



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DO CONCELHO DE ODIVELAS

Informação sobre o documento

Cliente	Município de Odivelas
Designação do Projeto	Carta Municipal de Habitação de Odivelas
Referência do Projeto	PR-05551
Designação do entregável	Carta Municipal de Habitação e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (R03)
Imagem da capa	Município de Odivelas
Referência do ficheiro	SPI_CMH Odivelas_R03.docx
Autoria	Equipa do Estudo (SPI) Augusto Medina, Leonel Ferreira, Dora Possidónio, João Lopes, Matteo Cossu, Catarina Viana
Data	Março 2024

ÍNDICE

1. Introdução	8
1.1. Enquadramento e objetivos	8
1.2. Metodologia e estrutura do documento	13
2. Dinâmicas socioterritoriais e contexto urbano	20
2.1. Enquadramento geográfico e regional	20
2.2. Dinâmicas urbanas e povoamento	25
2.3. Dinâmicas demográficas e socio-habitacionais	35
2.4. Características do edificado e alojamentos	47
3. Carências e recursos habitacionais e potencialidades locais	62
3.1. Acesso à habitação: preços da habitação e rendimentos das famílias	62
3.2. Diagnóstico das situações de carência habitacional: pessoas e territórios	73
3.3. Parque habitacional de promoção pública e apoios municipais à habitação	84
3.4. Recursos municipais e potencial de reforço da oferta de habitação	101
4. Planeamento e ordenamento prospetivo	113
4.1. Perspetivas demográficas futuras	113
4.2. Estratégia municipal e tendências de desenvolvimento local	115
4.3. Síntese do diagnóstico prospetivo	120
5. Estratégia habitacional	126
5.1. Orientações da política nacional de habitação	126
5.2. Visão e objetivos estratégicos da política local de habitação	131
5.3. Prioridades estratégicas e medidas	136
5.5. Calendarização e principais articulações entre as medidas	167
6. Modelo de governança, monitorização e avaliação	172
6.1. Estrutura de governança	172
6.2. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	174
Anexo I. Participação nas sessões de trabalho	178
Anexo II. Fichas de caracterização dos bairros ou núcleos habitacionais de promoção pública	179
Anexo III. Instrumentos de atuação da NGPH	188
Anexo IV. Medidas recentes da Política Nacional de Habitação	192
Anexo V. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional	200
Anexo VI. Planta 01. Diagnostico Propetivo	
Anexo VII. Planta 02. Estratégia Habitacional	

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de trabalho	14
Figura 2. Fases de elaboração da CMH.....	14
Figura 3. Sessão participativa.....	16
Figura 4. Enquadramento regional na AML	20
Figura 5. Enquadramento local: freguesias e principais infraestruturas de transporte	24
Figura 6. População residente no concelho de Odivelas, desde o início do século XX.....	26
Figura 7. Estimativas da evolução da população residente no Município de Odivelas (N.º), entre 2011 e 2022	27
Figura 8. Evolução do número de alojamentos e agregados domésticos privados residentes no concelho de Odivelas	27
Figura 9. Uso do solo, na bacia hidrográfica da Ribeira de Odivelas, em 1969 e 2000	28
Figura 10. AUGI delimitadas no concelho de Odivelas	29
Figura 11. Modelo territorial do concelho de Odivelas	31
Figura 12. Área de influência dos equipamentos.....	33
Figura 13. População e edificado (N.º e taxa de variação), no concelho e nas freguesias.....	35
Figura 14. Distribuição da população, famílias, alojamentos e edifícios pelas freguesias, em 2021.....	36
Figura 15. Subunidades territoriais do concelho de Odivelas.....	37
Figura 16. População, agregados, alojamentos e edifícios por subunidade territorial, em 2021	38
Figura 17. Densidade populacional por subunidade territorial, em 2021	39
Figura 18. Número médio de alojamento por edifícios por subunidade territorial, em 2021	40
Figura 19. Estrutura etária, índice de envelhecimento e taxas de crescimento da população no concelho de Odivelas	41
Figura 20. Estrutura etária e índice de envelhecimento populacional, por unidade territorial, em 2021	42
Figura 21. Dimensão dos agregados domésticos privados residentes no concelho de Odivelas, proporção de agregados unipessoais com mais de 65 anos e núcleos familiares	43
Figura 22. Tipologia de núcleos familiares residentes no concelho de Odivelas, em 2011 e em 2021 (%).....	44
Figura 23. População estrangeira com estatuto legal de residente no Município da Odivelas, 2008 e 2022	46
Figura 24. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação.....	47
Figura 25. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual vagos (N.º) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021	48
Figura 26. Proporção de agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, em 2021.....	49
Figura 27. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (m²), por freguesia, em 2021	50
Figura 28. Ano de abertura dos estabelecimentos de alojamento local existentes em Odivelas (N.º)	52
Figura 29. Número de estabelecimentos de alojamento pelas localidades de Odivelas (N.º) e a sua capacidade de utentes (N.º)	53
Figura 30. Época de construção dos edifícios.....	54

Figura 31. Índice de envelhecimento e época de construção dos edifícios por subunidade territorial, em 2021	55
Figura 32. Edifícios com necessidades de reparação (%), em 2021.....	56
Figura 33. Certificados emitidos por classe energética em habitações, entre 2014 e o 2º trimestre de 2023	57
Figura 34. Edifícios (moradias e apartamentos) e fogos anualmente licenciados em construções novas para habitação familiar no concelho de Odivelas, entre 2004 e 2022.....	58
Figura 35. Edifícios concluídos anualmente em Odivelas tendo por destino habitação familiar (N.º), por tipo de obra, entre 2004 e 2022	59
Figura 36. Edifícios construídos entre 2011 e 2021.....	60
Figura 37. Fogos concluídos no concelho de Odivelas, entre 2011 e 2022, em construções novas para habitação familiar (N.º), por tipologia de fogo	60
Figura 38. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação.....	62
Figura 39. Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos seus ocupantes (por unidade territorial) e regime de ocupação (por freguesia), em 2021	63
Figura 40. Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, em 2021.....	64
Figura 41. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal de renda da habitação, em 2021.....	64
Figura 42. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) e tipologia de ocupantes, por encargos com a habitação (%), por freguesia, em 2021.....	65
Figura 43. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho de Odivelas.....	66
Figura 44. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (nos últimos 12 meses), no 1º semestre de 2012 (€/m ²), nos concelhos de Odivelas, da AML Norte e na AML.....	68
Figura 45. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses (€), entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2023, no concelho e freguesias de Odivelas	69
Figura 46. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m ² das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho de Odivelas	70
Figura 47. Valor mediano por m ² das vendas de alojamentos familiares (nos últimos 12 meses), no 2º trimestre de 2023 (€), nos concelhos de Odivelas, da AML Norte e na AML	71
Figura 48. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho e freguesias de Odivelas	72
Figura 49. Evolução do número de pedidos de habitação, entre 2000 e 2023, e distribuição dos pedidos em vigor a julho de 2023 por freguesia de residência do agregado.....	75
Figura 50. Tipologia e dimensão dos agregados com pedidos de habitação em vigor a julho de 2023, e tipologia de fogo recomendada para estes agregados	77
Figura 51. Núcleos de alojamentos precários no concelho de Odivelas (dezembro de 2023)	80
Figura 52. Bairro do Barruncho	81
Figura 53. Bairro do Chapim	82
Figura 54. Ano e contexto de criação dos bairros de promoção pública.....	85
Figura 55. Bairro Dr. Mário Madeira (Pontinha)	87
Figura 56. Bairros com habitação do IHRU (Pontinha)	88

Figura 57. Bairro de Santa Maria (Pontinha): Casas de S. José, Casas do Menino de Deus, Casas de S. Pedro e Casas de Santo António	89
Figura 58. Instalações da UDR Santa Maria.....	90
Figura 59. Bairro Gulbenkian (Odivelas)	91
Figura 60. Bairro Quinta das Pretas (Famões)	92
Figura 61. Bairro Quinta da Quintinha (Póvoa de Santo Adrião).....	93
Figura 62. Bairro Olival do Pancas (Pontinha)	94
Figura 63. Bairro do Trigache (Famões).....	95
Figura 64. Praceta Alice Pestana, à esquerda, e Bairro da Arroja, à direita (Odivelas, Arroja).....	95
Figura 65. Parque habitacional de promoção pública (municipal e IHRU) em núcleos de promoção pública, 2023.....	97
Figura 66. Localização e dimensão em número de fogos do parque habitacional municipal, em 2023	98
Figura 67. Espaços habitacionais	104
Figura 68. Espaços urbanos expectantes com potencial habitacional no PDM em vigor	107
Figura 69. Espaços urbanos expectantes com potencial habitacional com a proposta de alteração do PDM.....	109
Figura 70. Espaços urbanos expectantes delimitados na ZPU	110
Figura 71. Projeção da população residente para a AML, 2020-2080	113
Figura 72. Projeção do índice de envelhecimento para a AML, 2020-2080.....	114
Figura 73. Áreas de abrangência dos PMOT em vigor e em elaboração e grandes investimentos previstos	118
Figura 74. Níveis de definição estratégica	131
Figura 75. Objetivos estratégicos da CMH de Odivelas	133
Figura 76. Estrutura de governança para a CMH	173

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento nos estabelecimentos (N.º)	51
Tabela 2. Bairros com fogos propriedade do IHRU	86
Tabela 3. Parque habitacional do Município de Odivelas, segundo a tipologia dos fogos, em 2023	99
Tabela 4. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional (com projetos em curso).....	101
Tabela 5. Potencial habitacional municipal, segundo o uso e qualificação do solo do PDM em vigor	106
Tabela 6. Potencial habitacional municipal, segundo o uso e qualificação do solo na alteração do PDM.....	108
Tabela 7. Prioridades estratégicas e medidas	138
Tabela 8. Articulação entre medidas.....	168
Tabela 9. Calendarização das medidas	169
Tabela 10. Investimento e potenciais fontes de financiamento	170
Tabela 11. Indicadores de monitorização	176

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

ADENE	Agência Nacional de Energia
ADL	Assembleia Distrital de Lisboa
AL	Alojamento Local
AML	Área Metropolitana de Lisboa
APAV	Associação Portuguesa de Apoio à Vítima
ARU	Áreas de Reabilitação Urbana
AUGI	Áreas Urbanas de Génese Ilegal
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CDH	Contrato de Desenvolvimento para Habitação
CIMO	Centro Interpretativo do Mosteiro de Odivelas
CLAIM	Centro Local de Apoio à Integração de Migrantes
CMH	Carta Municipal da Habitação
CML	Câmara Municipal de Loures
CMO	Câmara Municipal de Odivelas
CREL	Circular Regional Exterior de Lisboa
CRIL	Circular Regional Interior de Lisboa
DL	Decreto-Lei
DGTF	Direção-Geral do Tesouro e Finanças
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
FASE	Fundo de Auxílio Social de Emergência
FESMO	Fundo de Emergência Social do Município de Odivelas
GAVO	Gabinete de Apoio à Vítima de Odivelas
GPEPE	Gabinete de Planeamento Estratégico e Projetos Especiais
GPRUAC	Gabinete de Projeto de Reversão Urbana de Áreas Críticas
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IUM	Índices de Utilização Máxima
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ISCTE	Instituto Universitário de Lisboa
ISS	Instituto da Segurança Social, I.P.
LBGPPSOTU	Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo
LBH	Lei de Bases da Habitação

LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NPISA	Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
OIL	Operação Integrada Local
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PALOP	Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa
PDM	Plano Diretor Municipal
PER	Programa Especial de Realojamento
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PLHCO	Plano Local de Habitação do Concelho de Odivelas
PMIM	Plano Municipal para a Integração de Migrantes
PNH	Programa Nacional de Habitação
PP	Plano de Pormenor
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
PSP	Polícia de Segurança Pública
PU	Plano de Urbanização
QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REOT	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
REN	Reserva Ecológica Nacional
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RJGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
SAASI	Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado
SCE	Sistema de Certificação Energética dos Edifícios
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UDR	União Desportiva e Recreativa
UE	Unidades de Execução
UF	União das Freguesias
UTH	Unidades Territoriais Homogéneas
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
ZPU	Zonas de Pressão Urbanística

01. INTRODUÇÃO

1. Introdução

1.1. Enquadramento e objetivos

O Município de Odivelas estabeleceu o objetivo de aprofundar a sua política e instrumentos de atuação em matéria de habitação, decidindo promover a elaboração da sua Carta Municipal de Habitação (CMH). Esta corresponde ao **instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação** previsto no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (LBH)¹, e deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM²) e demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana (ARU³), previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)⁴.

A elaboração da CMH surge no seguimento do trabalho iniciado pelo Município, em 2016, com a elaboração pelo Município do **Plano Local de Habitação do Concelho de Odivelas (PLHCO)**, que constituiu a primeira abordagem estratégica em matéria de habitação no concelho, definindo localmente a intervenção municipal no domínio do diagnóstico, planeamento e gestão da habitação pública e da reabilitação urbana.

Em 2020, a elaboração da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** do Município de Odivelas veio consolidar o processo estratégico no domínio da habitação, acompanhado por uma forte vertente operacional, focada nas famílias mais carenciadas e nas suas **necessidades habitacionais**. Conforme estabelecido no Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018⁵, de 4 de junho, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto⁶, diplomas que

¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro. A LBH veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, assim como a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

² Publicado no DR n.º 171/2015, Série II de 2015-09-02, através do Aviso n.º 10014/2015.

³ O Município de Odivelas aprovou a delimitação de 3 ARU: a ARU do Núcleo Antigo de Odivelas; a ARU da Vertente Sul de Odivelas e a ARU Bairro do Olival do Pancas. As duas primeiras encontram-se em vigor e possuem Operação de Reabilitação Urbana (ORU) também aprovada, enquanto a terceira, por não ter sido aprovada a ORU correspondente, caducou. No presente encontra-se em curso a delimitação da ARU da Pontinha.

⁴ Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁵ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo DL n.º 84/2019, de 28 de junho; pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, pelo DL n.º 89/2021, de 3 de novembro; e pelo DL n.º 74/2022, de 24 de outubro.

⁶ Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a elaboração da ELH é uma condição prévia de acesso a este programa de apoio público. Com efeito, o Programa 1.º Direito foi o primeiro programa de apoio público a concretizar a Nova Geração de Políticas de Habitação⁷ (NGPH), aprovada em 2018, destinando-se à promoção e financiamento de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

A ELH do Município de Odivelas foi aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, em 2021. O correspondente Acordo de Colaboração para efeitos de financiamento das soluções habitacionais do Município preconizadas na ELH, foi celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a entidade gestora do programa, em 29 de janeiro de 2022. Desde então, **encontra-se em curso o seu processo de implementação**. Até presente, o Município submeteu já 4 candidaturas, que abrangem um total de 21 fogos, encontrando-se outras em preparação. No total, foram adquiridos 28 fogos, arrendado 1 fogo para subarrendamento e reabilitados 8 fogos, estando aberto o procedimento de contratação de uma empreitada para reabilitar outros 3 fogos. Também em curso está a preparação de intervenções para reabilitação de mais 60 fogos e para construção de outros 160 fogos.

Neste sentido, a ELH é entendida como uma importante base para a elaboração da CMH, que aprofundará a análise da problemática habitacional no Município e o **exercício de planeamento estratégico**, necessariamente territorializado, tendo em atenção as necessidades habitacionais presentes, mas também aquelas que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que induzam novas dinâmicas de procura de habitação. **A CMH é um novo passo crucial na consolidação da política local de habitação**, pois, além de **consolidar e aprofundar a estratégia** de atuação do Município em matéria de habitação, acrescenta-lhe uma **dimensão prospetiva**

⁷ A NGPH foi aprovada pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio e visa marcar uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal, procurando colmatar as falhas públicas e de mercado e rompendo com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada. A NGPH assume uma missão assente em duas opções: (i) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (ii) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana se tornem nas formas predominantes de intervenção, ao nível dos edifícios e das áreas urbanas. Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si, aos quais se associam diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios. Estes objetivos são: 1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; 2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; 3. Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; 4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

e uma **abordagem territorializada da habitação**, articulada com os IGT, em particular com a alteração do PDM, em curso desde 2019⁸.

A CMH tem enquadramento legal na LBH, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição⁹. A LBH confere aos municípios, segundo o seu artigo 21.º, a responsabilidade de desenvolverem a política municipal de habitação e de a integrarem com os IGT e demais estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exatáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. A política municipal de habitação materializa-se, precisamente, na CMH.

A CMH de Odivelas respeita o disposto na LBH no que respeita aos conteúdos e requisitos específicos a acautelar. Deste modo, e de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 22.º da LBH, **a CMH inclui**:

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

Por seu turno, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 22.º da LBH, a CMH define:

- *As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;*
- *As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;*

⁸ Publicada inicialmente pelo Aviso n.º 18719/2019 no DR, 2.ª série - N.º 224, de 21 de novembro de 2019, e substituída pelo Aviso n.º 6346/2021 no DR, 2.ª série - N.º 66, de 6 de abril de 2021.

⁹ Artigo 65.º Habitação e Urbanismo da Constituição da República Portuguesa.

- *A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*
- *As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*
- *A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*
- *A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;*
- *O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

Assim, tendo presente as três dimensões da CMH (diagnóstico, planeamento e ordenamento prospetivo, e definição da estratégia/medidas), foram **objetivos gerais** da sua elaboração:

- **Conhecer com detalhe as necessidades habitacionais locais**, quantitativas e qualitativas, o **mercado e as suas dinâmicas**, bem como **os recursos habitacionais e as potencialidades locais**;
- **Desenvolver um planeamento e ordenamento prospetivo** para resposta às necessidades habitacionais identificadas¹⁰, articulado com os instrumentos de planeamento territorial e as estratégias em domínios de intervenção conexos com a habitação;
- **Conceber a estratégia de intervenção** para satisfação das necessidades habitacionais, presentes e futuras, com prioridades hierarquizadas e objetivos e metas mensuráveis, tendo por base um processo participativo.

Para a prossecução destes objetivos gerais, foram estabelecidos os seguintes **objetivos específicos**:

- **Enquadramento no quadro de referência estratégico nacional** e comunitário, traduzido no conjunto de políticas, estratégias e programas no domínio da habitação, do desenvolvimento urbano e da coesão socio territorial;

¹⁰ Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

- **Caracterização do contexto social e habitacional** no Concelho, com identificação das principais dinâmicas da oferta e da procura, dos fatores de eventual bloqueio e falhas do mercado habitacional e das potencialidades locais;
- **Diagnóstico das carências de habitação** existentes no Concelho, incluindo os agregados familiares em situação de grave carência habitacional, os agregados com rendimentos intermédios, mas com dificuldades a aceder a habitação pela via do mercado, bem como as áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária, como, por exemplo, núcleos de ocupação precária e de génese ilegal, núcleos degradados, comunidades desfavorecidas, zonas afetadas por fenómenos de gentrificação;
- **Identificação detalhada dos recursos habitacionais** existentes e potenciais, nomeadamente o solo urbano expectante para urbanização e edificação, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados, assim como das necessidades de reabilitação urbana e do edificado para responder às carências habitacionais;
- **Planeamento e ordenamento territorial prospetivo**, com a territorialização das necessidades habitacionais (incluindo as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades), ilustradas num modelo territorial acompanhado das orientações a verter nos instrumentos de planeamento territorial, especialmente no PDM;
- **Definição estratégica**, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar no prazo da sua vigência, incluindo as medidas a adotar para inverter, por exemplo, situações de perda populacional e processos de gentrificação, e para responder às necessidades habitacionais presentes e futuras;
- **Identificação dos agentes**, públicos, privados ou da economia social, responsáveis e envolvidos na concretização das medidas propostas;
- **Definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da CMH;
- **Desenvolvimento de um processo participativo**, que envolva as entidades e os parceiros locais e aberto aos cidadãos em geral.

