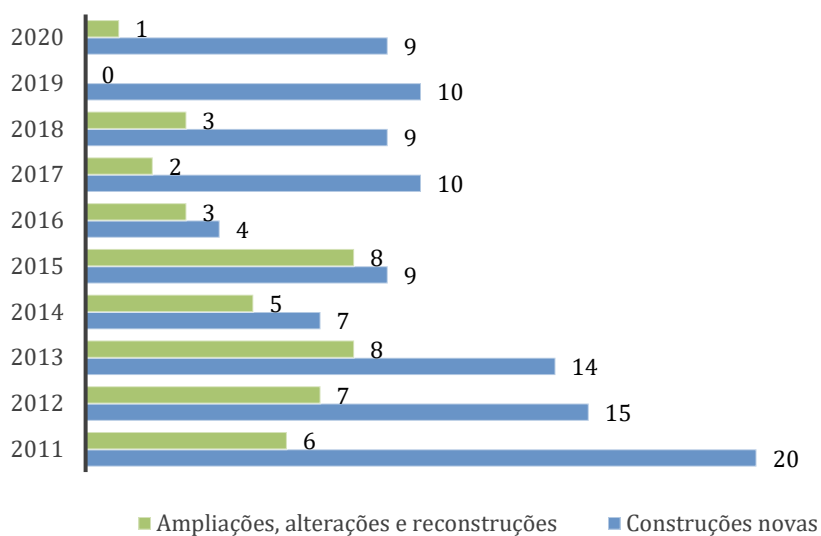
2.5.1.2. Evolução da construção

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período entre 2011 e 2020, sendo observável uma evolução negativa deste indicador, correspondente a uma diminuição de 55%. 2016 é o ano em que se regista o menor número de construções novas no concelho (4), enquanto 2011 é aquele em que se observa o maior número (20). No passado ano, 2020, foram concluídos 9 edifícios, representando em média, 11 novos edifícios de habitação familiar por ano no concelho.

Relativamente às ampliações, alterações e reconstruções, estas diminuíram, em média, 83% neste período, apresentando uma tendência de contração (até 2014), seguida de um crescimento em 2015, para voltar a diminuir durante 2016. A mesma tendência decrescente volta a observar-se, até registar o valor mínimo de 0 habitações, em 2019.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2020 é bastante inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 6.

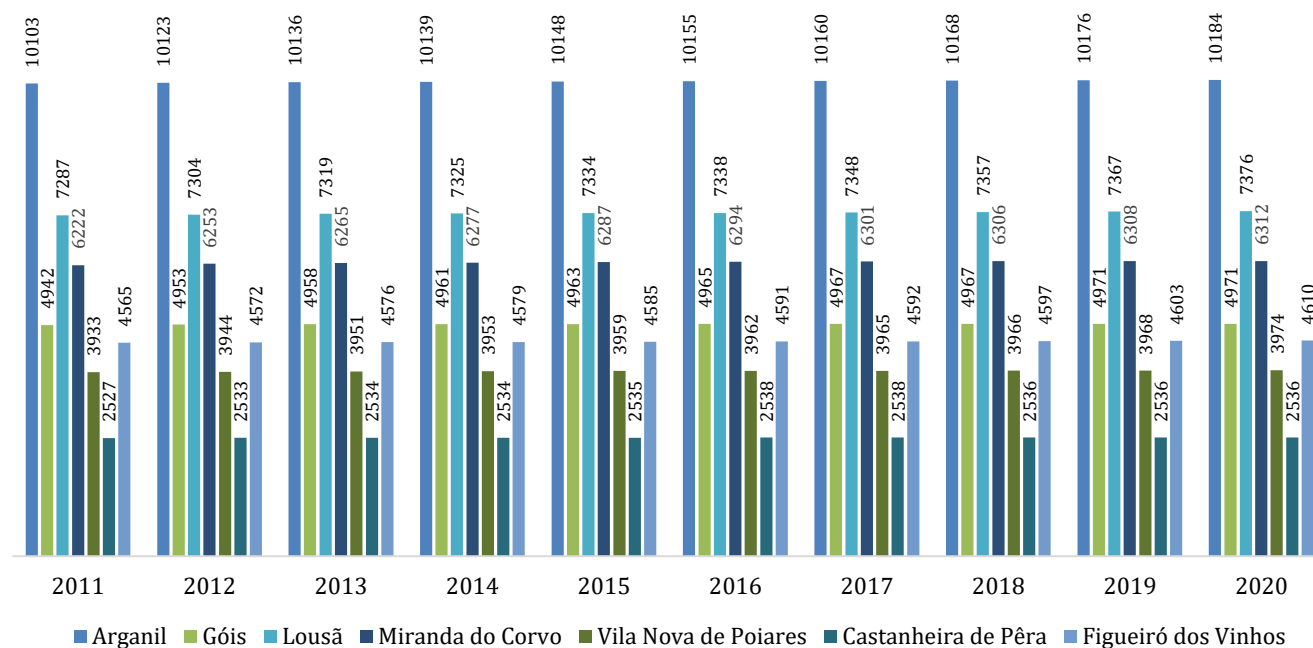
Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar clássica 2011 - 2020



Fonte: Pordata, 2020

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2020, e comparando com os concelhos limítrofes, Lousã é o segundo concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando inclusivamente um aumento de 1%, no período em análise (gráfico 7).

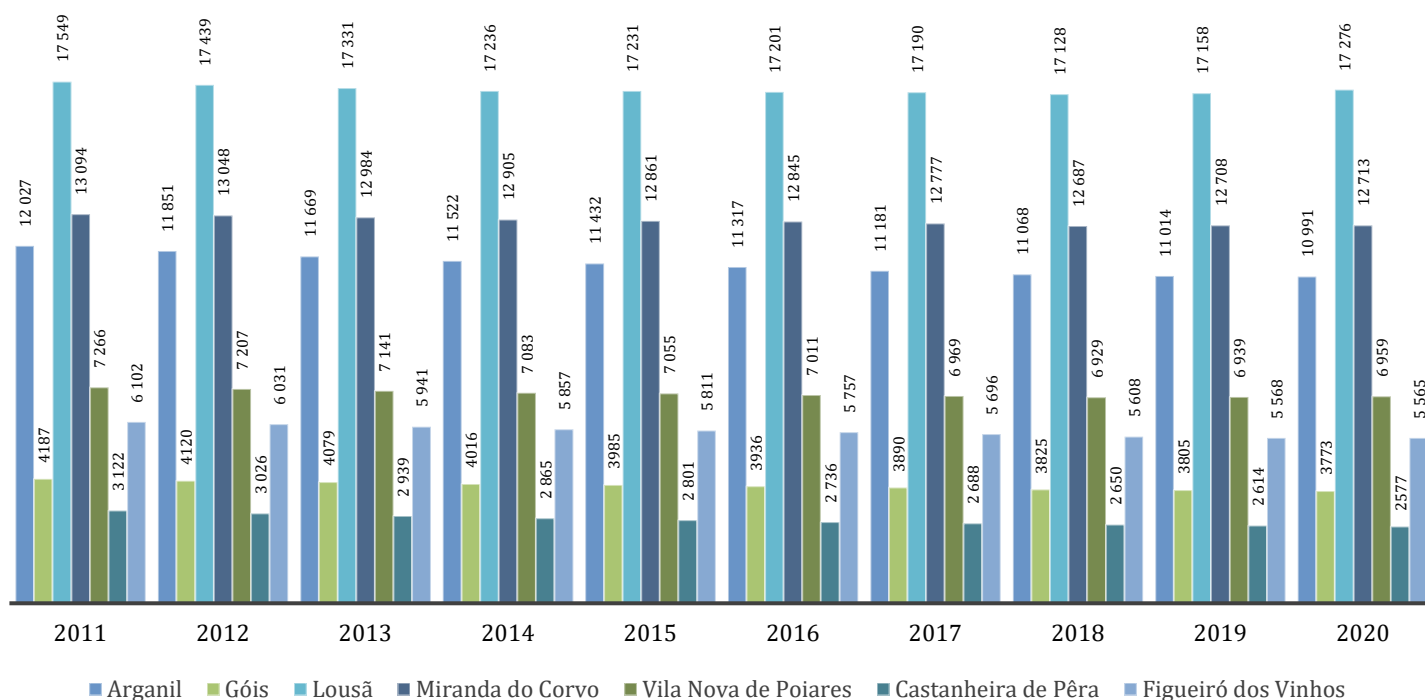
Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Lousã e concelhos limítrofes 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2020

Entre os concelhos em análise, Lousã ocupa também o primeiro lugar no que respeita aos concelhos com mais população residente, registando 17276 habitantes no final de 2020 (Pordata, 2019).

Gráfico 8 - População residente em Lousã e concelhos limítrofes



Fonte: Pordata, 2020

No que diz respeito ao número de edifícios licenciados no ano de 2020, contabilizam-se 46 edifícios, 44 para obras de edificação e 2 para demolição (INE,2020).

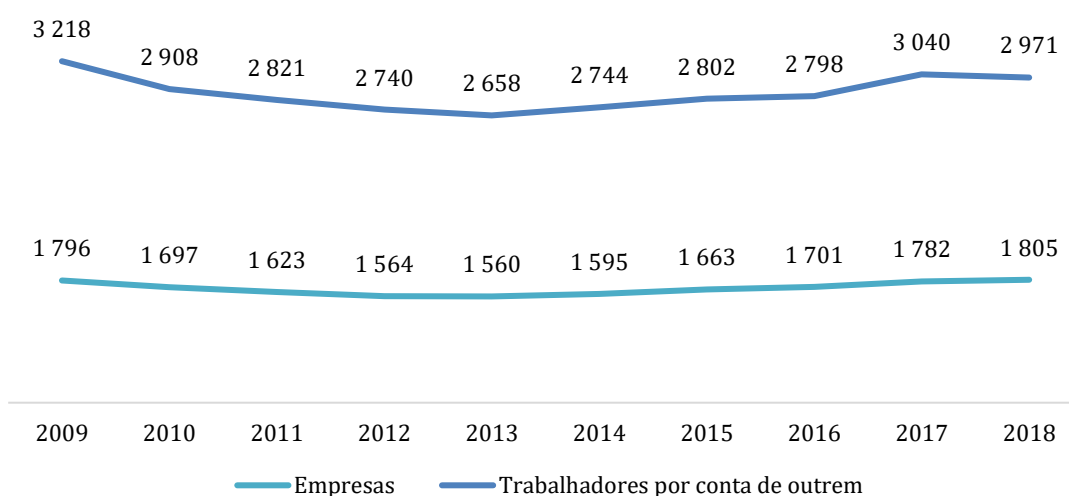
Por fim, importa ainda referir que, em 2020, foram emitidas 36 autorizações de utilização para fogos para habitação familiar no concelho, sendo que 2 de tipologia de T1, 3 de tipologia T2, 27 de tipologia T3 e 4 de tipologia T4 ou mais (Câmara Municipal da Lousã). Para o mesmo ano, e segundo o INE (2020) verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos correspondem, na sua maioria, a pessoas singulares (89%) e a empresas privadas (11%). Durante o ano de 2021, o Município licenciou 20 fogos com as tipologias T1 (1), T2 (4), T3 (13) e T4 (2).