A LBH estabelece ainda que, no âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público

destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

1.2. Metodologia e estrutura do documento

No seguimento do enquadramento realizado, a CMH de Odivelas, tratando-se de um «instrumento chapéu» no domínio da política da habitação municipal, de base territorial, procurou estabelecer uma articulação com o PDM e os demais IGT, com a ELH, o PLH, e com outros planos ou programas municipais de âmbito setorial e/ou estratégico existentes.

A Figura 1 ilustra a **metodologia de trabalho adotada** para a elaboração da CMH. Tem por base o conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais, que sustentam o diagnóstico e a definição da estratégia habitacional a prosseguir, que reflete o futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar e o plano de implementação das medidas propostas. Contempla, igualmente, o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, que permitirá corrigir problemas e assimilar as boas práticas.



Figura 1. Metodologia de trabalho

Fonte: SPI

A elaboração da CMH assegura o **envolvimento dos atores locais** e organiza-se em **3 etapas distintas**, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminarão na formalização do documento e da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

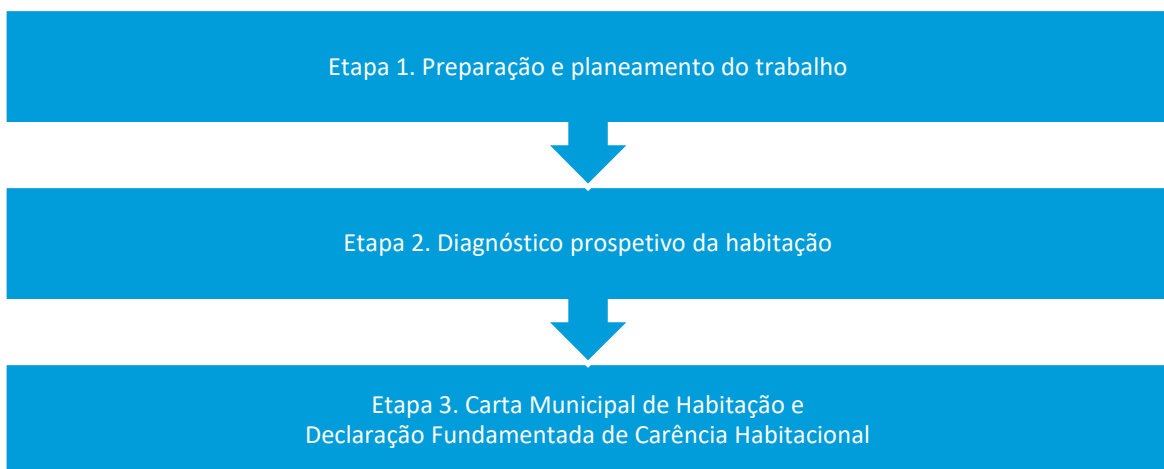


Figura 2. Fases de elaboração da CMH

Fonte: SPI

De acordo com a metodologia proposta, foram desenvolvidos os seguintes **relatórios**, associados a cada uma das etapas do trabalho:

- Etapa 1 | R01. Planeamento detalhado do trabalho
- Etapa 2 | R02. Diagnóstico prospetivo da habitação
- Etapa 3 | R03. Carta Municipal de Habitação e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

A elaboração da CMH iniciou-se com a realização de uma **reunião de arranque do projeto**, que decorreu no **dia 10 de julho**, envolvendo representantes da equipa da SPI e da equipa municipal responsável pelo acompanhamento do trabalho. Além de outros aspetos operativos, esta reunião teve o propósito de, em conjunto, estabilizar os objetivos do trabalho e aferir a metodologia proposta.

O diagnóstico da habitação incluiu uma análise das carências habitacionais centrada nas pessoas e nas suas características demográficas e socio-habitacionais, salientando dificuldades habitacionais de vários grupos populacionais. Incluiu igualmente uma abordagem centrada nas características do edificado e dos alojamentos e nos recursos habitacionais, presentes e potenciais. O diagnóstico incluiu ainda uma análise prospetiva, que pretende com base nas dinâmicas presentes no território e nos projetos e intenções de investimento conhecidas, perspetivar necessidades e tendências de respostas habitacionais.

Estas análises, que originaram o **relatório R02**, suportaram-se num **conjunto diversificado de fontes de informação**, que abrangeu **elementos documentais, estatísticos e cartográficos**. Entre as fontes de informação estatística mais relevantes destacam-se o Instituto Nacional de Estatística (INE), com relevo para os resultados definitivos dos Recenseamento Geral da População e Habitação (Censos 2021), e a informação atualizada compilada no âmbito da ELH.

A análise foi complementada com a informação recolhida através de um **reconhecimento local do estado da habitação**, que incluiu visitas de campo às áreas habitacionais e centrais das localidades, bairros de promoção pública e às áreas críticas das 4 freguesias do Concelho, assim como através de **reuniões de trabalho com os serviços técnicos do Município**. No dia 7 de setembro de 2023, realizou-se uma reunião com o Gabinete de Projeto de Reconversão Urbana de Áreas Críticas (GPRUAC), responsável pelo acompanhamento do processo de reconversão urbana da Vertente Sul e da Vertente Nascente. No dia 25 de setembro de 2023, realizou-se uma reunião com o Gabinete de Planeamento Estratégico e Projetos Especiais (GPEPE), responsável pelo acompanhamento da alteração do PDM em curso.

Complementarmente, a 7 de novembro de 2023, realizou-se uma **sessão de trabalho com técnicos do Município com relevo no domínio da habitação**. Esta sessão contou com a participação ativa de 13 pessoas em representação de diferentes serviços municipais (conforme apresentado no Anexo I) e teve os seguintes objetivos:

- O envolvimento dos serviços, dando-lhes a conhecer os propósitos associados à elaboração da CMH;
- A recolha de contributos para a consolidação e enriquecimento do diagnóstico e a territorialização das principais problemáticas habitacionais, assim como para a definição das linhas de orientação estratégica e identificação de propostas de intervenção em matéria de habitação.



Figura 3. Sessão participativa

Fonte: SPI

Por fim, nos dias 6 e 7 de dezembro de 2023 foram realizadas **reuniões individuais com cada presidente das 4 freguesia/UF**. Nestas reuniões foram detalhadas as particularidades locais associadas aos principais problemas de habitação e grupos populacionais afetados, identificados os locais com maior concentração de problemas ou capacidade de expansão habitacional e ainda projetos ou intenções de investimento ou sugestões de medidas, cuja a implementação poderá ter efeito nas dinâmicas de habitação.

O presente relatório incorpora o diagnóstico e uma análise prospetiva em matéria de habitação, e encontra-se **estruturado em 6 capítulos**, nomeadamente:

- **Capítulo 1.** Apresenta uma **contextualização do processo** de elaboração da CMH, nomeadamente uma breve descrição do quadro de referência legal e estratégico aplicável, a sistematização dos

objetivos que presidem à sua elaboração e, por último, algumas considerações de cariz metodológico e apresentação da estrutura do documento.

- **Capítulo 2.** Desenvolve o **enquadramento territorial** do Município e a sua integração no contexto regional, a **análise do modelo de povoamento e dinâmicas urbanas**, às **dinâmicas demográficas e socio-habitacionais**, e ainda às características do **edificado e alojamentos**. Estas análises de contexto foram suportadas nas estatísticas oficiais mais recentes e na análise dos documentos disponíveis.
- **Capítulo 3.** Analisa as **carências habitacionais** e procura sistematizar, para a população economicamente mais carenciada e para a população com rendimentos intermédios, as principais dificuldades que enfrentam no acesso à habitação, incluindo uma análise aos custos de acesso à habitação, suportadas nas estatísticas oficiais. Em simultâneo, é elaborado um levantamento dos **recursos habitacionais** existentes e, no presente, mobilizáveis, por segmentos de resposta. É caracterizado o parque de habitação municipal e o seu potencial de reforço, assim como os recursos habitacionais de outras entidades (IHRU) existentes no Concelho, destinados a população socialmente desfavorecida. Inclui ainda uma análise das **dinâmicas urbanísticas e habitacionais**, iniciando-se com um exercício que pretende identificar os espaços habitacionais expectantes e o seu potencial habitacional, em território concelhio.
- **Capítulo 4.** Desenvolve um **diagnóstico prospetivo**, com base na análise da estratégia municipal de desenvolvimento e nos objetivos estratégicos adotados no PDM, e demais IGT, assim como nas perspetivas de evolução futura ao nível da demografia, e nos investimentos urbanísticos e económicos previstos.
- **Capítulo 5.** Corresponde à definição estratégica da CMH. Parte das orientações da política nacional de habitação e, tendo presente as especificidades locais e o diagnóstico desenvolvido, define a visão de futuro e os objetivos estratégicos da política local de habitação. Já com um carácter marcadamente operativo, integra a definição das prioridades estratégicas, assim como das medidas que lhes estão associadas e que irão concretizar a visão e os objetivos estabelecidos. Inclui uma calendarização das medidas e a identificação das principais relações que se estabelecem entre estas.
- **Capítulo 6.** Por fim, apresenta a estrutura de governança e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.

Em anexo apresentam-se (além do já referido Anexo I): os vários conjuntos de habitação pública atualmente existentes no território municipal, com recurso a fichas de caracterização (Anexo II); uma síntese dos vários Instrumentos de atuação da NGPH (Anexo III); uma síntese das medidas da política nacional de habitação recentemente aprovadas, com base no documento apresentado a 30.03.2023 (Programa Mais Habitação) e no pacote legislativo entretanto aprovado (Anexo IV); assim como a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (Anexo V). Consta ainda dos anexos, a Planta 01. Diagnóstico prospetivo, que sintetiza territorialmente as principais conclusões do diagnóstico (Anexo VI) e a Planta 02. Estratégia habitacional – Prioridades estratégicas e medidas, que ilustra a territorialização da estratégia adotada e das medidas propostas (Anexo VII).

02. DINÂMICAS SOCIOTERRITORIAIS E CONTEXTO HABITACIONAL

2. Dinâmicas socioterritoriais e contexto urbano

2.1. Enquadramento geográfico e regional

O concelho de Odivelas localiza-se no núcleo central da Grande Lisboa, no distrito de Lisboa, e é **um dos 18 municípios que integram a Área Metropolitana de Lisboa (AML)**, uma região que, em 2021, concentrava mais de um quarto da população portuguesa (28%), constituindo a área mais populosa e dinâmica do País. Estabelece fronteira com os concelhos de Loures, a nordeste, de Lisboa, a sudeste, e de Amadora e Sintra, a oeste (Figura 4).

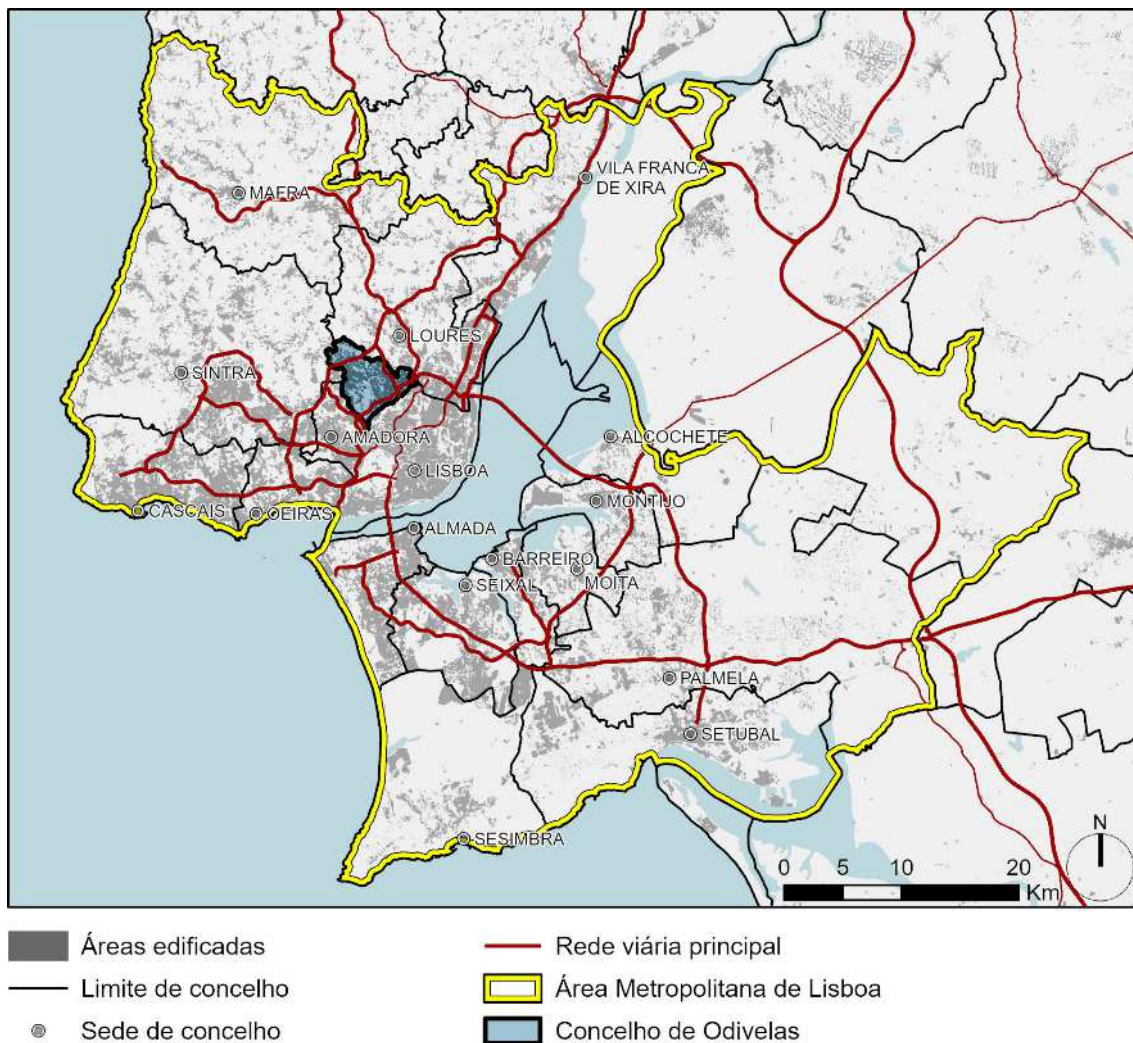


Figura 4. Enquadramento regional na AML

Fonte: SPI

Criado em 1998, por desanexação de 7 freguesias ao Município de Loures¹¹, após a reorganização administrativa de 2013, o território concelhio passou a ser constituído por **uma freguesia e três uniões de freguesia**: a freguesia de Odivelas (onde se encontra a cidade homónima, sede do Concelho); a União das Freguesias (UF) de Pontinha e Famões; a UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto; e a UF de Ramada e Caneças.

Territorialmente abrange **uma área de 26,54 km²**, correspondente a apenas cerca de **1% da superfície total da AML**, onde residiam, à data dos últimos censos (2021), 148 034 pessoas, ou seja cerca de **5% da população metropolitana**. É um território com **forte atratividade residencial** e, embora em menor grau, empresarial, estando sujeito a forte pressão urbanística e apresentando uma **densidade de ocupação muito elevada**. Odivelas é o terceiro município do País com maior densidade populacional, apenas superado pela Amadora e pelo Porto.

De acordo com os resultados dos Censos 2021, no concelho de Odivelas existiam de cerca de 640 edifícios por cada km², uma densidade muito superior à da média nacional (39 edifícios/km²), e também à da AML (150 edifícios/km²), espelhando um **território marcadamente urbano**. Esta condição foi acentuada durante o último período censitário (2011-2021), registando-se um crescimento acentuado do parque edificado concelhio (3,6%), tendo em consideração quer a dinâmica regional, quer a metropolitana (ambas com um crescimento de 0,8% do parque edificado no mesmo período). No concelho de Odivelas, o rácio de alojamentos por edifício é de 4,2, um valor consideravelmente superior à média regional (3,3) e muito mais ainda do que média nacional (1,7).

Em termos de integração metropolitana, a estratégia territorial definida no **Plano Regional de Ordenamento do Território da AML** (PROT-AML), de 2002, enquadra Odivelas na Área Metropolitana Central¹², e no quadro das dinâmicas territoriais classifica o território como um Espaço Emergente¹³, dado que o eixo Odivelas-Loures *“integra um conjunto de novas infraestruturas rodoviárias que lhe atribuem*

¹¹ O concelho de Odivelas foi criado através da publicação em DR da Lei n.º 84/98, de 14 de dezembro de 1998. O Projeto de Lei da Criação do Município de Odivelas foi aprovado por unanimidade na Assembleia da República, a 19 de novembro do mesmo ano, sendo esta data escolhida para Feriado Municipal.

¹² O PROT-AML considera três dimensões territoriais: a Área Metropolitana Central, a Periferia Metropolitana e a Região de Polarização Metropolitana. A “Área Metropolitana Central” é definida como o território contínuo urbano que envolve as duas margens do Tejo e pelos espaços mais diretamente dependentes e articulados com o núcleo central metropolitano, a cidade de Lisboa”.

¹³ O PROT-AML faz ainda uma consideração relativa às dinâmicas e tendências dominantes de mudança, identificando sete tipologias de espaços, Espaços Motores, Espaços Problema, Áreas Críticas Urbanas, Espaços Emergentes, Áreas com Potencialidades de Reconversão/Renovação, Áreas Dinâmicas Periféricas e Espaços Naturais Protegidos. Os “Espaços Emergentes” são definidos como “a áreas com potencialidades para protagonizarem transformações positivas na AML, tanto no que respeita ao desenvolvimento de funções especializadas e novos usos, como à reestruturação e qualificação urbana e ambiental de sectores importantes da estrutura metropolitana”.

um papel chave na reestruturação do arco urbano envolvente norte, criando nomeadamente condições para o desenvolvimento de novas centralidades". No entanto, é defendido no Plano de Mobilidade e Transportes do Município de Odivelas que, face à sua localização periférica na AML, o concelho de Odivelas pode igualmente integrar-se nos Espaços Problema e/ou nas Áreas Críticas Urbanas¹⁴, já que o mesmo apresenta características de um território suburbano com *"zonas desqualificadas sob o ponto de vista urbanístico, ambiental e de génese ilegal, com uma forte concentração residencial e alta densidade populacional"*¹⁵.