2.5.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um aumento de 1% do número de novas empresas, entre 2009 e 2018. Destaca-se que, no período da crise económica (2009-2012), o número de novas empresas diminuiu cerca de 6%, assistindo-se a partir daí a um crescimento contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência

continuamente crescente, registando um crescimento médio anual de 3%. Simultaneamente, o número de trabalhadores diminuiu até 2013, apresentando uma tendência continuamente crescente desde 2013 até 2015, e oscilando nos anos seguintes. No total, verifica-se uma tendência decrescente de 8% no período em análise, como se pode constatar no gráfico 9.

Gráfico 9 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus, Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continuam a ser uma aposta da Câmara Municipal da Lousã, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, dos quais se destacam:

- O Fundo Municipal de Apoio à Atividade Empresarial – COVID-19: Tem como objetivo apoiar o tecido empresarial do Concelho, incluindo os empresários em nome individual, nomeadamente nos setores afetados pelas medidas excecionais de mitigação da crise sanitária, como o comércio a retalho e serviços, alojamento, hotelaria, restauração e similares e, também, as empresas de animação, atividades de artes do espetáculo e outras que se viram forçadas ao encerramento ou suspensão temporária da atividade em virtude da declaração do estado de emergência. No mesmo âmbito, como medida excecional de apoio às famílias e às empresas, a Câmara Municipal, na sua reunião de 1 de fevereiro de 2021, aprovou a isenção parcial de

40% dos valores das taxas urbanísticas previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, aplicáveis às situações de apresentação de comunicações prévias de loteamentos urbanos, de obras de urbanização e de obras de edificação, e de pedidos de emissão de alvarás de licença de loteamentos urbanos, de obras de urbanização e de obras de edificação (esta medida vigora de 2 de fevereiro de 2021 até 31 de dezembro de 2021).

No âmbito da Ação Social, o Município destaca:

- A Rede Social: Fórum de discussão, onde se aprovam medidas e projetos a nível social para o Concelho da Lousã, pretendendo-se promover o desenvolvimento social local. As entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos podem aderir a este fórum participativo para articular e congregar esforços, constituir redes de apoio social, com o objetivo de contribuírem para a erradicação ou atenuação da pobreza e da exclusão e de apoiarem a renovação e inovação da intervenção social.
- O Programa de "Medidas de Apoio Pontual em Situação de Emergência Social": O MAPSES abrange apoios nas áreas da saúde, habitação, educação, subsistência, associando-se a um acompanhamento psicossocial que facilita a inserção social e a promoção da inclusão dos cidadãos, garantindo-lhes ou facilitando-lhes o acesso a recursos, bens e serviços. Os apoios a atribuir podem revestir as seguintes áreas:
 - a. Apoio nas despesas domésticas e habitação nomeadamente, água, eletricidade e gás e renda;
 - b. Apoio no transporte;
 - c. Apoio na alimentação;
 - d. Apoio nas despesas de medicação e atos médicos e em ajudas técnicas;
 - e. Apoio nas despesas de educação que não se enquadram no âmbito da Ação Social Escolar.
- Os Vales de Compras: A Câmara Municipal atribui Vales de Compras a famílias em situações específicas de grave carência económica, conforme definido pelo Regulamento das Medidas de Apoio Pontual a Situações de Emergência Social, de 2012.

- O Programa de Apoio à Recuperação de Habitações Degradadas através do qual são concedidos materiais para obras de beneficiação e pequenas reparações, quando as habitações tenham comprometido as condições mínimas de habitabilidade, de segurança e de acessibilidade.
- O Programa LousãReabilita que visa a promoção, o apoio e incentivo à regeneração urbana em todo o território do Concelho, nas suas diferentes dimensões, disponibilizando incentivos e serviços de apoio – financeiros, benefícios fiscais e tramitação de procedimentos administrativos – a todos os interessados na reabilitação do património edificado existente.
- O IFRRU (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas) enquanto instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, criado no âmbito do Portugal 2020 cujo objetivo é o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas pelo Município. Os apoios são realizados a partir de empréstimos com condições mais vantajosas para os promotores face às atualmente existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades.
- As Tarifas Familiar e Social de Água.
- O Apoio à Natalidade: a Câmara Municipal da Lousã está a realizar um documento que regula essa atribuição. O grande objetivo do Programa de Apoio à Natalidade é um pequeno incentivo à natalidade, mas também chamar a atenção aos pais para as questões da igualdade de oportunidades e da proteção e promoção dos direitos das crianças.

No que se relaciona com os Jovens, a Câmara promove:

- Os Gabinetes de Apoio aos Jovens: Estes espaços são especialmente vocacionados para o atendimento aos jovens, a partir dos 12 anos, desenvolvendo um conjunto de atividades com enfoque em sessões de promoção de competências pessoais e sociais, informação no âmbito da saúde e apoio ao jovem, orientação escolar e profissional,

ações de prevenção e sensibilização para a problemática das dependências e participação cívica.

- As Bolsas no Ensino Superior: Atribuição de bolsas a estudantes carenciados da Lousã que frequentem o Ensino Superior
- Os Estágios de Verão: A Câmara Municipal e o Espaço J da ACTIVAR têm um Programa de Estágios de Verão em espaços municipais, destinado a jovens estudantes entre os 14 e 18 anos de idade. Com estes estágios as entidades esperam contribuir para o desenvolvimento de competências sociais, pessoais e profissionais dos jovens, com vista à formação de alicerces para os seus projetos de vida.

Na educação, destacam-se:

- Lousã EduLab: pretende promover a utilização das ferramentas pedagógicas proporcionadas pelas novas tecnologias, explorar novas abordagens em sala de aula e com o meio (família e outros atores), potenciar o conhecimento, a comunicação e a informação, promover o uso e a utilização adequada das novas tecnologias, apoiar a criação e o desenvolvimento das ferramentas pedagógicas através das novas tecnologias, organizar ações de formação para docentes na área das TIC e prosseguir o apoio e a promoção do empreendedorismo no setor das TIC.
- Visitas de estudo: A Câmara Municipal atribui ao Agrupamento de Escolas uma verba para que as turmas do 1.º CEB possam efetuar visitas de estudo, cuja distribuição é decidida pelo órgão de gestão das escolas. Assim se pretende que as crianças e jovens possam desenvolver atividades cívicas, culturais, desportivas ou educativas.
- Transporte escolar: A Câmara Municipal também atribui passes de transporte a alunos residentes no concelho e que estudem fora do município, a irmãos de alunos com deficiência ou Necessidades Educativas Especiais de Carácter Prolongado que utilizem transportes adaptados, a alunos em situações sociais graves, entre outras situações específicas.

Na Saúde:

- O Programa ABEM – Rede Solidária do Medicamento: Pretende-se garantir o acesso ao medicamento em ambulatório a pessoas em situação de carência económica que as impossibilite de adquirir os medicamentos comparticipados que lhe sejam prescritos por receita médica.
- O Projeto 10 mil vidas: Aos beneficiários são atribuídos dispositivos móveis de telesaúde que facultam um conjunto de serviços e de respostas para situações de urgência ou emergência, permitem a monitorização de indicadores de saúde, garantem uma maior segurança e minimizam a solidão.
- Produtos de Apoio: Em Lousã, existem três centros de recursos que dispõem de vários tipos de ajudas técnicas ou produtos e tecnologias de apoio, como cadeiras de rodas, andarilhos, canadianas, camas articuladas, cadeiras de bebés, banheiras, entre outros.

2.5.1.4. Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2017 e 2020. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 1º trimestre de 2021, Lousã (713€) e Vila Nova de Poiares (568€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Castanheira de Pêra (551€), Miranda do Corvo (550€), Figueiró dos Vinhos (540€), Arganil (437€) e Góis (357€), conforme se apresenta no gráfico 10.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Góis, com um aumento 62%, seguido do concelho de Castanheira de Pêra (59%) e Figueiró dos Vinhos (42%).

Gráfico 10 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

2.5.2. Numerário

2.5.2.1. Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

No início de julho de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho da Lousã, 386 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 555€. Quanto ao mercado de arrendamento, encontram-se apenas disponíveis 3 habitações para arrendamento.

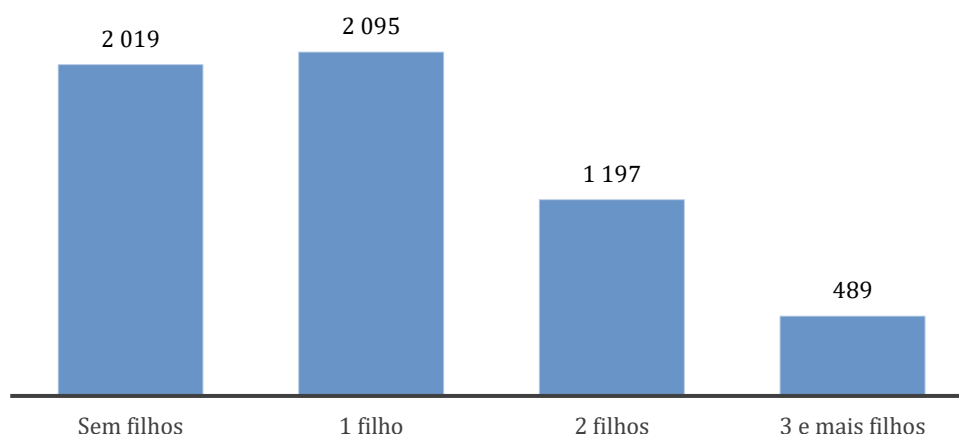
2.5.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a julho de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (40%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 34% da oferta disponível, seguidas da tipologia T2 com 19% e T0 ou T1 com 8% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante no gráfico 11, conclui-se que a oferta disponível se pode verificar um pouco desajustada à realidade das famílias típicas no município da Lousã, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,54 pessoas

(INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais com um filho (38%), seguido dos casais sem filhos (37%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 11 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.5.2.3. Disponibilidade de habitação para arrendamento / compra

Na seguinte tabela podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

Tabela 9 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	257,00€	5
T1	689,00 €	16
T2	590,00 €	53
T3	708,00 €	115
T4+	770,00 €	97

Fonte: Idealista, julho de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T4 ou mais corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (770€/m²), no entanto, as que de maior oferta dispõem são as habitações com tipologia T3, com 115 habitações. A tipologia

T0 é a que concentra menos oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é o mais reduzido, 257€/m² sendo de destacar que o preço por m² da tipologia T2 se apresenta logo de seguida (590€/m²).

Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, apenas existem 3 habitações disponíveis no respetivo mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna. Das 3 habitações disponíveis, uma é de tipologia T2, outra T3 e uma T4 ou mais.

Tabela 8 - Preço por m² das casas em arrendamento por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	-	0
T1	-	0
T2	4,58€	1
T3	3,81€	1
T4+	3,16€	1

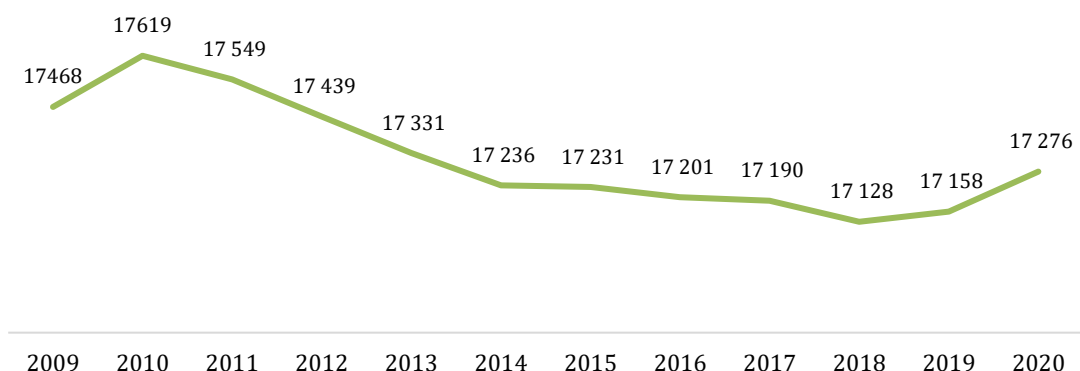
Fonte: Idealista, julho de 2021

2.5.3. Avaliação da procura

Evolução populacional e movimentos migratórios

A evolução populacional, entre os anos 2011 e 2020, na região de Coimbra, tem sido pautada por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 21 297 pessoas, que se traduz em menos 5% de população residente na região no final do período em análise. Já no concelho da Lousã, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 10%, correspondente a menos 525 residentes. No entanto, essa tendência parece estar a inverter o seu sentido desde 2018, com uma ligeira recuperação de 118 lousanenses. Conforme se constata no gráfico 12, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua.

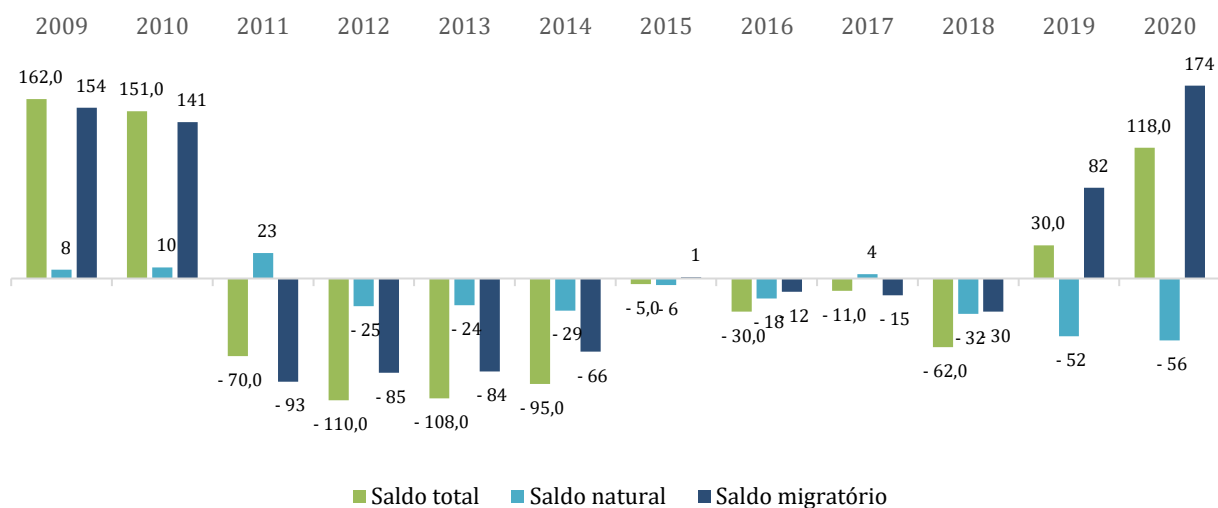
Gráfico 12 - População residente 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional é ilustrada também no saldo populacional, pois como se pode observar no gráfico 13, este apresenta valores negativos entre os anos 2011 e 2018, ano no qual se verifica a inversão da tendência até aí vigente.

Gráfico 13 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de

acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de 46 divórcios por ano. Entre 2011 e 2019, 1014 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 507 pessoas.

Tabela 10 - Número de divórcios em Lousã entre 2011 e 2019

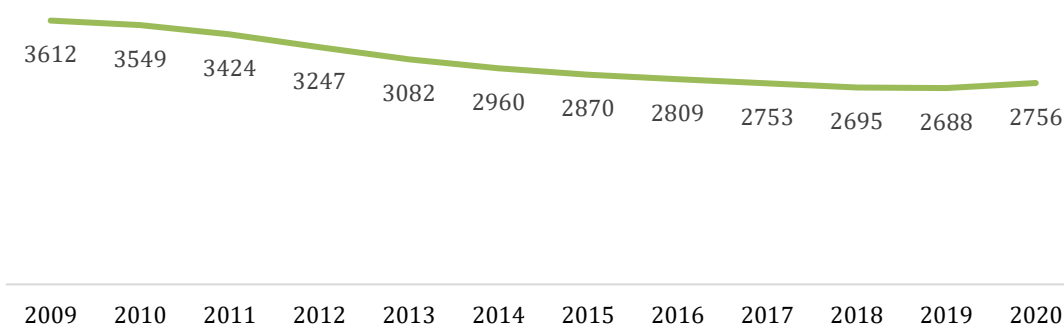
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	46	48	56	45	52	34	53	57	39

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho da Lousã apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, consequentemente, na procura de habitação. O número de jovens lousanenses foi diminuindo, registando-se menos 357 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 14). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem da população para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 14 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos da Lousã entre 2009 - 2020



Fonte: Pordata, 2020

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados sobre a ligeira recuperação do número de população do concelho da Lousã, pode concluir-se que a procura de habitação durante os

últimos anos possa estar diretamente associada à chegada de novos residentes ao concelho. Assim, a procura de habitação poderá também estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T0 e T1 e, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, parco à data, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da educação, da saúde, do turismo e da ação social, a habitação constitui-se também um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente a população jovem.

2.2.3.2. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Lousã, através de financiamento a 90%, a março de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que, de acordo com a oferta disponível, em média um T1 de 48 750,00€, representa um custo mensal de 141,44€, um T2 de 65 000,00€, representa um custo mensal de 188,59€, um T3 de 81 000,00€, representa um custo de 235,01€ por mês, e um T4 ou mais, de 130 000,00€, representa um custo de 377,18€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho da Lousã cujo valor mediano anual corresponde a 9 010€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 750,83€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação para as tipologias T3 e T4 (tabela 10).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no

concelho, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T4 ou mais (tabela 10).

No âmbito do arrendamento, e de acordo com a oferta disponível à data do presente estudo em Portal de anúncios imobiliários Idealista verifica-se que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso ao arrendamento com uma taxa de esforço adequada. Para os agregados compostos por dois adultos, verifica-se que estes não conseguem aceder ao arrendamento para a tipologia T4 ou mais a uma taxa de esforço adequada.

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que, a sua maioria, é constituída por casais com um filho e casais sem filhos, sendo de destacar a representatividade de 10% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 85% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 11 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço – arrendamento	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	À data não existem T0 ou T1 disponíveis T2 - 1	- 51%	T0/T1	19%
Monoparental	À data não existem T1 ou T1 disponíveis T2 - 1	- 51%	T0/T1 T2 T3	19% 25% 31%
Casal sem filhos	À data não existem T1 disponíveis T2 - 1	- 25%	T1/T0 T2	9% 13%
Casal com 1 filho	T2 - 1 T3 - 1	25% 27%	T2 T3	13% 16%
Casal com 2 filhos	T2 - 1 T3 - 1	25% 27%	T2 T3	13% 16%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - 1 T4 - 1	27% 37%	T3 T4 ou +	16% 25%

2.5.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Oferta e Procura		Fonte
Número de Fogos vagos	Dos 10 568 alojamentos familiares clássicos em 2011, 2 072 estavam vagos (19,61%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2020, e conforme informação disponível, foram licenciadas 46 edifícios, 44 para obras de edificação e 2 para demolição (INE,2020).	Instituto Nacional de Estatística Pordata
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 40% T4 ou mais: 34% T2: 19% T0/T1: 7% Oferta disponível para arrendamento: T2: 33,3% T3: 33,3% T4 ou mais: 33,3%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a julho de 2021
Preços	Mediana de venda 1º trimestre de 2021: 713€ /m ² Mediana de renda 1º semestre de 2021: 3,52€/m ²	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Foz de Arouce e Casal de Ermio - 38 Gândaras - 9 Lousã e Vilarinho - 211 Serpins - 28	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a julho de 2021
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2020, a população residente diminuiu 10%.	Pordata
Movimentos migratórios	O saldo migratório regista valores negativos de 2011 até 2018, impactando negativamente o saldo populacional. A tendência negativa do saldo	Pordata

	populacional pode ser explicada pela diminuição do saldo natural e do envelhecimento populacional. Em 2019 e 2020, constata-se que o saldo migratório é positivo, explicando o crescimento da população nos anos referidos.	
--	---	--

2.5.5. Desafios/Oportunidades

- Os principais investimentos, tanto a nível social e educacional, a par do ligeiro aumento do número de novas empresas e de trabalhadores por conta de outrem, nos últimos anos, poderá refletir maior a dinâmica social e económica, traduzindo-se na necessidade de ajustar a oferta habitacional disponível às necessidades da população.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Lousã é o concelho que apresenta preços por m² mais elevados, tendo em conta o 1º trimestre de 2021, o que pode influenciar negativamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente poderá optar por fixar-se nos concelhos limítrofes, em detrimento da Lousã.
- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2.6. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho da Lousã, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.6.1. Situações de carência habitacional

2.6.1.1. *Habitar na Lousã*

A Lousã caracteriza-se pela sua "mistura" da modernidade com a tradição. A fabricação de cestos, trabalhos em xisto, bijuteria, trabalhos em madeira e em papel, cerâmica e costura são exemplos da produção artesanal. Além do referido, a Lousã também é conhecida pelos seus vinhos, pelos seus licores (o mais conhecido a nível português é o Licor Beirão), pelo seu mel DOP da Serra, pelos seus doces e pelas suas plantas.