Acrescente-se que o sistema urbano metropolitano definido na proposta de alteração do PROT-AML¹⁶, de 2010, estrutura-se e sustenta-se em quatro níveis de aglomerações urbanas¹⁷, o primeiro dos quais correspondente à Cidade de Lisboa. **Odivelas é uma das 12 aglomerações urbanas de nível 2**, a par de Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Loures, Montijo, Odivelas, Oeiras, Seixal, Setúbal, Sintra e Vila Franca de Xira. Estas aglomerações urbanas possuem um carácter funcional polivalente e consideráveis níveis de oferta de emprego, equipamentos e serviços, pese embora as diferenças na capacidade de polarização.

O concelho de Odivelas, localizado na periferia imediata da cidade de Lisboa, emerge como um **território tendencialmente urbanizado**, integrado na **primeira coroa metropolitana**, que, na margem norte, se organiza num conjunto de eixos radiais que convergem na cidade de Lisboa, assentes nas principais vias de comunicação e transportes. Integra-se em dois destes eixos de desenvolvimento urbano: o **eixo estabelecido com Loures**, que integra aglomerados como Odivelas, Ramada, Olival Basto, e, **no extremo sul, o eixo de Amadora-Sintra**.

Graças à grande proximidade geográfica e à existência de infraestruturas de transporte, Odivelas estabelece **interações próximas com a cidade de Lisboa**, relativamente ao acesso a emprego, serviços de hierarquia superior e equipamentos coletivos. De acordo com os Censos de 2021, cerca de 57% da população empregada ou estudante que residia em Odivelas na maior parte do ano (82.765 indivíduos),

¹⁴ Os "Espaços Problemas" definem-se como "áreas periféricas fragmentadas e desestruturadas com tendência para a desqualificação urbana e ambiental e que apresentam dificuldades, pela sua localização e dimensão territorial. De igual modo, abrangem as áreas centrais dos aglomerados urbanos da AML que se encontram em perda de população residente e de atividades, denotando um acentuado declínio urbano e fortes processos de degradação". Já as "Áreas Críticas Urbanas" são áreas especialmente desqualificadas urbanística e socialmente, carenciadas de infraestruturas e equipamentos, e caracterizadas por uma forte concentração residencial e altas densidades populacionais.

¹⁵ Plano de Mobilidade e Transportes do Município de Odivelas – Fase I Caracterização e Diagnóstico, abril 2021, p. 25.

¹⁶ A alteração do PROT-AML foi deliberada pela RCM n.º 92/2008, de 5 de junho, tendo sido elaborada uma proposta de PROT-AML, submetida a discussão pública entre 2010 e 2011, mas nunca foi aprovada por alteração do contexto macroeconómico nacional e internacional e suspensão da concretização das infraestruturas de transportes.

¹⁷ A proposta de alteração do PROMT-AML define quatro níveis de aglomeração urbana, resultantes da agregação de centralidades próximas e com significativa interdependência.

realizavam movimentos pendulares para fora do Concelho, sendo que destes 66% tinham como destino o concelho de Lisboa. Destacam-se ainda, numa segunda zona de influência, os concelhos vizinhos, nomeadamente Loures (10% dos movimentos de saída do Concelho), Oeiras (6%), Amadora (5%) e Sintra (4%).

A existência de um peso significativo de população residente que sai e entra diariamente do Concelho, relaciona-se diretamente com o quadro de acessibilidades que o mesmo apresenta. O território concelhio apresenta uma **localização geoestratégica central na AML, em termos de acessibilidades**, sendo servido por eixos viários estruturantes no contexto metropolitano, que potenciam a **sua integração na AML e são determinantes para a ocupação urbana no Concelho**.

Neste âmbito, destacam-se quatro eixos viários de carácter regional e supramunicipal, que, constituem elementos estruturantes da ocupação do território: o **IC17** (CRIL-A36); o **IC22** (Radial de Odivelas-A40); o **IC18** (CREL-A9) e o **IC16** (Radial da Pontinha). Estes eixos enquadram, grosso modo, os limites do território concelhio, atravessando-o tangencialmente ou atravessando a sua proximidade direta, mas, pelas suas características, **criam também algumas barreiras internas** para localidades como Caneças (CREL), Olival Basto ou a Pontinha (CRIL).

O **IC17** (CRIL-A36) atravessa transversalmente o extremo sul do Concelho e constitui o principal eixo de ligação ao exterior, já que incorpora o primeiro anel rodoviário em torno de Lisboa, permitindo a ligação entre os vários concelhos situados na sua imediata periferia, nomeadamente Oeiras, Amadora, Odivelas e Loures. O **IC22** (Radial de Odivelas-A40) atravessa longitudinalmente o extremo oriente do Concelho e mostra-se igualmente relevante nas ligações com o concelho de Lisboa e Loures. O **IC18** (CREL-A9), apesar de atravessar transversalmente o extremo norte do Concelho, não possui qualquer nó dentro dos limites concelhios, pelo que o acesso a este eixo viário é feito através do nó de ligação com o **IC16** (Radial da Pontinha), localizado no concelho da Amadora. O **IC16**, apesar de se desenvolver praticamente na sua totalidade no concelho da Amadora, pela sua proximidade ao concelho de Odivelas mostra-se relevante pela ligação que estabelece ao IC18 e ao IC17, assim como porque possibilita, através do Nó da Fonte Santa localizado no concelho da Amadora, a ligação aos aglomerados de Caneças e Famões, que constituem as localidades do concelho de Odivelas com uma maior carência de acessibilidades diretas à rede viária regional.

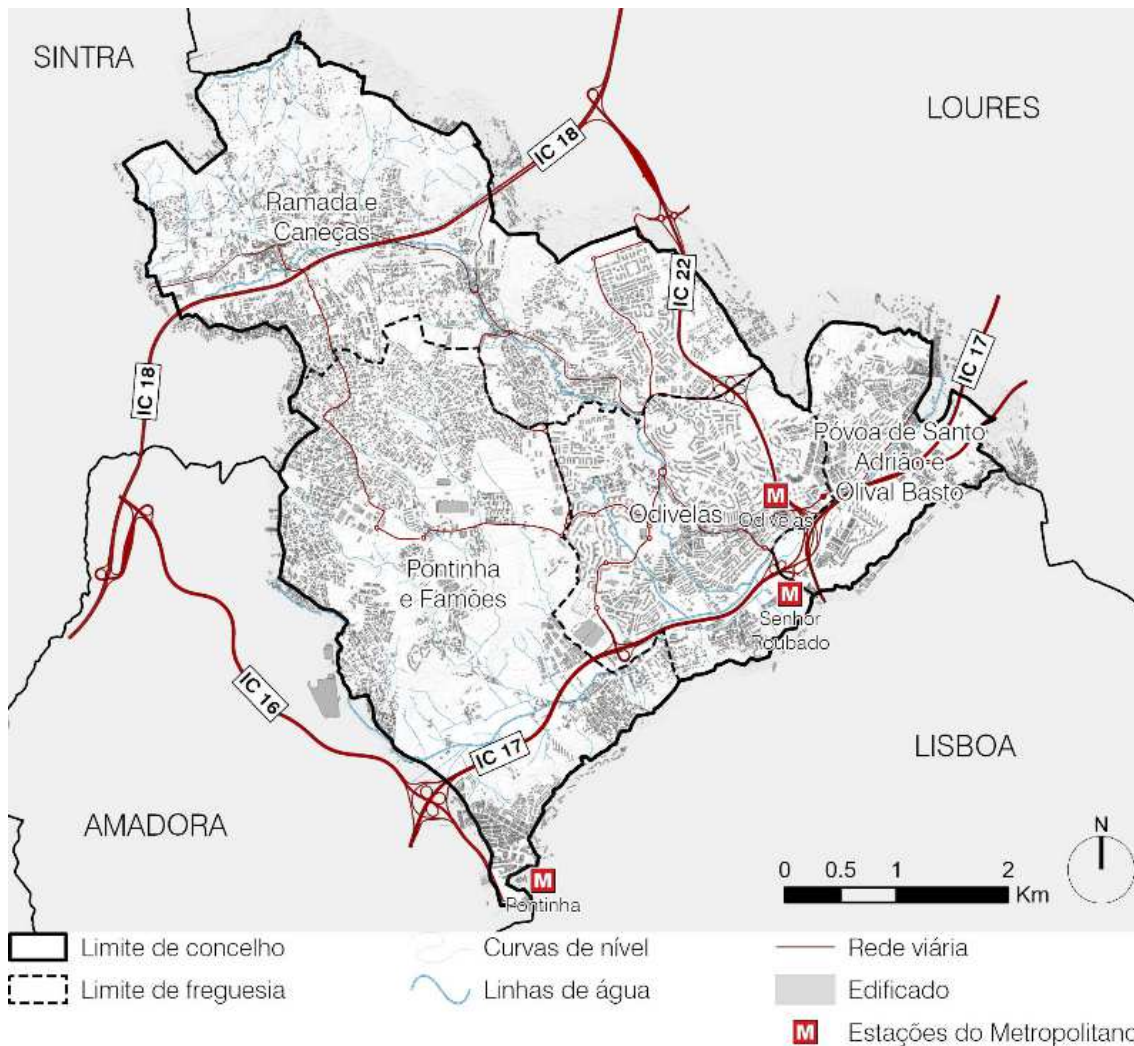


Figura 5. Enquadramento local: freguesias e principais infraestruturas de transporte

Fonte: SPI

Importa ainda destacar que **Odivelas é servido, desde 2004, pela rede do Metropolitano de Lisboa**, nomeadamente pela linha amarela e as estações de Odivelas e Senhor Roubado, e pela linha azul e a estação da Pontinha. Esta última, embora se localize já no concelho de Lisboa, encontra-se muito próxima do território do concelho de Odivelas que lhe dá nome. O **projeto de expansão da linha amarela e a criação de uma nova linha** irá alargar amplamente, a grande parte do setor nascente do Concelho, as áreas residenciais servidas por este meio de transporte.

2.2. Dinâmicas urbanas e povoamento

A atual ocupação urbana do território de Odivelas é indissociável da **evolução e dinâmicas de crescimento da AML**, sobretudo a partir da última metade do século XX, que **modificou radicalmente o uso e a ocupação do solo**. Odivelas insere-se na primeira coroa de concelhos limítrofes da cidade de Lisboa, onde ocorreu uma rápida urbanização. Esta visou dar uma **resposta habitacional, então inexistente, à forte procura de habitação** por parte da população que a confluíu à região de Lisboa.

Desde os anos 50 que o concelho de Odivelas está sujeito a uma **forte pressão urbanística**. Esta inicia-se num contexto em que oferta de habitação pública era (e é ainda) muito escassa e manifestamente insuficiente para satisfazer as necessidades crescentes de alojamento associadas **ao forte êxodo rural** com origem no interior do País, que, após a descolonização, se combinou com fluxos de **população retornada dos PALOP** e com **fenómenos imigratórios**. A pressão urbana continua a sentir-se nos dias de hoje, uma vez que a tendência de concentração no litoral e, em particular, na AML se manteve. Os níveis de preços com a habitação, particularmente acentuados na cidade de Lisboa, acentuam a tendência de concentração de população nos concelhos vizinhos.

A análise da evolução da população residente nas freguesias que vieram a integrar do Município de Odivelas, desde o início do século XX, reflete e, simultaneamente, explica a **pressão urbanística** a que este território foi sujeito e o **crescimento urbano explosivo** de que foi palco (Figura 6). Ao longo da primeira metade do século XX, num contexto de ocupação rural, de pequenos aglomerados e quintas agrícolas, a população residente aumentou progressivamente, ainda que com taxas de crescimento acentuadas. Entre 1900 e 1940, a população quase triplicou, passando de 2 173 pessoas para 6 069. No entanto, foi **a partir de 1950, e nas 3 décadas seguintes, que o crescimento urbano e populacional se tornou explosivo**, aumentando o número de residentes de cerca de 10 mil, em 1950, para perto de 111 mil, em 1981.

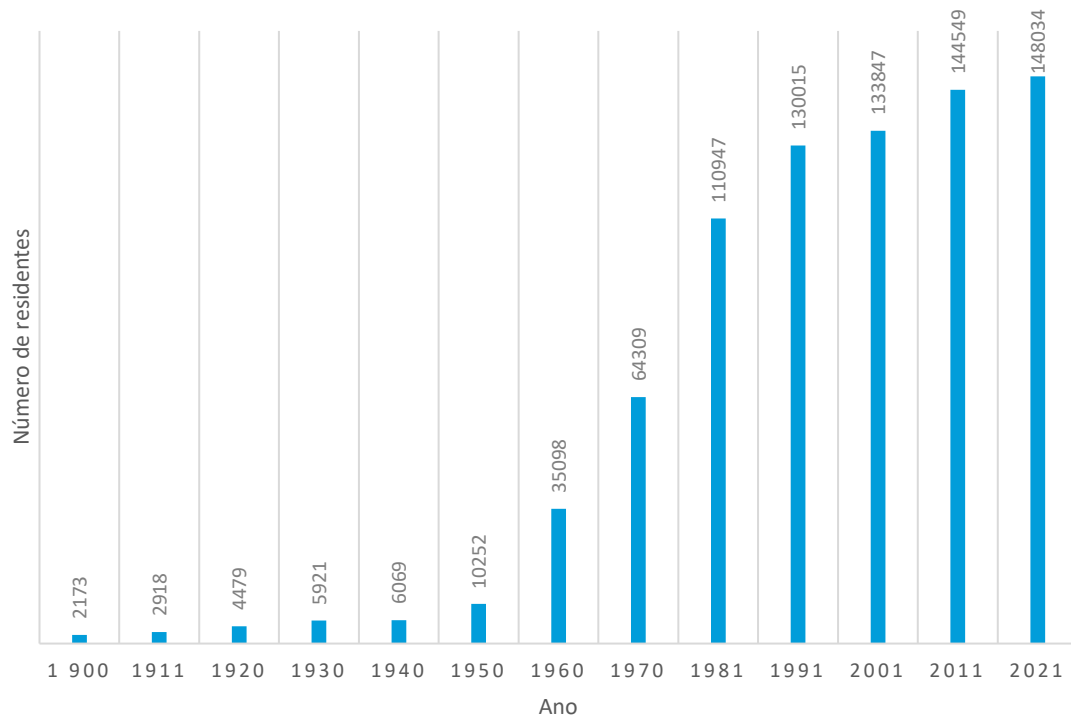


Figura 6. População residente no concelho de Odivelas, desde o início do século XX

Fonte: PMIM Odivelas (INE, Censos)

Na década de 80 assistiu-se ainda a um intenso crescimento populacional e urbano, menos violento do que nas décadas anteriores, tendo, a partir da década seguinte, havido um abrandamento neste ritmo, que, todavia, não inverteu a **tendência de crescimento populacional, ainda presente na atualidade**. Entre 2011 e 2021, o número de habitantes no concelho de Odivelas registou uma taxa de variação de cerca de 2%, sendo a população estimada para o Concelho em 2022 de 150 366 indivíduos (Figura 7).

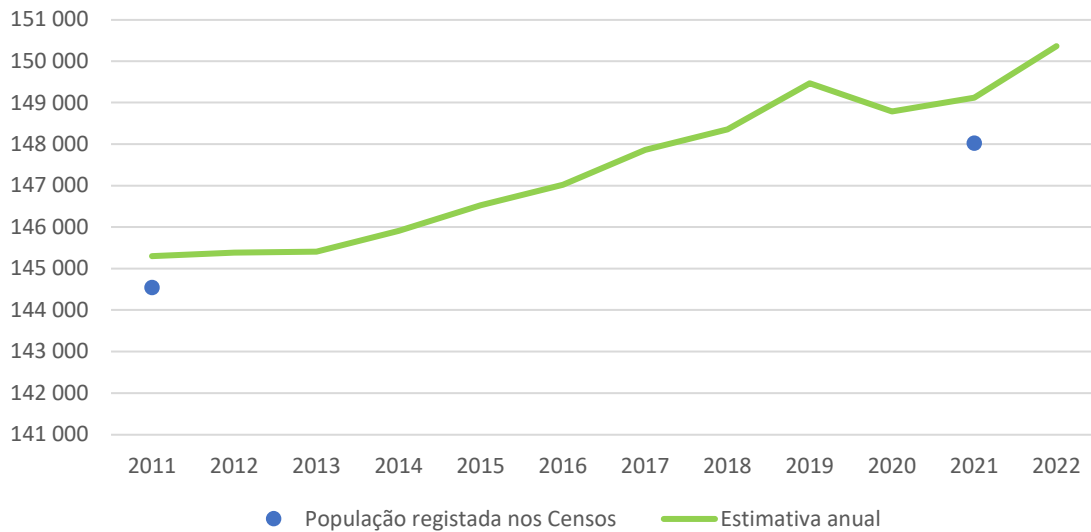


Figura 7. Estimativas da evolução da população residente no Município de Odivelas (N.º), entre 2011 e 2022

Fonte: INE, Censos 2021

Já a análise conjunta da evolução do número de alojamentos e de agregados residentes no concelho de Odivelas permite verificar que **o crescimento do número de agregados residentes foi acompanhado por um crescimento a um ritmo equivalente no número de alojamentos** (Figura 8).

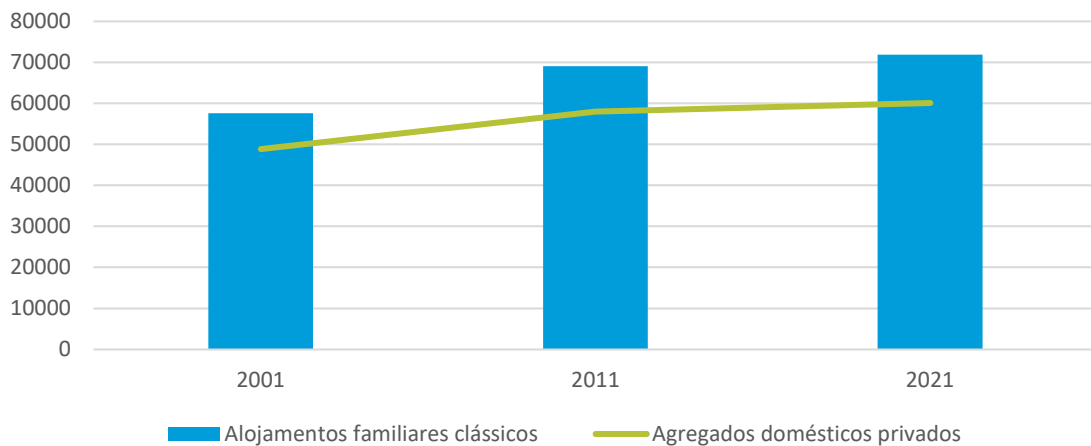


Figura 8. Evolução do número de alojamentos e agregados domésticos privados residentes no concelho de Odivelas

Fonte: INE, Censos

A Figura 9 ilustra a evolução do uso do solo na bacia hidrográfica da Ribeira de Odivelas, que ocupa grande parte do Concelho, estendendo-se sensivelmente pela área compreendida entre o triângulo definido pelos aglomerados de Caneças, Odivelas e Pontinha. Retrata, pois, a acelerada e profunda transformação

na ocupação do solo e o crescimento das áreas urbanas, que ocorreu a partir dos aglomerados urbanos já existentes, mas sobretudo por via da ocupação de terrenos agrícolas e incultos.

A ocupação urbana deste território, a um ritmo muito rápido, preencheu toda a parte central da bacia hidrográfica, e ocupou áreas de elevada perigosidade e vulnerabilidade, em particular ao longo da Ribeira de Odivelas, aumentando a impermeabilização do solo, num território já favorável à ocorrência de cheias rápidas. Parte substancial deste crescimento urbano deu-se à custa de construções clandestinas.

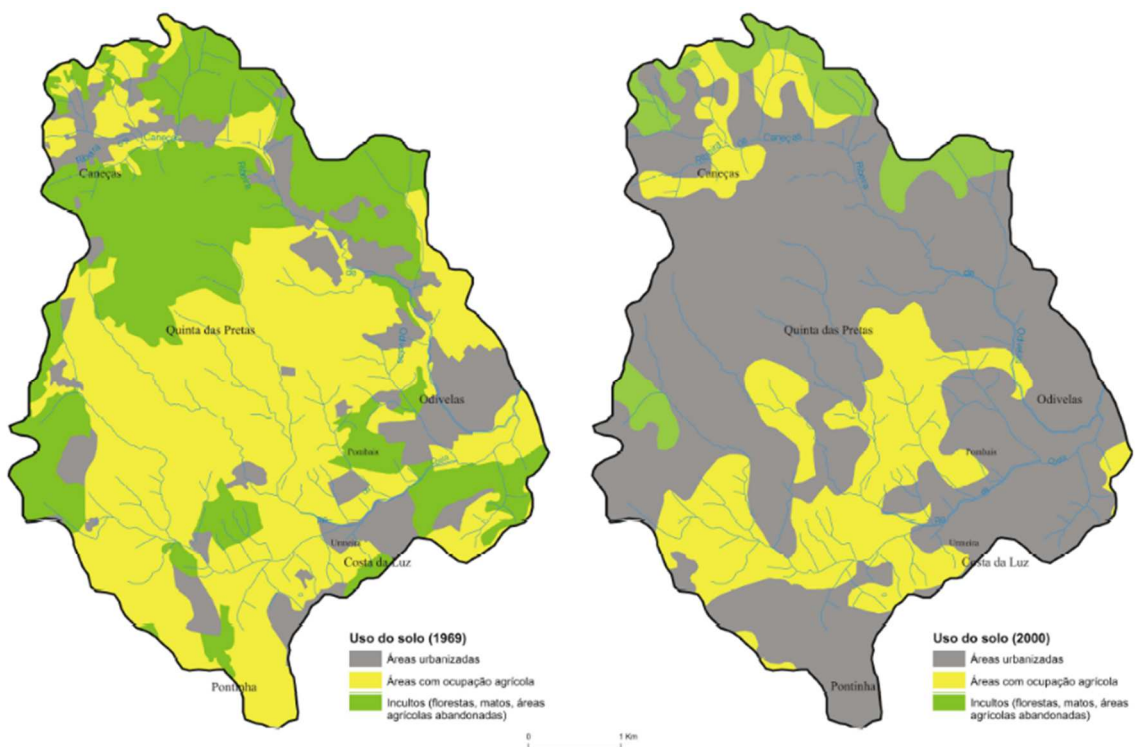


Figura 9. Uso do solo, na bacia hidrográfica da Ribeira de Odivelas, em 1969 e 2000

Fonte: Extraído de Duarte, A. et al “Cheias rápidas em áreas urbanas e a sua perceção: o caso da Bacia da Ribeira de Odivelas”.

Com efeito, acompanhando o **brutal aumento de população**, parte da qual com **fracos recursos económicos**, emergiram, nos anos 50, numa conjuntura de **escassez tanto de habitação** pública e privada, como de **espaço urbano planeado**, os primeiros **fenómenos de ocupação urbana desregulada** e de criação de áreas de génese ilegal e de **construção clandestina**, que se **acentuaram fortemente no pós-25 de Abril**. Como noutros concelhos da AML, parte do crescimento urbano resultou de fenómenos imobiliários especulativos, facilitados pela ausência de planeamento, através dos quais terrenos rústicos foram loteados pelos proprietários fundiários, promotores imobiliários e grupos financeiros, na sua maioria, de forma ilegal e sem plano prévio aprovado pela autarquia. Os terrenos rústicos, comprados a

preços reduzidos, eram vendidos em lotes indivisíveis para autoconstrução, originando áreas, mais ou menos extensas, de habitação não licenciada, em regime de copropriedade de uma parcela de terreno. Estas áreas não planeadas emergiram, por vezes em locais inadequados à habitação, sem as redes de infraestruturas básicas, equipamentos coletivos, espaços públicos e uma estrutura viária capaz de garantir condições adequadas de acessibilidade, originando, deste modo, **espaços urbanos pouco qualificados**. No seu conjunto, cerca de **7 Km² no Concelho, correspondendo a 26,5% da superfície total do concelho, encontra-se em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)** com ou sem processo de reconversão concluído (Figura 10).

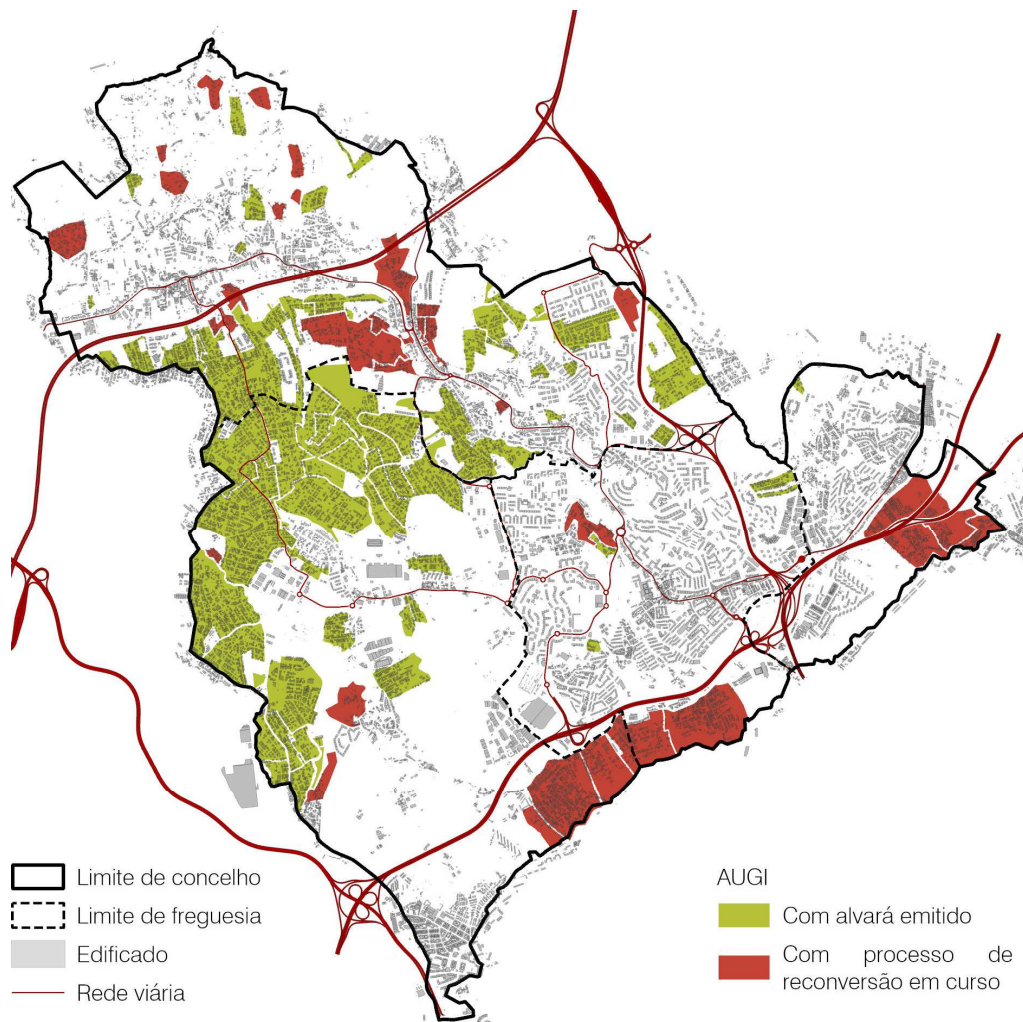


Figura 10. AUGI delimitadas no concelho de Odivelas

Fonte: CMO, 2023

Esta problemática de expansão urbana informal e construção clandestina, que **extravasa em muito o concelho de Odivelas**, assumindo igualmente uma forte presença nos concelhos de Loures e de Vila

Franca de Xira, da Amadora e de Sintra (considerando apenas a Grande Lisboa), foi “normalizada” pela sociedade portuguesa e “tolerada” pelo Estado. Só nos anos 90, surgem alterações nas políticas públicas com influência nesta matéria, nomeadamente, uma maior **consolidação da política de ordenamento do território**¹⁸ e, sobretudo, a criação do **Programa Especial de Realojamento** nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto (PER)¹⁹ e da **Lei das AUGI**²⁰.

Desde a sua constituição, a CMO tem procurado regularizar a ocupação urbana e reverter as AUGI, garantindo a sua requalificação e integração urbana. De acordo com a informação disponibilizada no site da CMO, até ao momento foram emitidos 63 Alvarás de Loteamento em AUGI.

Fruto das dinâmicas urbanas descritas, no presente, de acordo com o PDM de Odivelas²¹, o território concelhio, de acordo com as diferentes formas e intensidades de ocupação, níveis de estruturação e qualificação dos tecidos urbanos, bem como características funcionais e centralidades, pode ser refletido num Modelo Territorial que se consubstancia em **quatro Unidades Territoriais Homogéneas** (UTH): a UTH de Caneças 1; a UTH da Zona Intermédia 2; a UTH da Cidade 3 e a UTH das Costeiras 4.

¹⁸ Com a criação da segunda geração de PDM, na sequência da publicação do DL N.º 69/90, de 2 de Março, e com a publicação da Lei de Bases das Políticas de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU) - Lei n.º 48/98, de 11/08, diploma revogado pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

¹⁹ Criado pelo DL n.º 163/1993, de 7 de maio, o PER foi criado com o objetivo de erradicar as barracas existentes nas duas áreas metropolitanas.

²⁰ Criada pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, que veio a ser alterada e republicada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de Julho, a Lei das AUGI estabelece um regime jurídico excecional para a reconversão urbanística do solo e legalização das construções integradas em AUGI. Cabe aos municípios delimitar o perímetro das AUGI, no respeito pelo respetivo conceito legalmente definido, assim como a respetiva modalidade de reconversão.

²¹ Plano Diretor Municipal de Odivelas – Relatório de Fundamentação das Opções do Plano, volume 3, junho de 2015

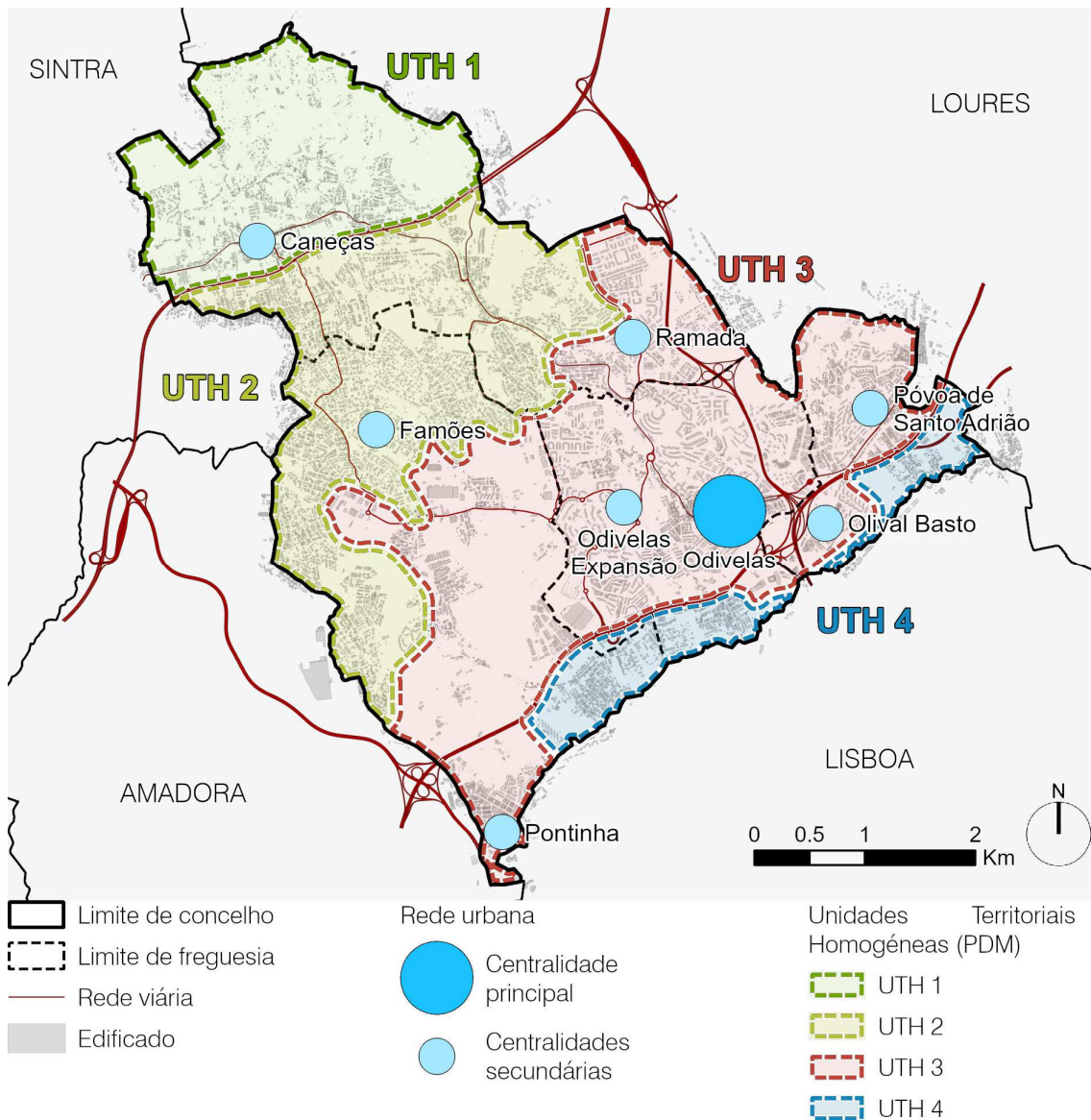


Figura 11. Modelo territorial do concelho de Odivelas

Fonte: SPI, Adaptado do PDM de Odivelas

A **UTH 1. Caneças** compreende o território localizado a norte da CREL (IC18), eixo que constitui uma barreira física entre os aglomerados localizados a norte da via e o restante território concelhio, o que tem contribuído para a preservação das características rurais deste território. O aglomerado urbano de Caneças apresenta uma pequena dimensão, cuja identidade tem sido favorecida por este maior isolamento e menor pressão urbanística. A norte deste aglomerado existem alguns perímetros urbanos, de muito pequena dimensão, que, de modo geral, correspondem a AUGI, cujo processo de reconversão deu origem à legalização de loteamentos dispersos.

A **UTH 2. Zona Intermédia**, que integra a área residencial de Famões e da Serra da Amoreira (na Ramada), é um território cuja ocupação urbana teve, essencialmente, génese ilegal, apresentando as AUGI aqui delimitadas processos de legalização e reestruturação. O território é caracterizado por uma ocupação extensiva e de baixa densidade, sobretudo de habitação unifamiliar, sendo os usos não habitacionais muito pouco representados. Apresenta algumas debilidades estruturais, tanto ao nível do tecido, como da malha urbana (p.e. problemas de fragmentação na rede viária, ausência de espaços públicos e de espaços reservados à instalação de equipamentos e sobrecarga e planeamento de infraestruturas). No relatório de fundamentação da 1.ª alteração do PDM, a análise no solo urbano em vigor, distingue a Área Residencial de Famões, a maior mancha de ocupação urbana do Concelho, de Famões Sul.

A **UTH 3. Cidade alargada** corresponde à área do território com maior urbanidade, densidade populacional e concentração de funções urbanas, que integra os principais aglomerados urbanos do concelho: Odivelas, Ramada, Póvoa de Santo Adrião, Olival Basto e Pontinha. Deste modo, é aqui onde se concentra a maior parte da oferta de serviços, equipamentos e espaços de utilização coletiva, espaços verdes urbanos, assim como as dinâmicas socioeconómicas mais intensas, tornando este território na principal unidade polarizadora das dinâmicas internas e externas do Concelho. No entanto, o território apresenta também alguma fragmentação territorial, em larga medida decorrente da rede viária (o IC22, no extremo oriente do Concelho, que isola a Póvoa de Santo Adrião, e o IC17 que dificulta a articulação com Olival Basto e com a Pontinha).

Devido à expansão urbana destes aglomerados, atualmente a sua individualização é muito difícil, criando-se quase um contínuo urbano entre estes – uma cidade alargada, com várias polaridades. A **cidade de Odivelas**, sede de concelho, integra duas zonas principais: (i) o núcleo mais antigo, com origem na envolvente do Mosteiro de São Dinis e as primeiras expansões urbanas da cidade, território que está abrangido por uma ARU (a **ARU do Núcleo Antigo de Odivelas**) e a respetiva ORU; e, (ii) a ponte, a Área de Expansão de Odivelas, mais densa e mais recente, onde predomina a habitação multifamiliar, zonas industriais ou de equipamentos, entre os quais a maior área de equipamentos desportivos. O desenvolvimento desta área de expansão foi suportado pelo planeamento do primeiro PDM de Loures.