Carateriza-se por uma dualidade entre duas dinâmicas de desenvolvimento, peculiaridade demarcada na sub-região: de um lado, zonas mais «urbanas», próximas da sede de concelho, do outro, as mais afastadas, com carácter mais «rural».

O concelho tem um potencial natural e patrimonial, em grande parte, baseado na Serra da Lousã e em elementos identitários como as Aldeias do Xisto, Ermidas da Sra. da Piedade ou Castelo de Arouce. Estas caraterísticas conferem uma vasta diversidade ao território, dotando-o de excelentes atributos para a prática de atividades turísticas, desportivas e culturais.

Do ponto de vista económico, destaca-se a preponderância do setor do comércio e serviços, que mais se desenvolveu no início do século XX, estando, atualmente, munido de vários estabelecimentos comerciais, que acompanham a evolução tecnológica de gestão e acesso à informação. No tecido empresarial, predominam as micro, pequenas e médias empresas, com particular incidência nas atividades administrativas e dos serviços de apoio (19%) e no comércio por grosso e a retalho (18%) (Pordata, 2019). No entanto, a indústria é, também, um setor preponderante no concelho, empregando 15% da população empregada do concelho (Pordata, 2019), nomeadamente, a do papel, artes gráficas, da madeira, têxtil e alimentar.

Um dado a destacar é o facto de se verificar um aumento de 4% nas novas empresas entre 2009 e 2019, no entanto, constata-se a diminuição de 11% do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho, constatando-se, igualmente, uma diminuição pouco significativa na população residente entre 2009 e 2020 (-1%). Apesar da baixa diminuição, a atração e fixação de população residente poderá constituir-se um desafio do Município, que apesar do constante investimento e contínua promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada, encontra-se marcado pelo elevado índice de envelhecimento de 151 idosos por cada 100 jovens em 2020, e uma representatividade de 20% na estrutura etária da população de pessoas com 65 ou mais anos (Portada, 2020).

A Lousã usufrui de boas comunicações terrestres, estando ligada pela EN342 a Miranda do Corvo, a Vilarinho e a Góis, pela EN17 (Estrada da Beira) a Coimbra e Vila Nova de Poiares, pela EN236 a Castanheira de Pera e à localidade de Ponte Velha sob forma de variante onde

entronca na EN17. Além disso, é de referir que a EN2 chega a entrar no município por algumas centenas de metros num dos extremos deste e que existem outras estradas municipais entre as aldeias. O concelho beneficia ainda da proximidade à A13 que liga o Entroncamento a Coimbra. Estas ligações vêm dotar o território de mais acessibilidade e centralidade. A ocupação do território tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias e de acordo com os censos de 2011, verifica-se que o meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares é o automóvel ligeiro (68%), seguido da locomoção a pé (16%). Apesar da predominância da utilização do automóvel como principal meio de transporte, Lousã é servido por cinco linhas de transportes públicos, asseguradas pela UrbLousã (Transportes Urbanos de Lousã) e ainda pelo Sistema Intermunicipal de Transportes da Região de Coimbra, nomeadamente do transporte flexível a pedido (SIT FLEXI).

Nos últimos anos, a dinâmica demográfica e económica tem vindo a alterar-se decorrente da perda populacional associada à migração para fora do concelho e envelhecimento populacional. Com o intuito de atenuar esta tendência de desertificação e salvaguardar a economia do concelho, o Município tem promovido o desenvolvimento do território, nomeadamente, no reforço e incentivo ao investimento empresarial, para a criação de postos de trabalho, nas diversas empreitadas promovidas no âmbito do Plano de Ação para a Regeneração Urbana, nos mais diversos investimentos na educação, iniciando-se pela requalificação do parque escolar, até aos transportes, apoio na compra dos livros escolares e refeições, e nos investimentos na cultura, história e património. Estes investimentos refletem-se em várias estruturas e equipamentos. Além destes, de acordo com o website do Município, este tem vindo a promover várias medidas de Apoio Social articuladas através das instituições da Rede Social, variados programas juvenis e medidas de apoio aos mais jovens e apoios na saúde dos lousanenses.

De destacar, na área social, o MAPSES - Medidas de Apoio Pontual em Situação de Emergência Social, o Centro de Recursos de Apoio Alimentar, a atribuição de Vales de Compras a famílias em situações específicas de grave carência económica, o PARHD - Programa de Apoio à Recuperação de Habitações Degradadas, as Tarifas Familiar e Social de Água e o Projeto de Promoção do Aleitamento Materno que se relacionam com Cursos de Preparação para a Parentalidade, Recuperação Pós-parto e Massagem ao Bebê.

Relativamente à promoção da saúde, na Lousã, a Associação Dignidade e o Município trabalham, conjuntamente, no Programa ABEM: Rede Solidária do Medicamento. No âmbito da mesma área de apoio, a Lousã implementa o projeto de teleassistência 10 mil Vidas, em

que dispõe de três Centros de Recursos com vários tipos de ajudas técnicas ou produtos e tecnologias de apoio, como cadeiras de rodas, andarilhos, canadianas, camas articuladas, cadeiras de bebés e banheiras.

Assim, a habitação assume-se como um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes. O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socioespacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes dispersos pelo concelho.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 70 famílias, concentradas maioritariamente na união das freguesias de Louçã e Vilarinho (66%), como se observa na seguinte tabela:

Tabela 12 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de famílias	Nº de pessoas
Foz de Arouce e Casal de Ermio	8	15
Gândaras	4	11
Louçã e Vilarinho	46	80
Serpins	12	27
Total	70	133

A união das freguesias de Louçã e Vilarinho é a que regista mais agregados sinalizados. Esta assume um carácter central no concelho, concentrado 74% da população residente com 13 056 habitantes (INE, 2011) e uma área de 72,40 km², dispondo de diversos equipamentos e com menos constrangimentos do ponto de vista das acessibilidades devido à sua proximidade de núcleos urbanos e ligações rodoviárias com elevado relevo na proximidade com o Centro de Portugal e grandes urbanizações, como Coimbra, apresentando boas acessibilidades ao nível de equipamentos e serviços.

Por outro lado, a freguesia de Gândaras é a que regista menos agregados sinalizados, 6%. De realçar que a freguesia de Gândara possui uma área de 10,04 km² e 1 308 habitantes (INE, 2011), sendo, curiosamente, a sua densidade populacional de 130,3 hab./km², a segunda mais elevada do concelho.

No que diz respeito ao regime de ocupação, os agregados sinalizados dividem-se em proprietários (39%), agregados em regime de cedência de habitação por parte de familiares e amigos (37%), em arrendamento (20%), dos quais 7% estão em habitação social, agregados em ocupação ilegal (3%) e sem-abrigo (1%).

2.6.1.2. Situação atual da habitação local

Da auscultação realizada no terreno, análise ao parque habitacional, entrevistas junto de entidades locais, análise estatística e documental, a situação atual de carência habitacional local resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- Pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à escassez de oferta, especificamente, no que se relaciona com o mercado de arrendamento, prática de preços elevados, degradação do edificado (sendo que várias casas estão devolutas e algumas em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar;
- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente desempregados, reformados, beneficiários de Rendimento Social de Inserção e com baixa escolaridade. Situações que impedem que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente em meios mais rurais.
- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que existem graves insuficiências em termos de telhados e coberturas, chovendo dentro das habitações, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico, diversos agregados familiares constituídos por população idosa são referidos, estando a residir em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas. Os casos de precariedade são ainda mais frequentes, estando associados a situações de cedência de habitações por parte de familiares, sem abrigo e ocupação ilegal;

- A zona rural é menos povoada, com algumas habitações sem condições dignas. A falta de oferta de habitações condignas, nas zonas rurais, torna-as pouco aliciantes à fixação de jovens/novos residentes.
- As famílias enfrentam graves problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego, situação que se agravou com a pandemia COVID-19, uma vez que muitos dos elementos do agregado familiar tinha os seus rendimentos sustentados no setor da restauração e hotelaria.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.6.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

O concelho de Lousã tem sinalizadas 70 famílias em situação de carência habitacional.

Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares (tabela 12), verifica-se que a sua maioria são pessoas desempregadas, observando-se 54 elementos nesta situação, seguido de 33 pessoas reformadas/pensionistas. Segue-se o número de estudantes com 14 pessoas e trabalhadores por conta de outrem com 10 indivíduos, seguido de 3 indivíduos onde a presente categorização não se aplica. De notar que os trabalhadores por conta de outrem desenvolvem na sua maioria atividades de baixa qualificação profissional, o que se traduz numa baixa remuneração mensal, e reflete a situação de carência financeira destas famílias. 14% dos elementos dos agregados em carência habitacional não indicam a sua situação face ao emprego.

De acordo com o Diagnóstico Social realizado em 2019, no concelho de Lousã, em 2018, havia, ainda, 511 beneficiários abrangidos pelo Rendimento Social de Inserção.

Tabela 13 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas

Emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Desempregado	54	41%
Reformado/a/Pensionista	33	25%

Estudante	14	11%
Trabalhador por conta de outrem	10	8%
Doméstico/a	0	0%
Trabalhador por conta própria	0	0%
S/informação	19	14%
Total	133	100%

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (49%), seguidos de agregados monoparentais (16%), nucleares (14%), agregados nucleares com filhos (11%) e, por fim, alargados (10%).

Tabela 14 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	34	34
Monoparentais	11	26
Nucleares	10	20
Nucleares com filhos	8	32
Alargados	7	21
Total	70	133

De acordo com o Diagnóstico Social da Lousã realizado em 2019, podemos constatar que, das famílias que recorram à Ação Social, o maior número é de tipologia isolada ou unifamiliar, seguindo-se a nuclear com filhos, as famílias monoparentais, sendo as femininas mais vulneráveis à pobreza e exclusão social e, por fim, as alargadas.

A composição dos agregados sinalizados como estando em situação de carência habitacional são também um reflexo do envelhecimento da população residente no concelho como se pode constatar pela percentagem de agregados isolados em idade avançada. Verifica-se, assim, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que o índice de dependência de jovens, em 2020, é de 20,1 jovens por cada 100 pessoas em idade ativa (INE, 2020). Sabendo que o envelhecimento populacional é um fenómeno social, é fundamental desenvolver respostas capazes de responder a este problema dado o distinto

número de idosos do concelho. Estes, são frequentemente confrontados com perda de autonomia e consequentemente, tendem a isolar-se perdendo as interações sociais.

Atualmente, no concelho existem 16 fogos de habitação social, não existindo, por este facto, a capacidade para dar resposta a todas as necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho. Os 6 fogos que se inserem no Bairro dos Carvalhos são propriedade do Município, sendo 5 de tipologia T2 e 1 de tipologia T3, estando 1 vago, atualmente. Os restantes 10 fogos pertencem à Comissão de Património dos Pobres, inserem-se no conjunto habitacional designado Bairro Nossa Senhora da Encarnação, localizado na Rua de Coimbra, sendo 8 fogos de tipologia T2 e 2 de tipologia T3, estando 1 fogo vago.

Tabela 15 - Habitação social e ocupação

Total de fogos	Fogos de habitação social ocupados	Agregados familiares sinalizados
16	14	70

2.6.2. Acesso à habitação

2.6.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de *Renda Apoiada*, *Renda Acessível* e *Porta de Entrada*, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na Lousã (3,17€) e tendo por base a mediana do preço do m² e da área da tipologia T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 16 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento	Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada	Porta de Entrada	Renda Acessível

		130 m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	412,10€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	412,10€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	412,10€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	412,10€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	412,10€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	412,10€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é inferior a 3,5 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. Na Lousã, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em julho de 2021, existiam apenas 3 habitações disponíveis para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal publicado pelo INE relativo a 2019, a partir do qual se verifica um rendimento médio mensal de 1 296,42€.

A este respeito importa, ainda, verificar que a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados na seguinte tabela:

Tabela 17 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana
	T3
1 IAS	94%
2 IAS	47%
2,5 IAS	38%
3 IAS	31%
3,5 IAS	27%
4 IAS	23%

Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 3,5 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em

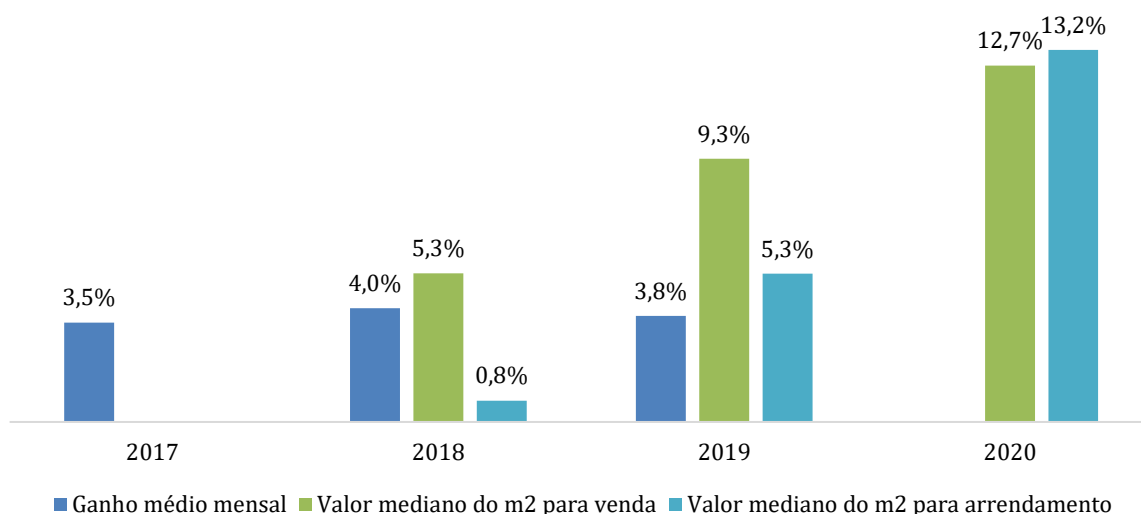
conta os valores máximos de renda suportável para os agregados, indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

2.6.3. Desencontros

2.6.3.1. Preços

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo, com a incapacidade financeira e ausência de oferta. Aliado aos baixos rendimentos das famílias, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado, associada à existência de várias habitações que carecem de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 15 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019.

No período em análise, de 2017 a 2020, analisa-se a variação do ganho médio mensal da população residente no concelho da Louçã face à variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares do concelho e do valor mediano por m² dos novos contratos de arrendamento. Pode verificar-se que na variação do preço das habitações para venda houve uma tendência de crescimento no período em análise, registando, inclusive, um incremento de 13%, dos preços praticados, entre 2019 e 2020. É possível destacar

igualmente que a variação do ganho mensal não atinge percentagens tão elevadas quanto a variação entre o valor mediano por m² para venda. Ao nível do arrendamento, e apesar da informação reduzida, verifica-se uma tendência de aumento nos preços praticados superior à variação do ganho médio mensal da população residente no concelho no ano de 2019. Conclui-se sobre uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços de habitação praticados no mercado, tanto ao nível da aquisição como no arrendamento. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas, designadamente pelo facto de não conseguirem aceder ao crédito bancário, agravada pelo escasso mercado de arrendamento registado.

2.6.3.2. Localização

As situações de carência são também influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre os aglomerados urbanos e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

Com localização mais central e acessibilidades privilegiadas, a união das freguesias de Lousã e Vilarinho beneficiam de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços. A sua rede rodoviária contribui para uma boa integração dos núcleos habitacionais no tecido urbano, facilitando em certa medida a mobilidade da população nas zonas centrais do concelho e concelhos limítrofes. Este fator é absolutamente preponderante no acesso às instituições de ensino e ao mercado de trabalho refletindo-se necessariamente na dinâmica económica das freguesias. Em consonância com os dados populacionais, o levantamento realizado comprova que as freguesias mais povoadas no concelho da Lousã, a Lousã e Vilarinho com 10 163 e 2 893 lousanenses, respetivamente, concentram o maior número de famílias em carência habitacional.

Em termos de transportes, a UrbLousã (Transportes Urbanos de Lousã) assegura a mobilidade do concelho, sendo constituída por cinco linhas de transportes públicos. Apesar do centro urbano possuir uma maior e mais coesa rede de transporte, os transportes urbanos garantem que as linhas chegam a vários pontos do concelho, não desvalorizando o território caracterizado como mais rural. Este facto poderá constituir-se um fator que atenua o isolamento das famílias mais carenciadas que vivam nas freguesias mais distantes do centro urbano. No entanto, o mesmo não se constata com os principais serviços do concelho, que se encontram tendencialmente centralizados na sede da vila.

De modo a solucionar algum isolamento passível no concelho, o Município da Lousã disponibiliza o projeto “SIT Flexi, serviço de Transporte Flexível a Pedido da Região de

Coimbra”, uma solução desenvolvida pela Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra em articulação com os Municípios. O SIT Flexi, Serviço de Transporte Flexível a Pedido da Região de Coimbra, é um projeto financiado pelo PART- Programa de Apoio à Redução Tarifária, com a comparticipação da Autarquia e que, no Concelho da Lousã, conta com a adesão de 11 taxistas que irão assegurar o serviço.

Através deste tipo serviço de transporte, procura-se proporcionar melhor qualidade de vida às populações, garantindo-lhes uma maior mobilidade e deslocações à sede de concelho, por forma a colmatarem variados tipos de necessidade, como serviços médicos, serviços públicos, farmácia, alimentação, entre outras.

As freguesias de Lousã e Vilarinho são as que concentra mais famílias sinalizadas (66%), sendo este dado coerente com o facto concentrarem a maior densidade populacional do concelho, nomeadamente com 165,1 habitantes por km² (INE, 2011), com maior número de habitantes e com uma maior dimensão territorial, 72,40 km².

Integram a sede do concelho, concentrando, a generalidade dos serviços municipais, diversos equipamentos de ensino, e alojamentos (Hotéis, Residencial, Pousada de Juventude e unidades de turismo rural e alojamento local). Na freguesia estão instalados diversos equipamentos de desporto e lazer, nomeadamente, quatro Pavilhões Gimnodesportivos e polidesportivos descobertos, Piscina Coberta e Descoberta, Campo de Ténis, Percursos Pedestres na Serra da Lousã, um campo de relva natural destinado à prática de Rugby, um Campo de Futebol de 7 com relva sintética e diversas zonas de lazer.

Assim, verifica-se que apesar de concentrar mais famílias em situação de carência, existe uma maior proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades em detrimento das freguesias mais rurais.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) Precariedade:** é a situação mais premente no território, associada, sobretudo, à existência de famílias sinalizadas a residir em habitações cedidas por familiares/amigos e em construções abarracadas, das quais são proprietárias. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego. Contudo, importa referir que as referidas acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool, défices cognitivos e problemas do foro mental. De

realçar a existência de pessoas a viver na rua como “sem abrigo” e agregados em ocupação ilegal.

- 2) **Insalubridade/Insegurança:** Estas situações de carência devem-se à antiguidade das construções, com nível de degradação avançado, particularmente ao nível das paredes e coberturas exteriores, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos interiores, designadamente infiltrações, dada a humidade característica do território.
- 3) **Inadequação:** Resulta da existência de barreiras arquitetónicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.
- 4) **Sobrelotação:** As situações de sobrelotação ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado, e consequente inadaptação da habitação ao número de residentes.

2.6.3.3. *Tipologias*

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho, verifica-se coerência entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados. O parque de habitação social constitui-se maioritariamente por fogos de tipologia T2 (81%).

Tabela 18 - Tipologia dos fogos de habitação social

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 ou +
	0	13	3	0

Fonte: Câmara Municipal, 2021

Já no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente estudo, existiam para venda 286 imóveis, 5 de tipologia T0, 16 de tipologia T1, 53 de tipologia T2, 115 de tipologia T3 e 97 de T4 ou mais. Desta forma, verifica-se um desencontro entre as tipologias disponíveis e as famílias sinalizadas, dada a predominância de agregados isolados (52%), podendo ser as tipologias T0 e T1 das mais adequadas, sendo as que de menor oferta dispõem. Em discrepância com estes dados está a dimensão média dos agregados familiares do concelho correspondentemente a 2,5 pessoas, de acordo com os últimos censos (Pordata, 2011), além da procura de habitação se realizar sobretudo para tipologias T2 e T3.

2.6.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

Do total de agregados sinalizados, 22 residem em habitação própria, 5 proprietários residem em anexos ou construções abarracadas, 7 encontram-se em habitação social (2 cedida e 5 arrendadas), 9 em arrendamento, 24 em habitação cedida por familiares/amigos, 2 em ocupação ilegal e 1 indivíduo em situação de sem-abrigo. Não obstante, 5 famílias das que estão em arrendamento terão de ser enquadradas noutros programas além do 1º Direito, visto não preencherem os requisitos de elegibilidade para o mesmo. Além da carência financeira, transversal às famílias sinalizadas, a maioria encontra-se em situação de precariedade (53%), insalubridade e insegurança (37%), seguidas das situações de inadequação (9%) e sobrelotação (1%).