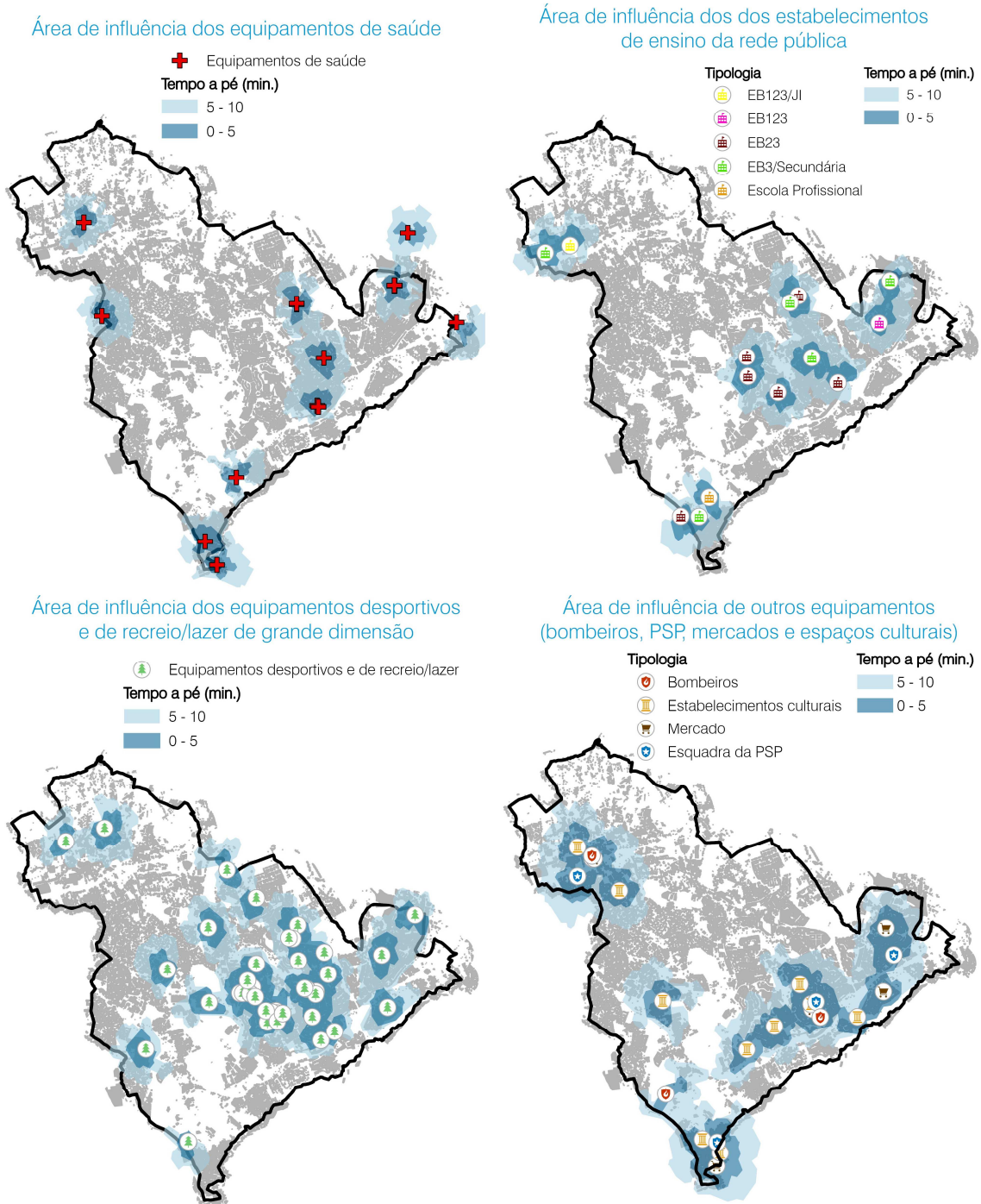


Figura 12. Área de influência dos equipamentos

Fonte: CMO

A norte, surge o aglomerado da **Ramada**, que corresponde a uma grande área residencial, com comércio e serviços de proximidade, densamente ocupada, onde predomina a habitação multifamiliar de construção recente (final do séc. XX). No extremo nascente do Concelho, encontra-se a **Póvoa de Santo**

Adrião, uma área de ocupação antiga, que cresceu significativamente em meados do séc. XX, e **Olival Basto**, um núcleo consolidado que se desenvolveu na vertente e enfrenta algumas dificuldades na articulação com os territórios urbanos a noroeste devido à presença da CRIL (IC17). Por último, no extremo sul, localizado no limite com os concelhos de Lisboa e da Amadora, encontra-se o aglomerado da **Pontinha**, que, claramente mais distante da sede de concelho do que os restantes aglomerados, mantém uma forte relação com a cidade de Lisboa.

A última **UTH 4. Costeiras**, corresponde à faixa a sul da CRIL (IC17), e constitui um espaço problemático, tanto em termos da ocupação urbana (de origem clandestina, iniciada nos anos 60 do século XX, em zona de encosta, com fraca qualidade urbanística), como ao nível socioeconómico e biofísico (habitações precárias implantadas em zona de riscos geotécnicos e ambientais). Aqui distinguem-se dois núcleos: a **Vertente Nascente**, de menor dimensão, localizada no extremo nascente do Concelho, e a **Vertente Sul**, de maior extensão e densidade de ocupação, que integra a área de intervenção de um Plano de Urbanização, presentemente em desenvolvimento, cujo objetivo é apoiar o processo de reconversão e requalificação urbana deste território.

A **Vertente Sul** integra 5 AUGI: Bairro do Vale do Forno; Bairro da Encosta da Luz; Bairro da Quinta do José Luís, Bairro da Serra da Luz e Bairro da Quinta das Arrombas, cujo crescimento e densificação se intensificou a partir dos anos 70, estendendo-se à atualidade. Estes bairros possuem processos de reconversão ativos. Integra igualmente o Bairro de Santa Maria, propriedade do IHRU, também muito degradado e desqualificado (ver capítulos 3.3). Possui uma ARU (a **ARU da Vertente Sul**), que abarca estes bairros, publicada em 2011, e respetiva ORU, que integra intervenções de carácter material (de qualificação de espaço público, infraestruturas urbanas, instalação de equipamentos de apoio e empreitadas de prospeções geotécnicas) e intervenções de carácter imaterial (relacionadas com a aquisição serviços para desenvolvimento do **PU da Vertente Sul**, de estudos para a identificação e avaliação de riscos (geológico-geotécnicos e de inundações e cheias), assumidos pela CMO no âmbito do protocolo de cooperação técnica e científica estabelecido com o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC).

2.3. Dinâmicas demográficas e socio-habitacionais

Os dados dos Censos 2021 revelam que, nesta data, no concelho de Odivelas, residiam **148 034 indivíduos** (mais 2,4% do que em 2011), organizados em cerca de **60 mil agregados domésticos privados** (um crescimento de 3,8%). Por sua vez, o parque edificado no Concelho era composto por **16 974 edifícios clássicos**, que agregavam **71 883 alojamentos familiares clássicos**, refletindo um crescimento de 3,6% e de 3,7%, respetivamente, face a 2011. Estes indicadores apresentaram uma variação positiva no Concelho, embora com diferentes expressões nas várias freguesias do Concelho (Figura 13).

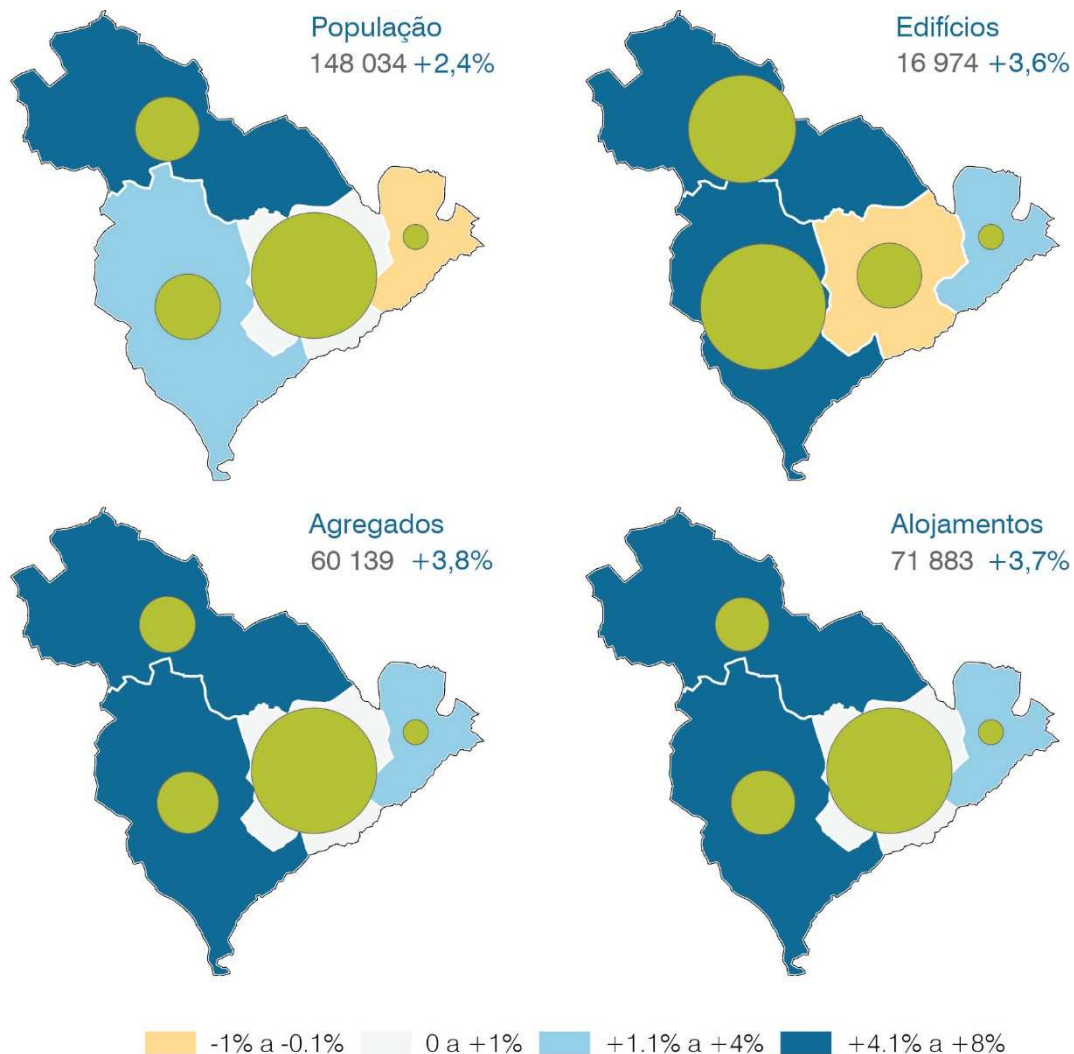


Figura 13. População e edificado (N.º e taxa de variação), no concelho e nas freguesias

Fonte: INE, Censos

Com uma superfície que representa 19% do território municipal, a **freguesia de Odivelas era, em 2021, local de residência de 59 586 pessoas e 24 715 famílias**, que representavam, respetivamente, **40% e 41% do total de indivíduos e agregados no Concelho** (Figura 14). O número de alojamentos representava igualmente cerca de 41% do total de alojamento do Concelho, enquanto o número de edifícios, sobretudo prédios multifamiliares, era de 20%. No entanto, reflexo da **forte ocupação desta freguesia**, que tem já uma margem de edificabilidade limitada, esta foi aquela que registou a **menor taxa de crescimento de população** (tanto em número de indivíduos, como de famílias) **e de edificado**. Inclusivamente, o número de edifícios existentes diminuiu entre 2011 e 2021 (-0,9%), embora o número de alojamentos tenha aumentado (1,0%), indiciando uma **tendência de substituição do edificado mais antigo**, por outro com maior volumetria e capacidade.

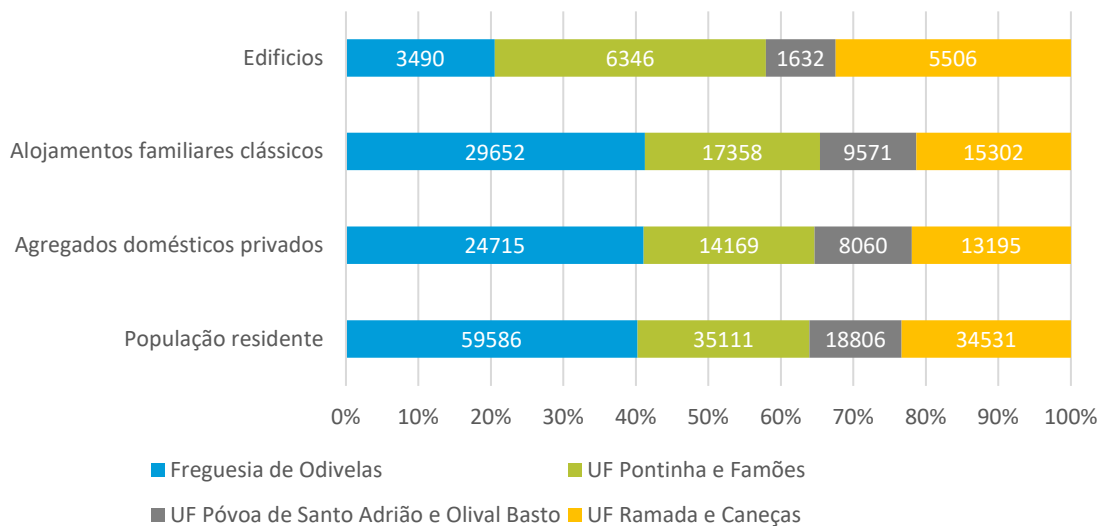


Figura 14. Distribuição da população, famílias, alojamentos e edifícios pelas freguesias, em 2021

Fonte: INE, Censos

Por sua vez, as **UF da Ramada e Caneças, e da Pontinha e Famões**, sensivelmente equiparadas em dimensão populacional e edificado, foram aquelas que apresentaram **taxas de crescimento mais acentuadas**. Estes aumentos foram particularmente expressivos na primeira UF, onde o número de habitantes e o número de famílias aumentou 8,0% e 7,1%, entre o último período censitário, enquanto os alojamentos e os edifícios aumentaram 7,3% e 5,9%.

Já a **UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto** foi a única que, entre os dois últimos Censos, **perdeu população** (-0,4% de residentes), embora o número de famílias tenha aumentado 2,8% em igual período,

o que significa que havendo alguma atratividade de famílias, estas se tornaram mais pequenas. Esta é uma questão que será retomada posteriormente.

A informação dos últimos Censos, desagregada por subseção estatística (Base Geográfica de Referenciação de Informação - BGRI), permite ainda desenvolver uma análise mais detalhada do território, por subunidade territorial, que, partindo das Unidades Territoriais Homogéneas, as desagrega atendendo aos sistema urbano e características do povoamento, em linha com a análise apresentada no capítulo anterior (capítulo 2.2). A Figura 15 representa estas subunidades territoriais.

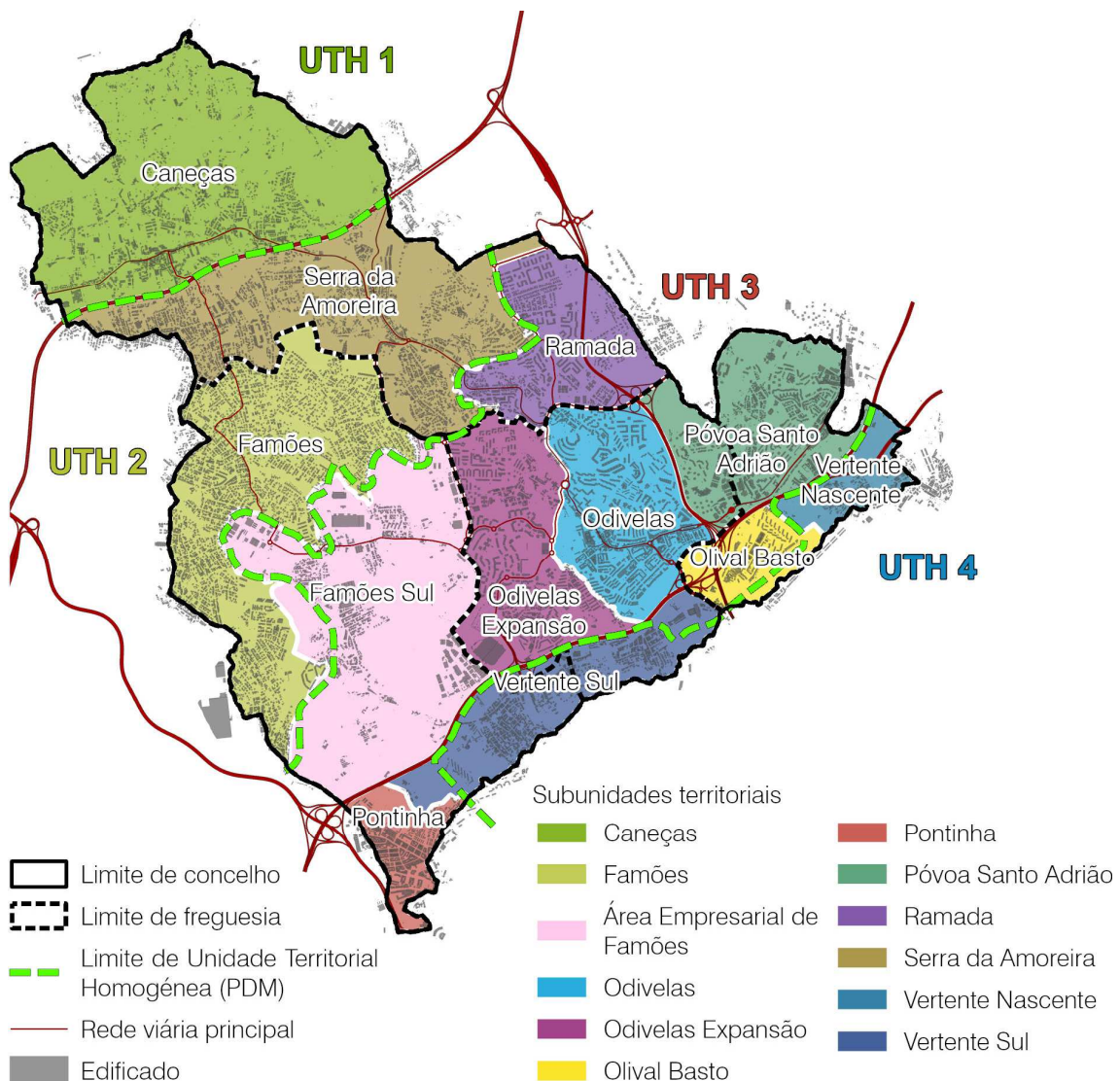


Figura 15. Subunidades territoriais do concelho de Odivelas

Fonte: SPI

A **cidade alargada** (UTH 3), que integra sensivelmente metade da superfície do Concelho, englobando toda a freguesia de Odivelas e as localidades e polaridades emergentes da UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto e da UF de Pontinha e Famões, é, como referido no capítulo anterior, a área **mais populosa (68,8% da população) e densamente ocupada (70% dos alojamentos)**. É também a mais heterogénea.

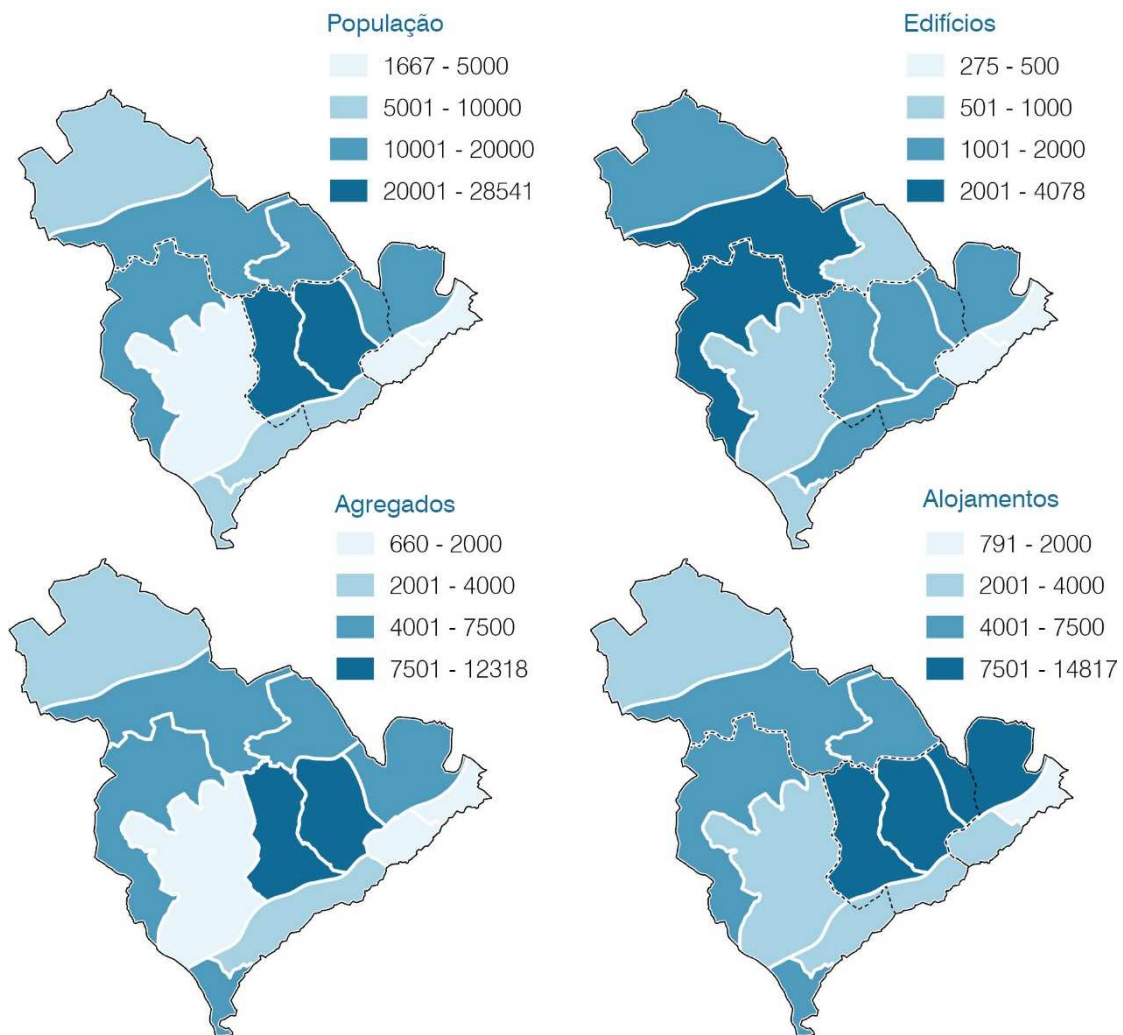


Figura 16. População, agregados, alojamentos e edifícios por subunidade territorial, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021 (BGR1)

Destacam-se como as principais concentrações de população e de alojamentos, o **núcleo urbano de Odivelas e a sua área de expansão**, a nascente, o que se reflete numa **densidade populacional muito elevada** (respetivamente 15 796 e 12 754 habitantes/km²). Destaca-se igualmente, pela **forte densidade populacional**, a **Pontinha**, onde, em 2021, residiam 15 245 habitantes/km² (Figura 17).

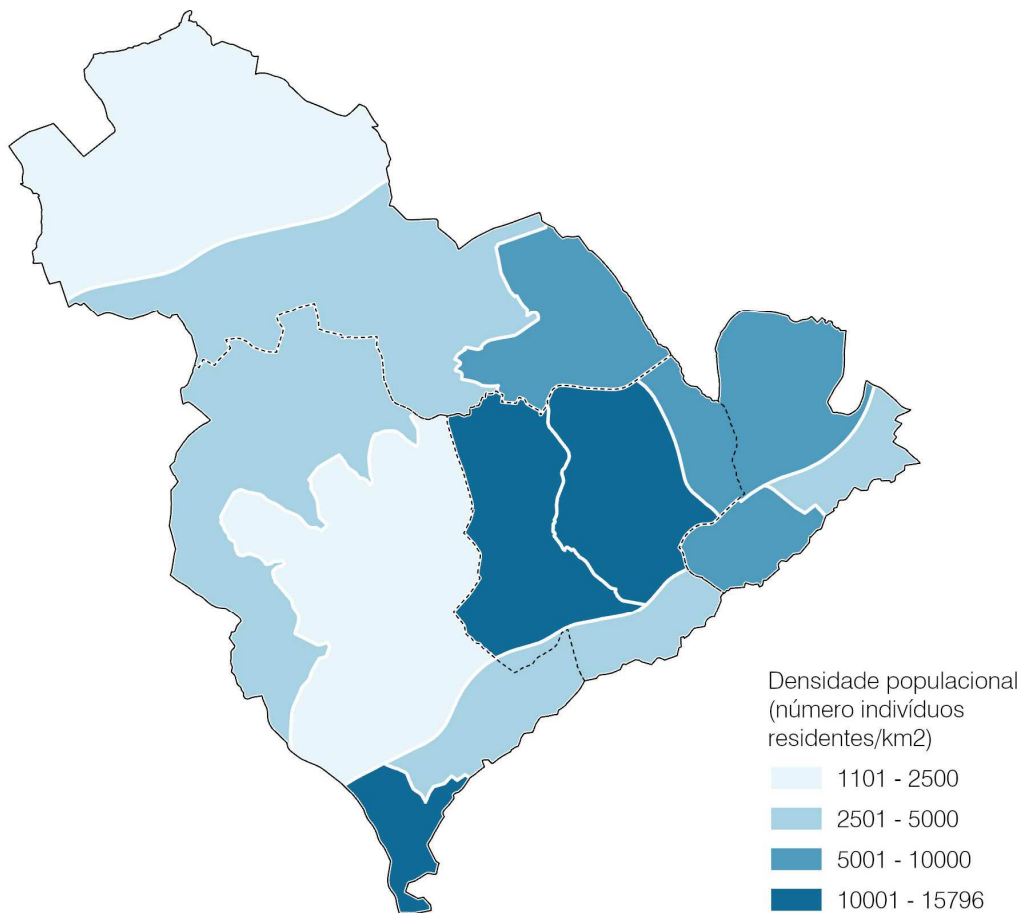


Figura 17. Densidade populacional por subunidade territorial, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021 (BGRI)

Esta maior densidade populacional tem, naturalmente, correspondência com as características do edificado. O **rácio de alojamentos por edifício é superior na cidade alargada**, onde predominam os edifícios multifamiliares, e **dentro desta no núcleo urbano de Odivelas e na sua área de expansão** (9,4 e 9,2, respetivamente), seguindo-se em Olival Basto, Pontinha, Póvoa de Santo Adrião e Ramada (que integra o Bairro das Granjas Novas, com características mais próximas da Serra da Amoreira e Famões). Por sua vez, no setor noroeste do Concelho, **Caneças, Famões e Serra da Amoreira, ocupações onde as moradias são a tipologia de edificado predominante, são as áreas do Concelho onde o número de alojamentos por edifício é menor**, logo, são também as áreas com menores densidades populacionais (entre 1 640 habitantes/km² em Caneças (UTH1) e de cerca de 5 000 em Famões).

As Vertentes Nascente e Sul apresentam densidades populacionais equivalente à UTH2, no entanto, devido às características de informalidade/ilegalidades destas ocupações, os dados censitários poderão

estar subestimados, sendo possivelmente os volumes de população residente e de densidade populacional superior ao das estatísticas oficiais.

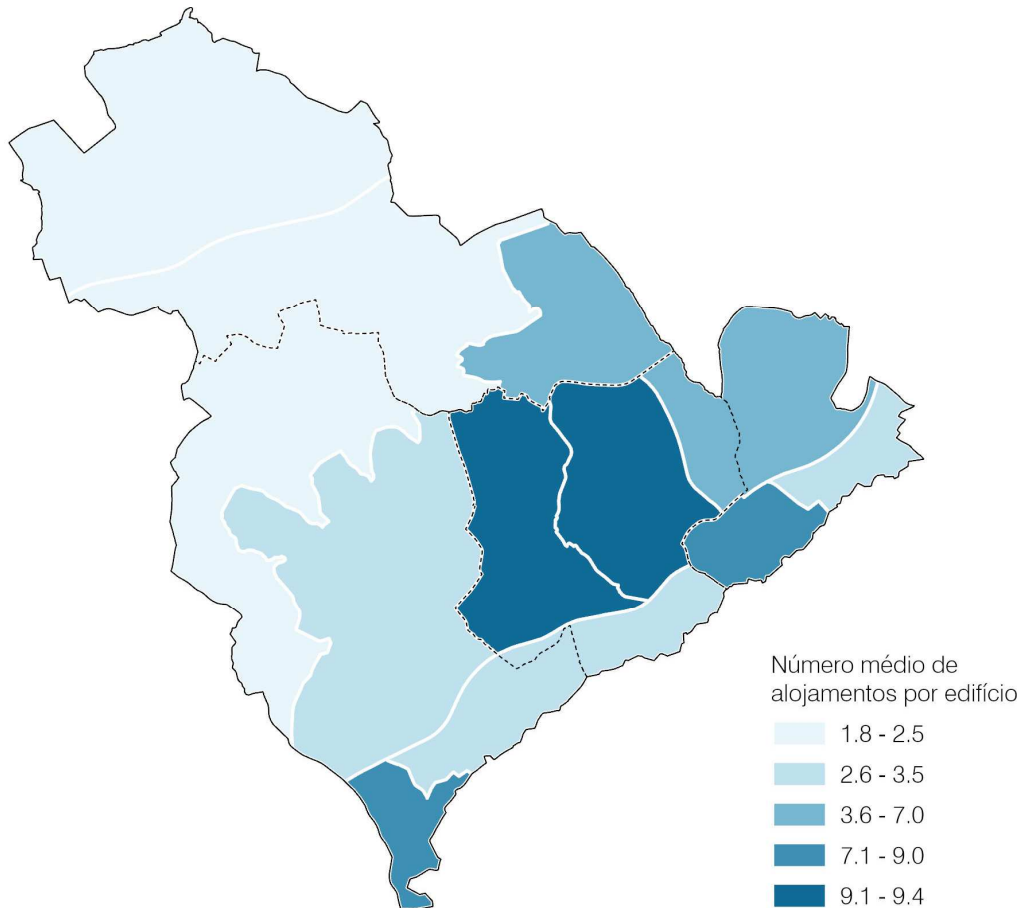


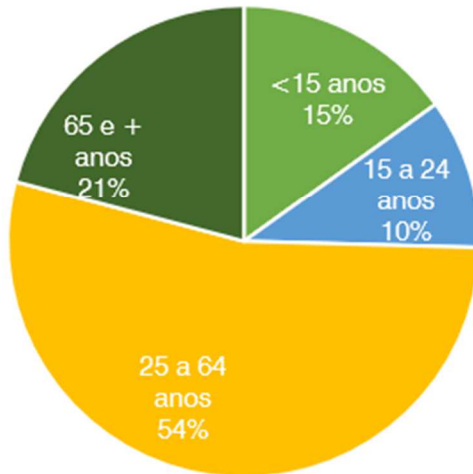
Figura 18. Número médio de alojamento por edifícios por subunidade territorial, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021 (BGRI)

Além das dinâmicas demográficas e habitacionais importa avaliar as características da população residente e das famílias, aspetos que naturalmente impactam nas necessidades habitacionais. À semelhança do que ocorre no resto do País, também em Odivelas se regista **uma tendência de envelhecimento populacional**, principalmente pelo maior peso relativo da população com mais de 65 anos. O **índice de envelhecimento de Odivelas sofreu um agravamento**, tendo passado de 107,4 em 2011, para **138,4 em 2021**. Não obstante, este é um **valor consideravelmente inferior ao da AML e, principalmente, ao nacional**. Contrariamente ao que sucede na AML e no País, e apesar da fecundidade sofrer uma tendência de redução, **Odivelas continua a manter um saldo natural positivo**, que se soma a um **saldo migratório também positivo** apesar das taxas de crescimento natural e migratório apresentarem uma tendência de decréscimo na última década (Figura 19).

Estrutura etária

2021



Índ. Envelhecimento

2021

Portugal	182,1
AML	150,9
Odivelas	138,4

Taxa de crescimento efetivo

2022	0,83%
2012	0,06%

Taxa de crescimento natural

2022	0,19%
2012	0,47%

Taxa de crescimento migratório

2022	0,64%
2012	-0,42%

Figura 19. Estrutura etária, índice de envelhecimento e taxas de crescimento da população no concelho de Odivelas

Fonte: INE, Censos 2021 e Indicadores demográficos

No entanto, ao nível interno, encontram-se **diferenças acentuadas no nível de envelhecimento da população residente**, destacando-se as áreas na Cidade Alargada com construção mais recente (Expansão de Odivelas e Ramada), a Vertente Nascente e Famões, como as **áreas residenciais do Concelho com população mais jovem**. Pelo contrário, Pontinha e Olival Basto, seguidos da Póvoa de Santo Adrião e do Núcleo Central de Odivelas, são os territórios que concentram populações mais envelhecidas (Figura 20).

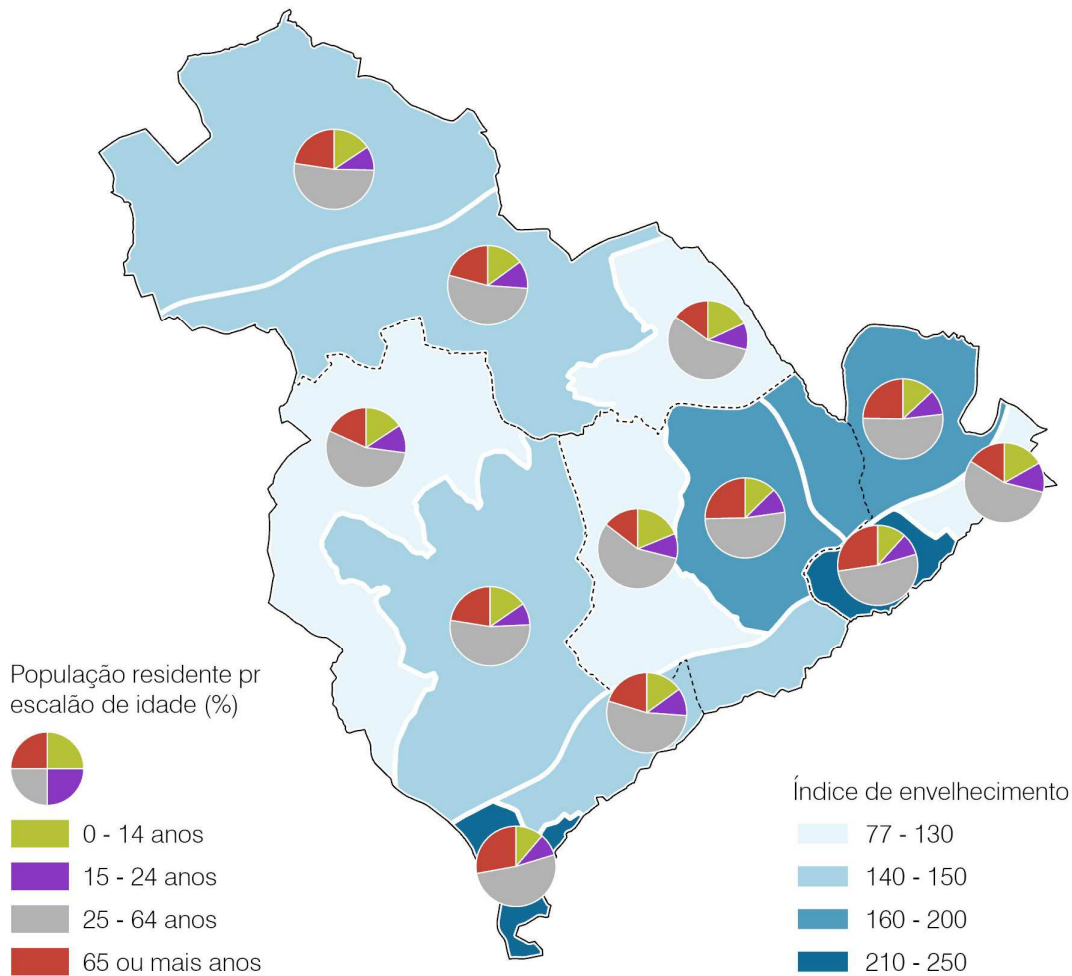


Figura 20. Estrutura etária e índice de envelhecimento populacional, por unidade territorial, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Em termos genéricos, a par do maior envelhecimento da população, e em parte por ele influenciadas, registam-se **alterações na dimensão e composição das famílias** residentes no Concelho. Em 2021, **residiam 60 182 agregados no concelho de Odivelas**, dos quais 60 139 são agregados domésticos privados²² e 43 agregados institucionais²³. Como mencionado anteriormente, o número de agregados domésticos privados aumentou em todas as freguesias entre os dois últimos Censos.

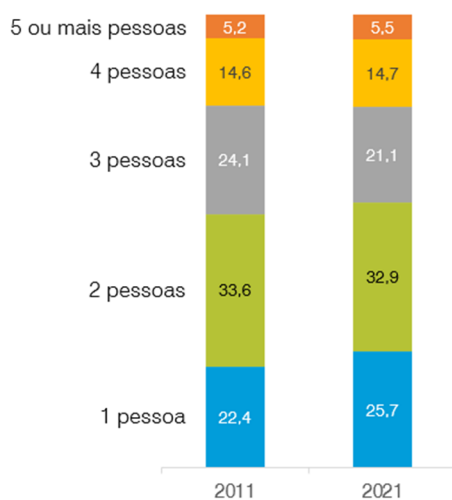
²² Um agregado doméstico privado é um conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

²³ Os agregados institucionais definem-se como o conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas.

Segundo os Censos de 2021, a **dimensão média dos agregados domésticos privados no Concelho é de 2,45 pessoas**, ligeiramente superior à dimensão média dos agregados na AML (2,38) e semelhante à observada à escala nacional (2,46). Na última década, **os agregados unipessoais** foram os que **registaram um maior aumento** (um acréscimo de 19,1%), correspondendo a cerca de um **quarto dos agregados domésticos privados do Concelho**, em 2021. Acrescente-se que, em 2021, **11,9% dos agregados privados unipessoais correspondem a pessoas com mais de 65 anos**, um valor que, sendo crescente e relevante, graças ao menor envelhecimento de Odivelas, é inferior ao registado a nível nacional (12,5%) e na AML (13%).

Os **agregados domésticos privados com 2 pessoas são os mais numerosos** (cerca de um terço das famílias), enquanto as famílias com 4 pessoas (que representam 14,7%) ou com 5 ou mais pessoas (5,5%), apesar da sua importância relativa ter aumentado ligeiramente, têm uma representatividade menor (Figura 21).

Agregados por dimensão (%)



2,45 pessoas

Dimensão média dos agregados (2021)



11,9% dos agregados

Uma pessoa com mais de 65 anos (2021)



44 054 núcleos

Núcleos familiares residentes no concelho (2021)

Figura 21. Dimensão dos agregados domésticos privados residentes no concelho de Odivelas, proporção de agregados unipessoais com mais de 65 anos e núcleos familiares

Fonte: INE, Censos 2021

Os Censos 2021 contabilizaram um total de **44 054 núcleos familiares residentes no concelho de Odivelas**, ou seja, conjuntos de 2 ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e estabelecem uma relação de conjugalidade ou paternidade (casal com ou sem filhos, e pai ou mãe com filhos). No entanto, em 2021, tinham residência no Concelho 17 789 agregados domésticos privados sem

núcleos familiares, porque são agregados unititulados ou porque correspondem a situações de coabitação de pessoas aparentadas (996 agregados) ou não aparentadas e aparentada (1 310).