As situações de precariedade prendem-se com agregados em cedência de habitação por parte de familiares e amigos, em arrendamento, proprietários a viver em construções abarracadas, em ocupação ilegal e situações de sem-abrigo.

Em insalubridade e insegurança, encontram-se agregados com habitações cujo estado de degradação das habitações é preocupante, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.

De notar que, a evolução sociodemográfica concelhia, dos últimos anos, trouxe vários desafios ao concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, nomeadamente pela chegada de trabalhadores temporários, a dificuldade de fixar população jovem, o envelhecimento demográfico e a incapacidade de financiamento junto da banca por parte das famílias. É, assim, preponderante para o concelho promover a habitação digna da população residente e da oferta conforme a capacidade financeira dos agregados, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 19 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de ocupação	Nº famílias	Nº de pessoas
Precariedade	Proprietário (construções abarracadas ou anexos)	5	13
	Cedência	24	40
	Ocupação Ilegal	2	3

	Sem abrigo	1	1
Insalubridade e insegurança	Habitação social	7	15
	Proprietário	19	38
Inadequação		3	4
		3	3
Sobrelotação	Arrendamento	1	4
Não elegíveis ao Programa 1º Direito		5	12
Total		70	133

Síntese

De acordo com os objetivos:

Carências habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 70 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 133 pessoas. Do total de agregados identificados, 38,6% são proprietárias, 34,3% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares, 10% em habitação social, 12,9% em arrendamento, 2,9% em ocupação ilegal e 1,4% em situação de sem-abrigo.	<i>Câmara Municipal</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	Nenhuma família com rendimento inferior a 3,5 vezes o IAS, consegue aceder ao mercado do arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30%, tendo em conta os preços praticados e as tipologias com maior oferta disponível no mercado.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>
<i>Desencontro de preços</i>	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

		<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	No que respeita à localização constata-se que as áreas de intervenção prioritária com maior número de sinalizações, estas situam-se na união das freguesias de Lousã e Vilarinho. Dada a sua inserção na malha urbana, conclui-se que o acesso a bens e serviços está comprometido sobretudo devido aos baixos rendimentos das famílias.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Desencontro de tipologias</i>	Ocorre um desencontro entre as tipologias do parque habitacional e os agregados familiares sinalizados, dado que as tipologias T0 e T1 são as que têm menor representatividade ao nível da oferta no mercado imobiliário e uma percentagem de 53% dos agregados enquadra-se nas habitações de tipologia T1.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

2.7. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho da Lousã procede-se à análise SWOT:

Tabela 20 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
- Boas comunicações terrestres (EN342; EN17; EN2, A13) dotando o concelho de mais acessibilidade e centralidade. - Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser	O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação com uma idade média dos edifícios de 42,78 anos.

implementada traduzindo-se no crescimento do número de novas empresas (4%) entre 2009 e 2019. • Promoção do desenvolvimento do território, pelo Município, nomeadamente, no reforço e incentivo ao investimento empresarial e criação de postos de trabalho, nas diversas empreitadas promovidas no âmbito do Plano de Ação para a Regeneração Urbana, nos mais diversos investimentos na educação, nos transportes, na cultura, história e património. • Trabalho em Rede, desenvolvido ao nível local em articulação com as várias entidades e ao nível regional com redes e parcerias sub-regionais-regionais com enfoque na sustentabilidade na abordagem aos desafios da sociedade contemporânea e turismo.	• Face aos concelhos limítrofes, Lousã é o concelho que apresenta preços por m² mais elevados, tendo em conta o 1º trimestre de 2021, o que pode influenciar negativamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente poderá optar por fixar-se nos concelhos limítrofes, em detrimento da Lousã. • Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que existem graves insuficiências em termos de telhados e coberturas, chovendo dentro das habitações, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico, diversos agregados familiares constituídos por população idosa são referidos, estando a residir em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas. Os casos de precariedade são ainda mais frequentes, estando associados a situações de cedência de habitações por parte de familiares, sem abrigo e ocupação ilegal. • O Município possui 16 fogos de habitação social, não existindo, por este facto, a capacidade para dar resposta a todas as necessidades de
--	---

	habitação que se fazem sentir no concelho. • Observando a oferta disponível de habitação para venda e a constituição das famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda e os referidos agregados em carência, dado que, na sua maioria, se trata de agregados isolados (52%), seguido de agregados familiares nucleares sem filhos (18%) e as tipologias T0 e T1 representam apenas 7% da oferta habitacional existente. • Mercado de arrendamento bastante parco, o que pode dificultar o acesso a uma casa digna para a população carenciada. • Dificuldade ao nível das acessibilidades do espaço público à habitação, em particular pela representatividade de população idosa sinalizada. Acresce o facto de as famílias sinalizadas nas freguesias mais distantes do centro terem maiores dificuldades de deslocação para o centro do concelho, perpetuando a sua situação de isolamento social.
--	---

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística em detrimento da expansão urbana. O número de fogos vagos no concelho corresponde a 19,61% de todos os edifícios, correspondente a 2072 alojamentos (INE, 2011). • Potencial natural e patrimonial, em grande parte, baseado na Serra da Lousã e em elementos identitários como as Aldeias do Xisto, Ermidas da Sra. da Piedade ou Castelo de Arouce - conferem uma vasta diversidade ao território, dotando-o de excelentes atributos para a prática de atividades turísticas, desportivas e culturais. • Existência de terreno junto ao bairro dos Carvalhos que permite o aumento do número de novos fogos de habitação social no concelho. • Novo quadro Comunitário 2030 e a Nova Geração de Políticas Habitacionais que promovem Programas de acesso à habitação.	• Ocupação sazonal, correspondente a 15,96% no último período censitário, implica um elevado número de edifícios (1687) que não representam oferta habitacional. • Perda populacional associada à migração para fora do concelho e envelhecimento populacional. • Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na freguesia da Lousã e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços.

2.7.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes ao nível do parque habitacional do concelho da Lousã. Através desta é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do território. Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, o notório investimento do Município em incentivos para empresas e criação de postos de trabalho, aliado à capacidade de atração turística do concelho são fatores relevantes na dinâmica habitacional do Concelho. A par deste facto, os investimentos realizados no âmbito do setor social refletem-se no aumento do bem-estar e na perceção de melhores condições para os residentes. Esta conjuntura, aliada aos apoios financeiros atualmente existentes, poderão refletir-se na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente em alternativas habitacionais, podendo assim tirar vantagens da dinâmica empresarial registada nos últimos anos, e a promoção da atividade turística, o que pode potenciar o aumento da população residente e atenuação do índice de envelhecimento do concelho, exigindo consequentemente a criação de uma resposta habitacional adequada. A este nível importa destacar, ainda, a promoção do desenvolvimento do território, pelo Município, nomeadamente, no reforço e incentivo ao investimento empresarial e criação de postos de trabalho, nas diversas empreitadas promovidas no âmbito do Plano de Ação para a Regeneração Urbana, nos mais diversos investimentos na educação, nos transportes, na cultura, história e património.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 42,78 anos, associado ao elevado número de fogos devolutos, e de fogos de ocupação sazonal tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda. A juntar a isto, note-se o que o desencontro de tipologias disponíveis no mercado e a composição dos agregados familiares, e a dificuldade que a escassa oferta no mercado de arrendamento representam para os agregados em situação de vulnerabilidade social que não conseguem aceder ao arrendamento, nem ao crédito

bancário, encontrando-se em causa o acesso a uma habitação digna. Adicionalmente, é de referir que a população se encontra heterogeneamente distribuída, verificando-se uma concentração da mesma na freguesia da Lousã e dispersão da ocupação nas restantes, o que poderá ser um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços por parte da população que reside nas áreas mais dispersas. Esta situação é um desafio às condições habitacionais, principalmente pela representatividade de pessoas idosas na população sinalizada. Por fim, refira-se, ainda, que a oferta do parque habitacional social é insuficiente para fazer face às necessidades de realojamento identificadas e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, pelo que se verifica a necessidade de adotar estratégias concertadas para sanar essas situações.

Esta estratégia deve passar necessariamente por dar resposta aos grupos sinalizados como prioritários, na medida em que as condições habitacionais precárias em que residem, são condicionantes efetivas no acesso a processos de mudança e inserção social.

Considerando as ameaças e as fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, através da criação de incentivos para empresas e criação de postos de trabalho. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional, assim como a existência de muitas casas vagas, pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Oferta de habitações para arrendamento muito diminuta, o que dificulta o acesso à população que procura emancipar-se ou fixar-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.

- Requalificação de edifício colmatando as barreiras arquitetónicas e problemas de acessibilidade aos espaços públicos, nomeadamente por população mais idosa e criação de uma maior oferta de transportes de e para as zonas mais distantes do centro do concelho.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

2.8. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação de tecidos urbanos degradados, promovendo a melhoria das condições habitacionais, e em simultâneo, a proteção e promoção da valorização do património cultural e histórico/arquitetónico.
- 2- Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível.
- 3- Reabilitação dos fogos de habitação social e fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários.
- 4- Aquisição e reabilitação de fogos vagos.
- 5- Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis e a melhoria da mobilidade interna promovendo a inclusão e a coesão social.

2.9. Política Municipal

Entre os principais objetivos definidos em PDM, PERU e ARU's do Município da Louçã destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- a. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;
- b. Requalificação e revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Louçã, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;

- c. Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- d. Reforçar a articulação entre o Núcleo Histórico da Vila da Lousã e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos;
- e. Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de forma a garantir uma adequada interligação com o Sistema de Mobilidade do Mondego da Lousã;
- f. Incentivar a preservação e a reabilitação do património industrial existente, perpetuando a sua memória e história, nomeadamente através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
- g. Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos existentes, fomentando a sua interligação com as atividades económicas;
- h. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- i. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
- j. Revitalização e dinamização do tecido económico na área urbana central da Vila da Lousã, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- k. Promover a fixação e captação de população residente para a área urbana central da Vila da Lousã;
- l. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana;
- m. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- n. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;
- o. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- p. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- q. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- r. Afirmação do concelho no contexto regional e nacional como área privilegiada de oferta de atividades turísticas/lazer e económicas, sustentada no ambiente natural e nos recursos endógenos com destaque para a floresta;

- s. Ajustamento das acessibilidades inter-regionais e conservação/monitorização das vias intraconcelhias;
- t. Conclusão e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliada com sistemas multimunicipais;
- u. Adequação da oferta de equipamentos coletivos e serviços de carácter social, cultural, educativo, de saúde, bem como de infraestruturas industriais e económicas, às necessidades da população;
- v. Promoção, valorização e preservação do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico;
- w. Implementação, dinamização e monitorização dos diversos Planos, com recurso a novas tecnologias de informação.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade, insegurança e precariedade.

Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações para os agregados em que essa solução seja possível, beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho.

Tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no parque de habitação social poderá ser inevitável recorrer à aquisição ou construção de nova habitação. Nesta solução habitacional será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descurar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a partir da qual os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

- IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Relativamente ao IMI foi deliberado:

1. Fixação a taxa de IMI para os prédios urbanos em 0,40% (num intervalo entre 0,3% e 0,45%), consubstanciando-se tal deliberação numa manutenção da taxa face ao ano anterior;
2. Majoração para o triplo da taxa, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;
3. Majoração para o triplo da taxa, no caso de prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas;
4. Majoração de 30% da taxa, no caso de prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens;
5. Reduzir da taxa de IMI atendendo ao número de dependentes, nos casos de imóvel destinado a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário, nos seguintes termos:

Nº de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	20,00€
2	40,00€
3	70,00€

DERRAMA

No que à Derrama respeita, foi deliberado:

- Lançamento de uma taxa de derrama geral de 1,30% (num máximo de 1,50%) a aplicar ao lucro tributável sujeito e não isento de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), gerado na área geográfica da circunscrição territorial;
- Isenção de derrama para as sociedades comerciais com volume de negócios igual ou inferior a 150.000,00 €, já sediadas ou que por criação ou transferência da respetiva sede social se instalem no Concelho.

PARTICIPAÇÃO VARIÁVEL NO IRS:

Foi deliberado a fixação de 4,00% (num máximo de 5,00%) como participação variável no IRS a aplicar aos rendimentos de 2021, revertendo os restantes 1,00% desta participação a favor dos cidadãos com domicílio fiscal no Concelho da Lousã.

Como medida excecional de apoio às famílias e às empresas no âmbito do combate às consequências sociais e económicas, decorrentes da pandemia da doença COVID-19, a Câmara Municipal, na sua reunião de 1 de fevereiro de 2021, aprovou a isenção parcial de 40% dos valores das taxas urbanísticas previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, aplicáveis às seguintes situações:

- Apresentação de comunicações prévias de loteamentos urbanos, de obras de urbanização e de obras de edificação;
- Pedidos de emissão de alvarás de licença de loteamentos urbanos, de obras de urbanização e de obras de edificação.

Esta medida vigora de 2 de fevereiro de 2021 até 31 de dezembro de 2021.

- **Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação;

- **Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

- **Isenção do IMT** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente;

- **Redução do IVA** para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana;

- **Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados;

- **Dedução à coleta**, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a respetiva reabilitação;

- **Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados;

- **Redução de 50% do valor das taxas de entrada** e apreciação de processo de obras;
- **Redução de 50%** - exceto na ARU Centro Urbano da Vila da Lousã que será de 25% - **do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à apresentação de comunicação prévia de obras;**
- **Isenção do pagamento das taxas** devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras, bem como da respetiva taxa de apreciação do pedido de licenciamento;
- **Apoio financeiro de 2€/m² para a pintura de fachadas** que confinem com vias ou espaços públicos, de edifícios situados no Núcleo Histórico da Vila da Lousã, que tenham sido construídos há pelo menos 30 anos;

3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito

3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 70 famílias, correspondente a 133 pessoas, sendo que 22 residem em habitação própria, 5 proprietários residem em anexos ou construções abarracadas, 6 encontram-se em habitação social (1 cedida e 5 arrendadas), 9 em arrendamento, 25 em habitação cedida por familiares/amigos, 2 em ocupação ilegal e 1 indivíduo em situação de sem-abrigo. Não obstante, 5 famílias das que estão em arrendamento terão de ser enquadradas noutros programas além do 1º Direito

Com base na análise das necessidades das famílias sinalizadas, 22 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, enquanto beneficiários diretos. 4 famílias ao residirem em fogos de habitação social poderão beneficiar da reabilitação das habitações. 35 famílias evidenciam necessidade de nova resposta habitacional, enquadrando-se em situações de

precariedade, inadequação ou sobrelotação (24 estão em regime de cedência, 4 em arrendamento, 5 proprietários a residir em construções abarracadas, 1 em ocupação ilegal e 1 agregados em situação de sem-abrigo), sendo que 3 destas poderão ser realojadas nos 3 fogos de habitação social vagos, estando previsto para as restantes, e indo de encontro aos objetivos estratégicos de revitalização do Núcleo Urbano da Vila da Louçã, a aquisição e reabilitação de 22 fogos vagos nessa área, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial e beneficiando de boa integração na malha urbana, e ainda a construção de 10 fogos em terrenos do município.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, com vocação para a população jovem, nomeadamente, através da recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos com potencial de atração funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover passam pela reabilitação das habitações degradadas e em concertação com os seus proprietários, a reabilitação de edifícios devolutos nos núcleos urbanos que estejam bem servidos de serviços e equipamentos, através da aquisição desses edifícios, sua reabilitação e reconversão para a promoção de habitação social. A priorização da aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e aspirações das famílias a serem realojadas. Um dos obstáculos a esta solução prende-se com a mobilização dos proprietários o que pode dificultar o processo de aproveitamento de infraestruturas já existentes. Apresentam-se as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 21 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação Indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas
1º Direito	27 Proprietários	19 em Insalubridade e Insegurança	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários Diretos)	38
		5 em Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	13

		3 em Inadequação	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários Diretos)	4
	24 em Cedência por parte de familiares e amigos	Precariedade	Aquisição e reabilitação (19 fogos)	Câmara Municipal	28
			Construção (5 fogos)		12
	7 em habitação social	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	Câmara Municipal	15
	4 em Arrendamento	3 em Inadequação	Construção	Câmara Municipal	3
		1 em Sobrelotação		Câmara Municipal	4
	2 em Ocupação Ilegal	Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	3
	1 sem-abrigo	Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	1
5 agregados não elegíveis					12
Total	70 famílias				133

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

Tabela 22 - Soluções previstas no 1.º Direito por ordem de prioridade

Resposta	Medida	Diagnóstico
Prioridade 1 - Reabilitação	- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; - Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. - Autopromoção.⁵	<i>“Desde a identificação de debilidades estruturais, a patologias construtivas, o estado geral das habitações não se compadece com padrões de habitabilidade, segurança e salubridade.”</i> <i>“habitações com graves falhas estruturais e condições de insalubridade, insegurança e inadequação que importa debelar.”</i> <i>“apresentam, em alguns casos, a presença de coberturas de fibrocimento e a observação de patologias fruto da contenção de meios na construção. Esse facto conduz a uma classificação ambivalente, penalizada, sobretudo, pelos métodos construtivos usados e aparente vetustez do edificado.”</i>

⁵ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

		<i>“Significa que as intervenções deverão incidir na reabilitação e adequação das unidades habitacionais existentes, sobretudo, nas que têm um valor patrimonial e cultural relevante individual e de conjunto.”</i> <i>“A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 42,78 anos, ainda que 55% dos alojamentos de habitação familiar de residência habitual tenha mais de 40 anos.”</i> <i>“Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que existem graves insuficiências em termos de telhados e coberturas, chovendo dentro das habitações, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico, diversos agregados familiares constituídos por população idosa são referidos, estando a residir em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas.”</i> <i>“Em insalubridade e insegurança, encontram-se agregados com habitações cujo estado de degradação das habitações é preocupante, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.”</i>
Prioridade 2 – Aquisição e reabilitação	▪ Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<i>“A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, é de 2,6% e, em 2011, de 1,80%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,56%. “</i>

		<i>“Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 19,61% que, de acordo com os últimos censos (2011), corresponde a 2 072 alojamentos.”</i> <i>“No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é bastante parca à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição.”</i>
Prioridade 3 - Construção	▪ Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito.	<i>“As situações de precariedade prendem-se com agregados em cedência de habitação por parte de familiares e amigos, em arrendamento, proprietários a viver em construções abarracadas, em ocupação ilegal e situações de sem-abrigo.”</i> <i>“Pode verificar-se que na variação do preço das habitações para venda houve uma tendência de crescimento no período em análise, registando, inclusive, um incremento de 13%, dos preços praticados, entre 2019 e 2020. É possível destacar igualmente que a variação do ganho mensal não atinge percentagens tão elevadas quanto a variação entre o valor mediano por m² para venda.”</i> <i>“Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente desempregados, reformados, beneficiários de Rendimento Social de Inserção e com baixa escolaridade.”</i>

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

Tabela 23 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	✓ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado ✓ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios ✓ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	✓ Dinamizar o mercado de arrendamento ✓ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	✓ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos ✓ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas ✓ Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

Tabela 24 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<i>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 70 famílias, correspondente a 133 pessoas em situação de carência habitacional.</i> <i>A maioria das famílias sinalizadas reside em habitação própria (39%), grande parte em situação de insalubridade e insegurança, seguida das famílias que estão em habitações cedidas por amigos e familiares (34%), arrendamento (13%), em habitação social (10%), em ocupação ilegal (3%) e, em menor percentagem, as famílias em situação de “sem-abrigo (1%).</i>	1º Direito	Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

<i>5 das famílias identificadas residem em construções abarracadas.</i> <i>São visíveis questões construtivas com níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, com infiltrações e humidades que são perceptíveis nos tetos interiores e com impacto relevante na qualidade do ar interior.</i> <i>Além de vãos exteriores com anomalias, pavimentos, revestimentos e interiores em estado preocupante, uma situação recorrentemente observada é a deficiente condição das instalações e sistemas técnicos, como a rede elétrica interna ou dos equipamentos de produção de águas quentes sanitárias.</i> <i>Além da carência financeira, 53% está em situação de precariedade, residindo em habitações cedidas por familiares e amigos. As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para as coberturas e paredes exteriores das habitações. Muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.</i>		
--	--	--

<i>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios vagos.</i>		
<i>Não se aplica.</i>	Programa Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
<i>Analisando a situação face ao emprego das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados verifica-se que a sua maioria são indivíduos que se encontram desempregados (41%), seguindo-se de reformados ou pensionistas (25%). De seguida destaca-se em termos de representatividade, trabalhadores por conta de outrem e conta própria, estando empregadas apenas 8% das pessoas, o que reflete a situação de carência financeira destas famílias e 11% são estudantes.</i> <i>A escassez de oferta no mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho, principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</i>	Programa de Arrendamento Acessível	Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.