Com efeito, além dos agregados estarem tendencialmente mais pequenos, acompanhando as tendências que se observam no conjunto do País, há uma **maior diversidade familiar ou de formas partilha de habitação**. Em 2021, no concelho de Odivelas, **2,7% dos agregados domésticos privados integram mais de um núcleo familiar** e quase 30% (29,6%) não têm núcleos familiares. Apesar da maioria dos núcleos familiares corresponder a casais com filhos (44,4% dos núcleos, em 2021), esta tipologia de família perdeu expressão. O mesmo aconteceu aos casais sem filhos, que eram 34,5% dos núcleos familiares residentes em Odivelas, em 2021. Já a proporção de **famílias monoparentais**, que em 2021 representava 21,1% dos núcleos familiares, apresentou uma **taxa de crescimento de 25,5% entre 2011 e 2021** (Figura 22).

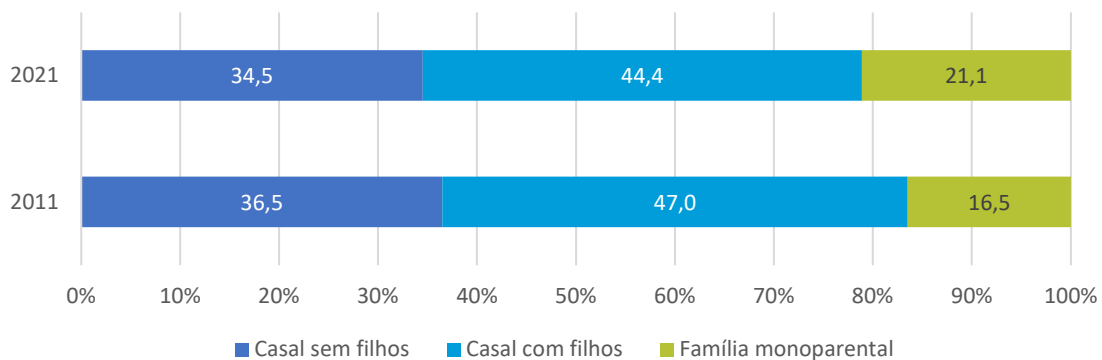


Figura 22. Tipologia de núcleos familiares residentes no concelho de Odivelas, em 2011 e em 2021 (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Por último, a análise das tipologias de agregado doméstico privado, com base nos núcleos familiares, indicia ainda uma questão muito relevante relacionada com a **emancipação tardia dos jovens** e a sua dificuldade em aceder a uma habitação, associada ao significativo número de jovens em idade adulta a viver no mesmo agregado que os pais. Neste sentido, em 2021, **pelo menos 10% dos agregados domésticos privados eram compostos por núcleos familiares com filhos** (casal ou um dos progenitores) **em que o mais novo dos filhos tinha 25 ou mais anos**²⁴, o que poderá refletir estas dificuldades, potenciadas pela

²⁴ O indicador do INE “Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Tipo de agregado doméstico privado (Com base nos núcleos familiares, Censos 2021) e Dimensão (agregado doméstico privado)” separa as tipologias de agregados com base no número de núcleos familiares. Apenas nos casos dos agregados com apenas um núcleo, é feita a desagregação pela idade dos filhos presentes (“tendo o (filho) mais novo 25 ou mais anos” e “filho com menos 25 anos”). A proporção indicada não inclui os casos em que existem filhos com mais de 25 anos, em agregados com mais de um núcleo.

conjuntura económica atual (associada a baixos rendimentos), bem como pela escassez de oferta de habitação acessível.

Uma última dimensão de análise prende-se com a **população estrangeira** que, de acordo com o Plano Municipal para a Integração dos Migrantes de Odivelas 2020-2022 e com a ELH, estão sobrerrepresentados entre os residentes grupos populacionais as situações de maior carência e vulnerabilidade habitacional, designadamente em núcleos precários e em situação de sem-abrigo, enfrentando igualmente dificuldades acrescidas no acesso ao mercado de arrendamento.

Atendendo aos dados, publicados pelo INE, verifica-se que, no concelho de Odivelas, o número de indivíduos **estrangeiros com estatuto legal de residente**²⁵ tem aumentado substancialmente. Entre 2008 e 2022 a população estrangeira com estatuto legal passou de 14 675 indivíduos para 23 766 indivíduos, o que perfaz um **crescimento cerca de 62%**. Esta evolução justifica-se essencialmente pelo crescimento acentuado da população proveniente do **Sudeste Asiático** (nomeadamente Índia e Nepal), **Brasil e os países PALOP**, entre 2017 e 2022 (Figura 23). No último ano da análise, os indivíduos de origem brasileira, eram a nacionalidade mais expressiva, representante 27% da população estrangeira com estatuto legal a residir em Odivelas. Em 2022, tinham ainda solicitado o estatuto de residente 4 738 estrangeiros, dos quais 4 404 eram requerentes extracomunitários²⁶.

²⁵ De acordo com o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional (Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual) o residente legal é o cidadão estrangeiro habilitado com título de residência em Portugal, de validade igual ou superior a um ano. Os dados apresentados pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não incluem os estrangeiros com situação regular ao abrigo da concessão de autorizações de permanência, de vistos de curta duração, de estudo, de trabalho ou de estada temporária, assim como os estrangeiros com situação irregular.

²⁶ Não é possível apresentar com mais detalha a nacionalidade dos requerentes, uma vez que o INE apenas disponibiliza esta informação por “Grupos de países”.

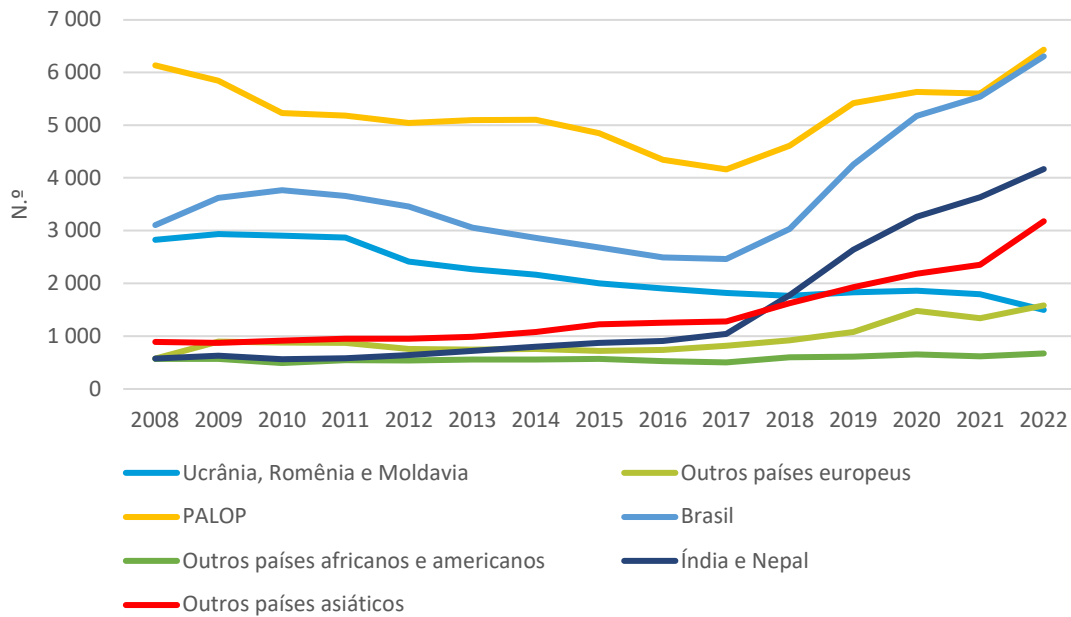


Figura 23. População estrangeira com estatuto legal de residente no Município da Odivelas, entre 2008 e 2022

Fonte: INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente

Saliente-se, contudo, que estes dados não contabilizam um número indeterminado, mas seguramente muito alargado, de outras situações mais precárias, designadamente a população indocumentada. Com efeito, os dados de atendimento do Centro Local de Apoio à Integração de Migrantes (CLAIM) de Odivelas²⁷, revelam que, em 2019, foram atendidas nesta entidade cerca de 11 600 pessoas, cerca de metade dos quais residentes no Concelho, sendo o principal motivo destes atendimentos (mais de 3/4) o pedido de apoio à legalização da permanência no país. Acrescente-se ainda que o número de atendimentos foi ditado pela capacidade técnica para realização dos mesmos e não pelo volume da procura por este serviço, que é ainda superior.

²⁷ O CLAIM é a principal estrutura de acolhimento a população migrante do Município de Odivelas. Encontra-se em funcionamento desde janeiro de 2005, no quadro de um protocolo de cooperação entre o Município de Odivelas e o então Alto Comissariado para a Imigração e Minorias Étnicas.

2.4. Características do edificado e alojamentos

No Concelho, atualmente, a **relação de alojamentos por agregado residente é de cerca de 1,2**. Importa, no entanto, salientar que a existência de **um número superior de alojamentos não significa necessariamente oferta habitacional**. De outra forma, é necessário assegurar que a habitação está disponível no mercado e que responde às necessidades e exigências das famílias, sendo necessário considerar aspetos como a localização, tipologia, funcionalidade, conforto, estado de conservação e custo de acesso.

Em 2021, dos 71 883 alojamentos familiares clássicos existentes no Concelho, a **larga maioria estava ocupado como residência habitual (84%)**, uma proporção superior à observada na AML (79,6%) e a nível nacional (69,4%), **resultante da função residencial que o Concelho desempenha no contexto da AML**. Em consequência, observava-se um peso dos **alojamentos vagos (8,7%)** e de **residência secundária (7,6%)** muito inferior ao verificado nas escalas de âmbito superior. Importa ainda destacar, pela importância estratégica para o presente documento, que **apenas 46% dos alojamentos familiares vagos** existentes em Odivelas (6 267 alojamentos, que representam 4% do total de alojamentos familiares clássicos), **se encontram disponíveis no mercado de venda ou de arrendamento** (Figura 24).

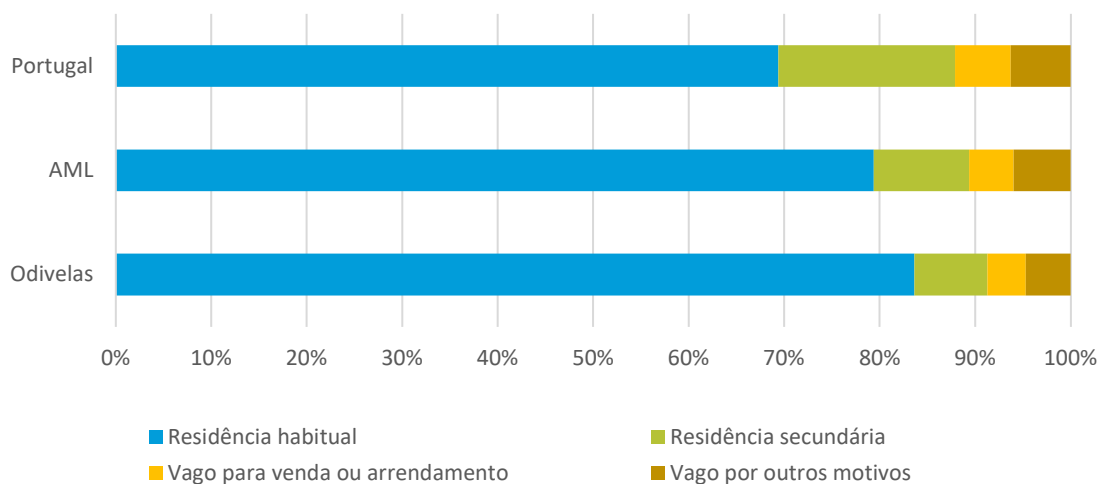


Figura 24. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

O **perfil de ocupação dos alojamentos familiares é muito semelhante nas diferentes freguesias do Concelho**, com a expressão dos alojamentos de residência habitual a variar entre os 82% e os 86%. Destaca-se ainda que os **alojamentos familiares vagos se concentram essencialmente na freguesia de Odivelas** (39,2% do total existente no Concelho), verificando-se que, contrariamente ao verificado nas

restantes freguesias, a **larga maioria encontrava-se fora do mercado** (62,2%). A UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto regista a maior expressão de alojamentos vagos no mercado de venda ou arrendamento (57,5%), seguida pela UF de Pontinha e Famões (51,6%) e, por fim, UF de Ramada e Caneças (47,6%).

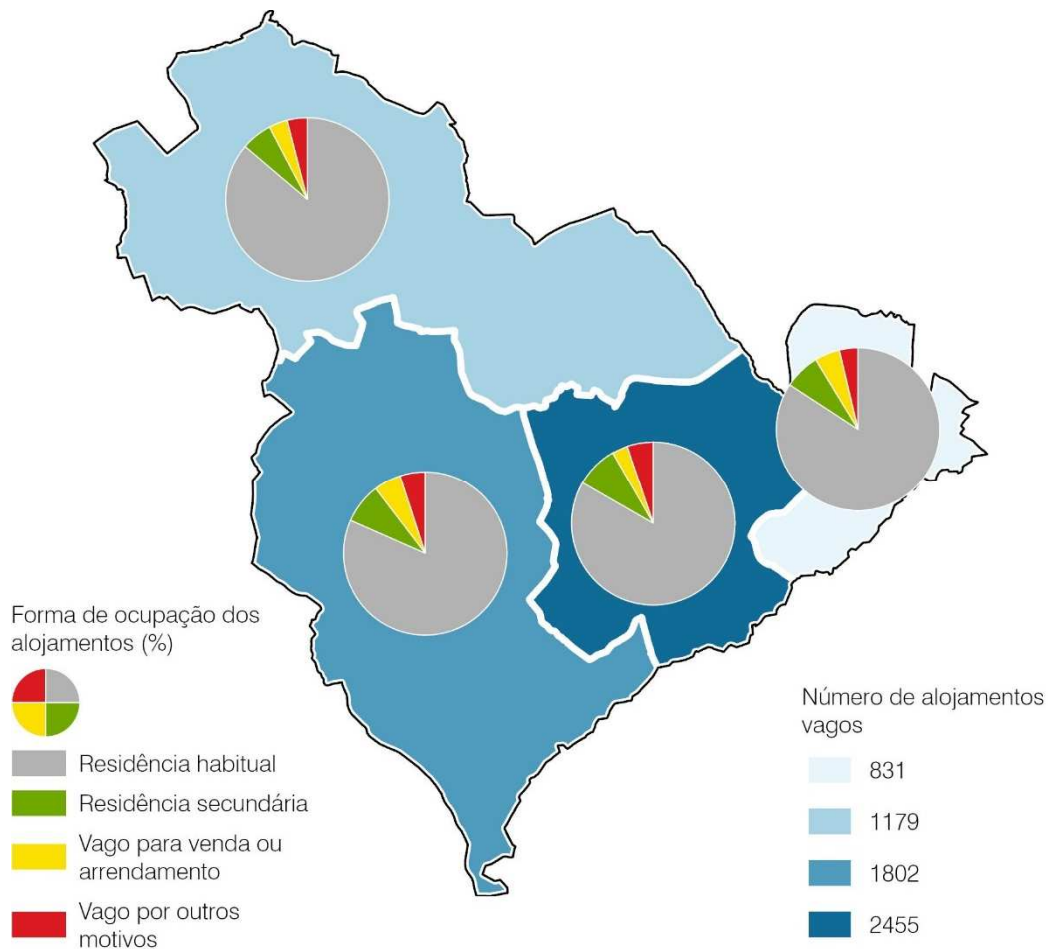


Figura 25. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual vagos (N.º) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que se refere à dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, consta-se que os **alojamentos no concelho de Odivelas tendem a ter uma superfície média útil inferior (92,7 m²) à média da AML (97,6 m²) e nacional (112,5 m²)**. Esta relação é idêntica quando analisamos a relação entre os ocupantes com residência habitual nos alojamentos familiares e a área útil do fogo, verificando-se que, em Odivelas, é menor a proporção de agregados domésticos nos alojamentos familiares clássicos de

residência habitual, nos escalões de maior área útil por ocupante, e, pelo contrário, superior nos escalões de dimensão mais reduzida (Figura 26).

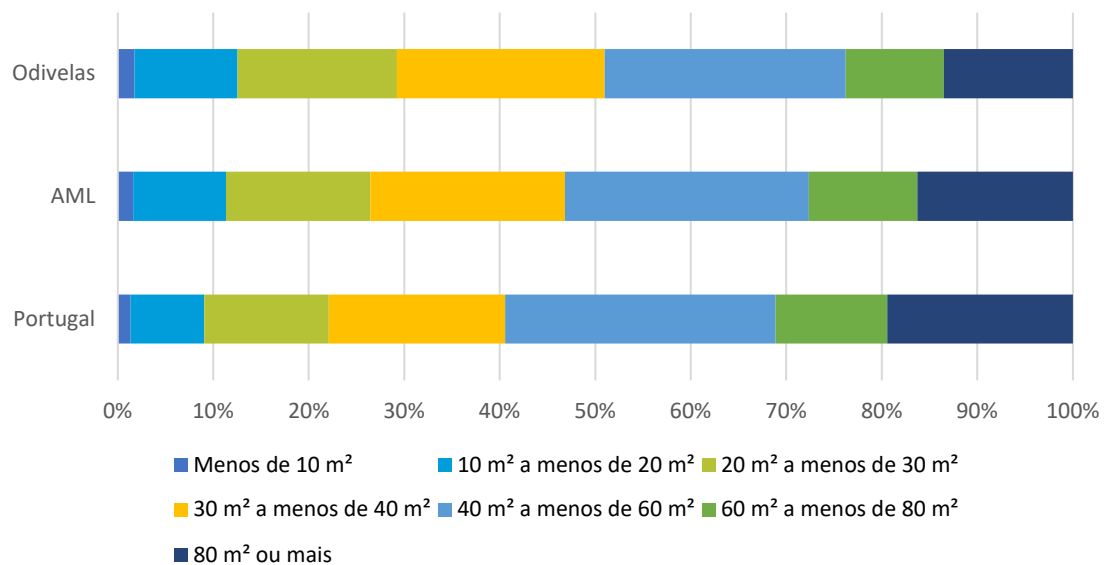


Figura 26. Proporção de agregados domésticos privados nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Uma análise desagregada à freguesia, permite constatar que na **UF Ramada e Caneças**, onde predomina a habitação unifamiliar e o parque edificado é relativamente jovem, os **alojamentos tendem a ter maior dimensão**, com a superfície média dos alojamentos a fixar-se em 103,1 m². Segue-se a UF de Pontinha e Famões, onde o edificado possui uma superfície média útil de 94,2 m² e a freguesia de Odivelas, com 90,2 m². A UF Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto apresenta alojamentos de menor dimensão, com a área média dos alojamentos a fixar-se em 80,8 m².