<i>Diminuição da população residente.</i> <i>Escassa oferta de habitação para arrendamento.</i> <i>A dispersão do território traz consigo um grande desafio à inversão de uma tendência de envelhecimento e isolamento populacional.</i>	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
<i>Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento.</i> <i>O mercado de arrendamento é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</i> <i>Percentagem de fogos vagos no concelho.</i>	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.
<i>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.</i>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
<i>Não se Aplica.</i>	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Das 65 famílias em carência habitacional elegíveis para o 1º Direito, 46% evidencia a necessidade de apoio na reabilitação das habitações e 54% necessita de nova habitação, digna, ajustada à sua capacidade financeira. Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover passam pela reabilitação das habitações degradadas por parte dos proprietários das habitações enquanto beneficiários diretos, a reabilitação de edifícios devolutos nos núcleos urbanos que estejam bem servidos de serviços e equipamentos, através da aquisição desses edifícios, sua reabilitação e reconversão para a promoção de rendas reduzidas, e ainda a construção de fogos de habitação social em terrenos do Município. Atualmente, existem 3 fogos de habitação social vagos, que poderão dar resposta a 3 das famílias a necessitar de serem realojadas, e as restantes 32, tendo em conta a identificação de fogos vagos no concelho, correspondente a cerca de 2 903 de acordo com os censos de 2011, prevê-se a aquisição e reabilitação de 22 fogos, dando resposta às necessidades e cumprindo os objetivos de requalificação urbana do Município e a construção de 10 fogos de habitação social.

Apresentam-se, de seguida, soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas:

- a) reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários.
- b) Reabilitação do parque de habitação social;
- c) a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e promoção de rendas reduzidas;
- d) construção de habitação social;
- e) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento acessível beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 22 fogos de propriedade privada, 4 fogos de habitação social por parte do município e dos 3 fogos de habitação social vagos, a aquisição e reabilitação de 22 fogos, privilegiando os localizados no Núcleo Urbano da Vila da Lousã e a nova construção de 10 fogos em terrenos do Município. Dessa forma, estima-se um investimento necessário na ordem dos 7 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 25 - Estimativa Financeira

A.

Habitações Reabilitação beneficiários diretos

Notas

#1

#2

	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	Reabilitação € / m ²		
Tipologia	m ²		m ²	1000		
T1	73	2	146	146 000 €		
T2	95	11	1045	1 045 000		
T3	117	9	1053	1 053 000		
Reabilitação						
Total		22	2244	2 244 000	2 244 000 €	TOTAL

B.

Habitações Reabilitação habitação social

Notas

#1

#2

	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	Reabilitação € / unidade		
Tipologia	m ²		m ²	25 000		
T2	95	8	285	75 000 €		
T3	117	3	936	200 000 €		
Reabilitação						
Total		11	1221	275 000 €	275 000 €	TOTAL

C.

Habitações Aquisição e reabilitação

Notas

#1

#3

	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	Aquisição Edifícios existentes €/ m ²		
Tipologia	m ²		m ²	2000		
T1	73	20	1460	2 920 000 €		
T4	128	1	128	256 000 €		
T5	150	1	150	300 000 €		
Aquisição						
Total		22	2257	3 476 000 €	3 476 000	TOTAL

D.

Habitações Construção (terrenos municipais)

Notas

#1

#4

	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	Construção €/ m ²		
Tipologia	m ²		m ²	1100		
T1	73	4	292	321 200 €		
T2	95	3	285	313 500 €		
T3	117	3	351	386 100 €		
Construção						
Total		10	928	1 020 800 €	1 020 800 €	TOTAL

Reabilitação + Aquisição com reabilitação + Construção	7 015 800 €	TOTAL
---	--------------------	--------------

Notas

#1 Áreas estimadas dos fogos existentes

CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações,

#2 coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).

#3 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral – INE. E valor de #2.

Segundo valor ponderado com base na metodologia prevista no artigo 8º e a majoração

#4 prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019.

4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- Requalificar os núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos

- c.** Promover o mercado de arrendamento no concelho
- d.** Promover a mobilidade intraconcelhia
- e.** Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes
- f.** Atrair e fixar população no concelho

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH da Lousã.

Tabela 26 - Plano de ação da ELH do Município da Louçã

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma				
					2022	2023	2024	2025	2026
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	Reabilitação de fogos de habitação social para prática de rendas reduzidas	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional	Câmara Municipal					
		Reabilitação do edificado por parte dos proprietários	Nº de fogos reabilitados						
		Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados	€ de investimento público na habitação	Investidores					
			€ de investimento privado na habitação	Proprietários					
			Nº de agregados apoiados por programas de apoio						

		Promoção e divulgação de programas de apoio habitacional							
B) Requalificar os núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos	Consolidação de aglomerados urbanos e já existentes com potencial de atração de população e novos serviços	Levantamento do nº de edifícios devolutos no território Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações	Valor (€) de investimento privado na reabilitação N m² de área reabilitada Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas Nº de serviços e equipamentos novos e/ou intervencionados	Câmara Municipal Proprietários Investidores					
	Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional	Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível							
	Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou								

	venda a custos acessíveis às famílias Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais	Revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Lousã								
C) Promover o mercado de arrendamento no concelho	Aumento do nº fogos para arrendamento nomeadamente arrendamento acessível Promoção de mecanismos de incentivo à promoção e apoio ao arrendamento no concelho	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e promoção de arrendamento acessível a longo prazo	Nº de novos contratos de arrendamento acessível Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para renda acessível promovida por proprietários	Câmara Municipal Proprietários						
D)	Promoção de maior facilidade no	Fomento da mobilidade	% de cobertura da rede de	Câmara Municipal						

Promover a mobilidade intraconcelhia	acesso a bens e serviços Famílias sinalizadas nestas áreas percebem um maior acesso a serviços e equipamentos Articulação do regime de uso do solo com as redes de equipamentos e infraestruturas	urbana Reformulação de acessos pedonais e viários Atrair serviços e equipamentos para estas áreas	transportes públicos Nº de transportes públicos por hora Nº de novos serviços e equipamentos Acessos pedonais e viários intervencionados						
E) Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	Contenção da edificação dispersa Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos	Conter a edificação dispersa Atrair investimento privado Adquirir e reabilitar edifícios degradados Atrair novos serviços	Nº de edifícios Reabilitados Valor (€) de investimento privado na reabilitação Nº de novos serviços	Câmara Municipal Proprietários Investidores					

	Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado								
G) Atrair e fixar população jovem	Aumento de população residente em idade ativa Promover a fixação da população	Reabilitação do edificado e promoção de habitação a preços acessíveis nos principais núcleos urbanos	% de jovens em idade ativa no concelho Nº de residentes	Câmara Municipal Investidores Proprietários					

Tabela 27 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

Solução	Carência Habitacional	Regime de Ocupação	2022	2023	2024	2025
Reabilitação de 22 fogos (beneficiários diretos)	Insalubridade e insegurança	Proprietários	T1: 2 T2: 4 T3: 3	- T2: 4 T3: 3	- T2: 3 T3: 3	
Estimativa (€)			877 000 €	731 000 €	636 000 €	
Reabilitação de 11 fogos de habitação social	Insalubridade e insegurança	Habitação social		T2: 3 T3: 1	T2: 3 T3: 1	
	Precariedade	Cedência (alojamento não clássico)		T2: 1		
		Proprietário (alojamento não clássico)		T3:1	T2:1	
Estimativa (€)				150 000 €	125 000 €	
Aquisição e reabilitação de 22 fogos	Precariedade	3 Proprietários (alojamento não clássico)	T1: 2	T4: 1		
		18 em Cedência de habitação		T1: 7	T1: 5 T5: 1	T1: 5
		1 Sem-abrigo	T1: 1			
Estimativa (€)			438 000 €	1 278 000 €	1 030 000 €	730 000 €
Construção de 10 fogos	Precariedade	5 em Cedência de habitação		T2: 3	T3: 2	
		1 Ocupação ilegal		T1: 1		
	Inadequação	Arrendamento		T1: 3		
	Sobrelotação	Arrendamento			T3: 1	
Estimativa (€)				634 700 €	386 100 €	
TOTAL			1 315 000 €	2 793 700 €	2 177 100 €	730 000 €

4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

Para o efeito será necessária a criação de equipa multidisciplinar para apoiar a implementação da ELH da Louçã, nomeadamente, ao nível das candidaturas, articulação com os beneficiários do programa, projetos, obras, e acompanhamento dos trabalhos.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação on-going ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios trimestrais

A avaliação ex-post implicará:

- a. Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b. Aplicação de questionários
- c. Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

No que a este processo basilar diz respeito, entende-se ser primordial ser efetuada a monitorização contínua dos seguintes indicadores de execução da Estratégia, por forma a conseguir proceder à realização de uma avaliação real:

- a) Número de beneficiários diretos apoiados (agregados familiares);
- b) Número de m² adquiridos pelo município;
- c) Número de habitações adjudicadas;
- d) Número de m² de habitações reabilitadas;
- e) Número de m² de habitações construídas;
- f) Projetos executados de habitação a custos controlados efetuados e realizados no terreno;
- g) Medidas de reestruturação levadas à prática;
- h) Taxas de execução material de projetos integrados e de reabilitação/renovação urbana.

6. Enquadramento das medidas do 1º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

1. **Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
2. **Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.

3. Construir: A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.

4. Adquirir: A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutro local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁶.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

⁶ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

- As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

7. Linhas de financiamento e participações da ELH do município da Louçã

Tabela 28 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

Solução	Comparticipação não reembolsável	Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%	Cronograma
Reabilitação	40%	60%	Até 2026
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
Pós intervenção			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1 - Reabilitação 22 fogos (beneficiários diretos)

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)	Montante financiado <u>2 244 000,00 €</u>	
2 244 000,00 €	2 475 760,32 € ⁷	2 475 760,32 €	50% (1 122 000,00€) <i>Fundo perdido</i>	50% (1 122 000,00€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 2 - Reabilitação de 11 fogos de habitação social (Município)

⁷ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>275 000,00 €</u>	
275 000,00 €	1 347 104,88 € ⁸	1 212 394,39 €	40% (110 000,00€) <i>Fundo perdido</i>	60% (165 000,00€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 3 – Aquisição com reabilitação de 22 fogos (Município)

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>3 369 724,78 €</u>	
3 476 000,00 €	3 744 138,64 € ⁹	3 369 724,78 €	35% (1 179 403,67€) <i>Fundo perdido</i>	65% (2 190 321,11€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 4 – Construção de 10 fogos (Município)

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>921 459,46 €</u>	
1 020 800,00 €	1 023 843,84 € ¹⁰	921 459,46 €	35% (322 510,81 €) <i>Fundo perdido</i>	65% (598 948,65 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

8. Notas finais

1 - As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o

⁸ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

⁹ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

¹⁰ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º

3 - Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 - No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.

5 - Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

ANEXOS

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
 - i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou
 - ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

Anexo 2 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

- e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de

melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”