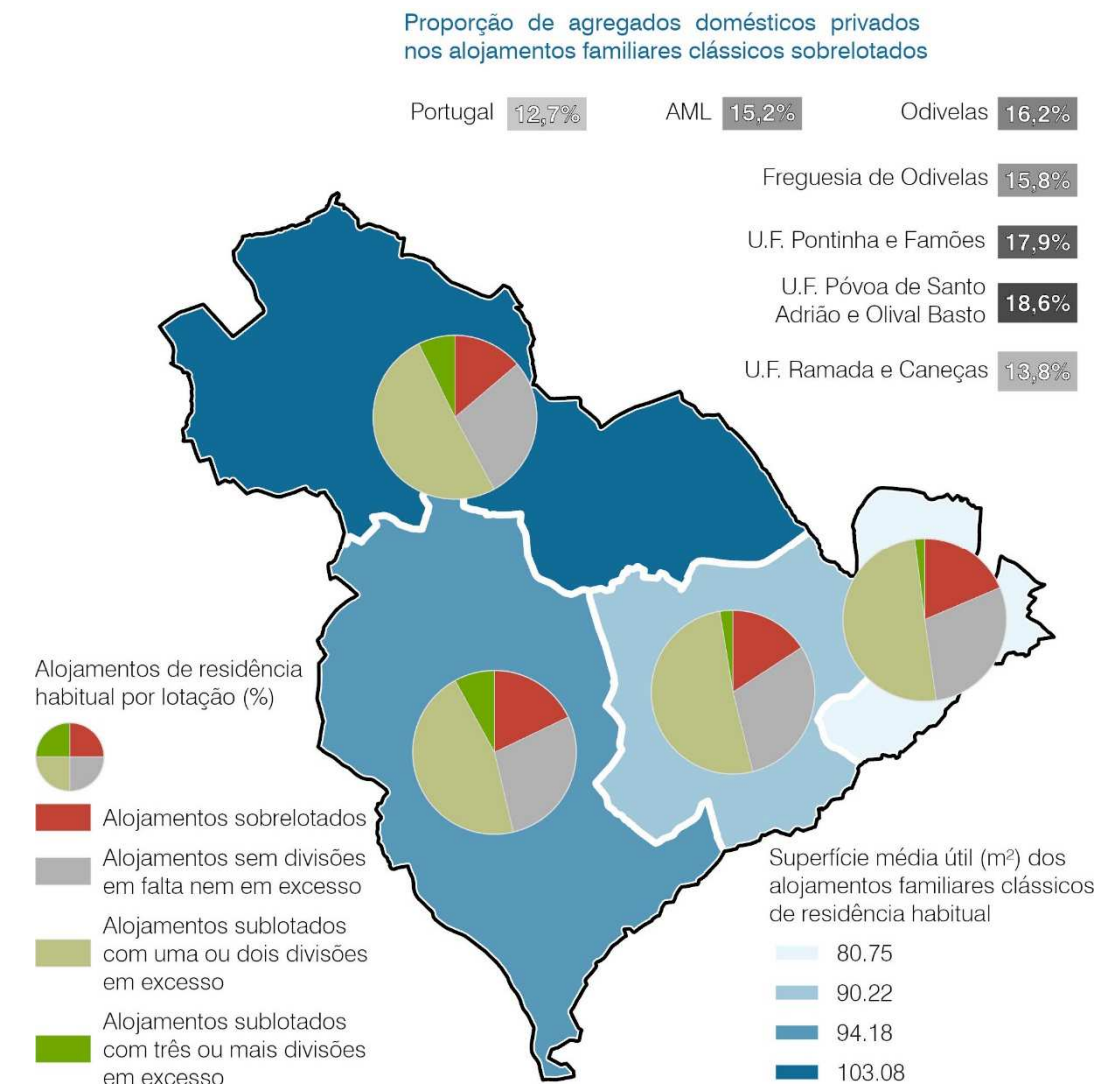


Figura 27. Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (m²), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

A menor dimensão dos alojamentos familiares, associada à maior dimensão média dos agregados domésticos privados residentes no concelho, relativamente ao contexto metropolitano e nacional, traduz-se numa maior frequência das situações de sobrelotação em Odivelas: **16,2% dos agregados domésticos privados reside em alojamentos familiares clássicos sobrelotados** proporção que é 15,2% na AML e 12,7% em Portugal. Acrescente-se que esta proporção é ainda mais elevada na UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto (18,6%) e na UF de Pontinha e Famões (17,9%) (Figura 27).

No entanto, destaque-se igualmente que a sublotação, frequentemente associada à recomposição das famílias na sequência da emancipação dos filhos e ao envelhecimento da população, assume uma

importância muito relevante. **Mais de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho está sublotado** (54,5%), tendo mais de 9 mil alojamentos 2 divisões em excesso e quase **3 mil possui 3 ou mais divisões em excesso**. Esta situação tem maior expressão na UF de Ramada e Caneças e na UF de Pontinha e Famões. Embora a sublotação possa indiciar problemas associados ao isolamento da população, em particular dos mais idosos, encerra igualmente um **potencial enquanto resposta de alojamento** para mais população.

A plataforma do Registo Nacional de Turismo, promovida pelo Turismo de Portugal, I.P., permite analisar a oferta de alojamento local (AL) no concelho de Odivelas, e o seu potencial impacto sobre o mercado habitacional. **Em março de 2024**, no concelho de Odivelas, estavam em registados nesta plataforma um total de **86 estabelecimentos de alojamento local**, a maioria referente a apartamentos (64 estabelecimentos). Existem ainda 10 estabelecimentos de hospedagem, 7 moradias e 5 quartos. No seu conjunto, os estabelecimentos de alojamento local possuem uma **capacidade de alojamento de 326 camas e 487 pessoas**.

Tabela 1. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento nos estabelecimentos (N.º)

Fonte: RNAL, 2024

Tipologia	Empreendimentos	Capacidade (N.º de camas)	Capacidade (N.º de utentes)
Apartamento	64	219	343
Estabelecimento de hospedagem	10	61	82
Moradia	7	28	38
Quartos	5	18	24
TOTAL	86	326	487

A oferta de AL no concelho de Odivelas aumentou nos últimos anos, verificando-se que a maioria dos estabelecimentos de alojamento local atualmente em funcionamento (88,4%), abriram atividade entre 2017 e 2023. Importar ainda destacar que, após um período de decréscimo acentuado entre 2018 e 2021, o número de aberturas de estabelecimentos de AL tem crescido anualmente.

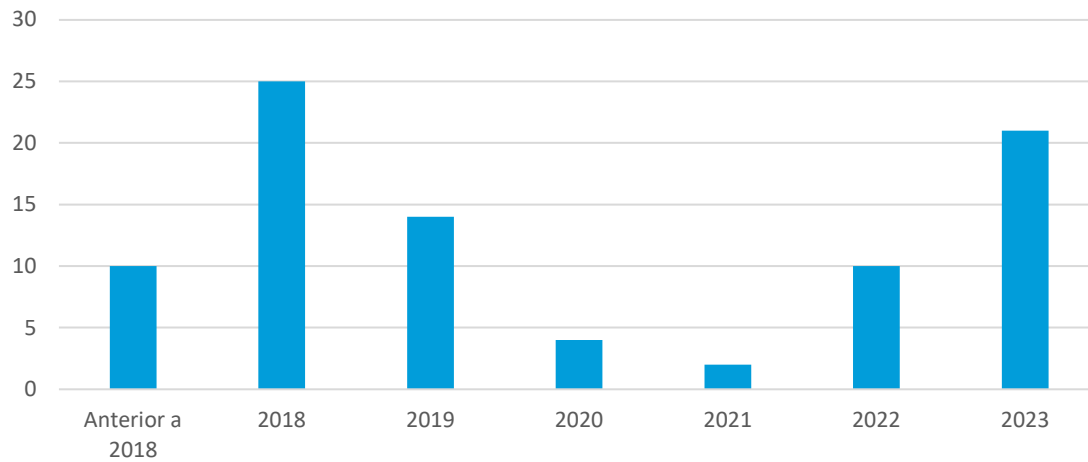


Figura 28. Ano de abertura dos estabelecimentos de alojamento local existentes em Odivelas (N.º)

Fonte: RNAL, 2024

Apesar da mencionada tendência de crescimento, o **número atual de estabelecimentos é pouco expressivo**, representando as 86 unidades apenas cerca de **0,1% do total de alojamentos existentes**, pelo que é possível afirmar que o impacto da atividade no mercado habitacional é residual, no que se refere à concorrência dos imóveis habitacionais. Acrescente-se que o AL é entendido uma atividade com impactos positivos no estímulo da economia local e na valorização dos territórios, nomeadamente através do estímulo da reabilitação urbana.

A oferta de alojamento local concentrava-se essencialmente em Odivelas, onde se localizam cerca de metade dos estabelecimentos existentes no Concelho. Seguem-se as localidades da Pontinha e Ramada que reúnem, respetivamente, 19,8% e 12,8% da capacidade total de alojamento de utentes do Concelho.

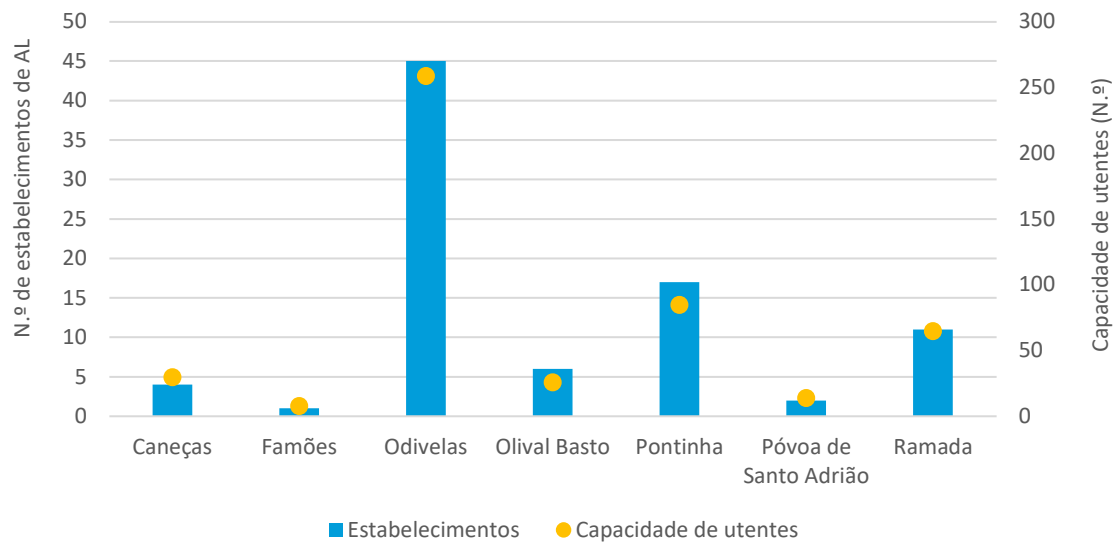


Figura 29. Número de estabelecimentos de alojamento pelas localidades de Odivelas (N.º) e a sua capacidade de utentes (N.º)

Fonte: RNAL, 2024

Centrando de seguida a análise nas características do edificado, podemos afirmar que, fruto das dinâmicas de crescimento urbano antes descritas, o concelho de Odivelas possui um **parque edificado relativamente jovem**. O **índice de envelhecimento dos edifícios²⁸ no Concelho, em 2021, fixava-se em 264,0**, substancialmente inferior ao da AML (683,2) e de Portugal (746,6). No que se refere à época de construção dos edifícios em Odivelas, e em consonância com o verificado nas escalas de âmbito superior, o período entre 1960 e 2000 corresponde à época de construção predominante da larga maioria dos edifícios existentes em Odivelas (70,4%). Contudo, consta-se que o peso dos edifícios construídos antes de 1960 (11,2%) é manifestamente inferior ao verificado a nível regional (21,2%) e nacional (23,1%). Os edifícios construídos durante o último período intercensitário correspondem 4,2% do total de edifícios existentes no Concelho, um peso superior aos encontrados na Região ou País (Figura 30).

²⁸ O Índice de envelhecimento do edifício relaciona o número dos edifícios construídos até 1960, com o dos edifícios construídos após 2011, de acordo com a seguinte fórmula: (Edifícios construídos até 1960/Edifícios construídos após 2011) x 100

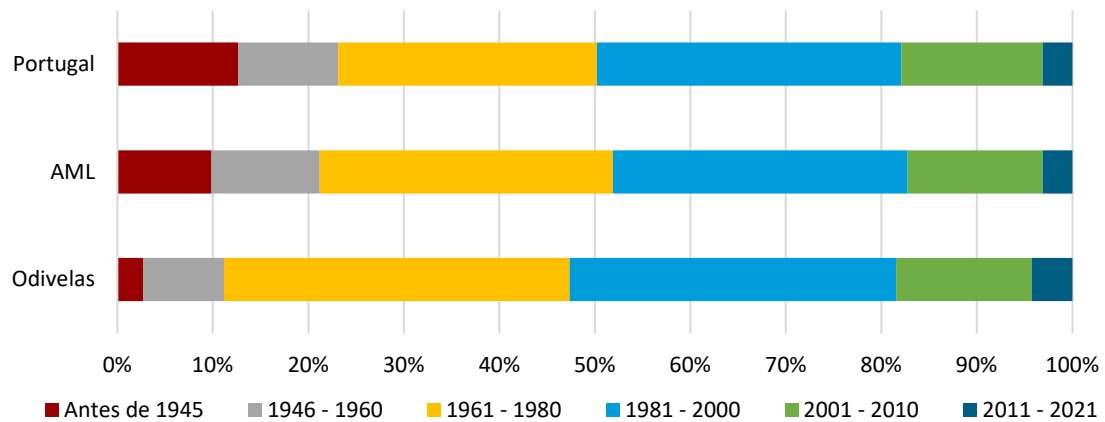


Figura 30. Época de construção dos edifícios

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível interno, o envelhecimento do edificado expressa-se de forma territorialmente díspar. O **núcleo de Odivelas**, onde se localiza a ocupação mais antiga do Concelho, **apresenta o parque edificado mais envelhecido**. Segue-se a Pontinha, com larga maioria do edificado construído entre 1946 e 1980. As Vertentes Nascente e Sul, a área de expansão da cidade de Odivelas, e Olival Basto encontram-se numa situação intermédia. Na mesma linha, mas com maior expressão dos edifícios construídos depois de 1980, encontra-se Caneças, a Área de Empresarial de Famões e a Póvoa de Santo Adrião. Na área central do Concelho, nomeadamente **Famões, Ramada, Serra da Amoreira**, em virtude das dinâmicas recentes de construção, **o edificado é mais jovem**, tendo sido construído sobretudo entre 1981 e 2010 (Figura 31).

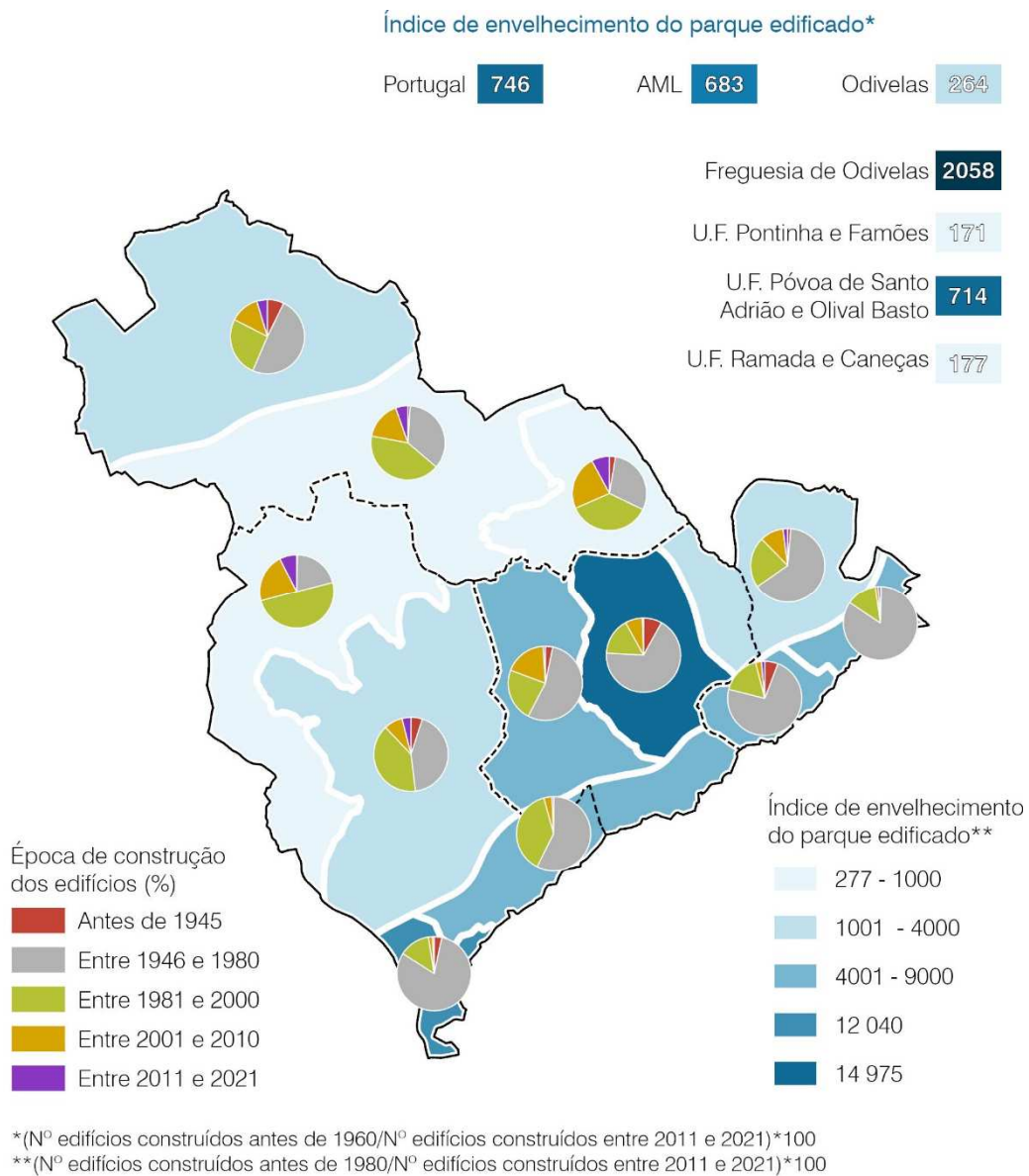


Figura 31. Índice de envelhecimento²⁹ e época de construção dos edifícios por subunidade territorial, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Em larga medida relacionado com o envelhecimento do edificado, a análise das necessidades de reparação dos edifícios assume forte relevância para o diagnóstico. Deste modo, refletindo a juventude do parque habitacional no Concelho, os dados dos Censos 2021 indicam que cerca de **72% dos edifícios encontravam-se em bom estado de conservação**, um valor superior ao verificado na AML (65,9%) e em

²⁹ O índice de envelhecimento dos edifícios apresentado neste cartograma resulta de um cálculo próprio, uma vez que não são disponibilizados à subseção estatística os dados referentes aos edifícios construídos até 1960, impossibilitando replicar a fórmula aplicada pelo INE. Assim, o cálculo segue a seguinte fórmula: (Edifícios construídos até 1980/Edifícios construídos após 2011) x 100.

Portugal (64,2%). Considerando os edifícios que apresentavam necessidade de reparação (que totalizam 3 240 edifícios), apenas **9% necessitam de médias e grandes reparações**, um valor igualmente inferior às escalas de âmbito superior (Figura 32).

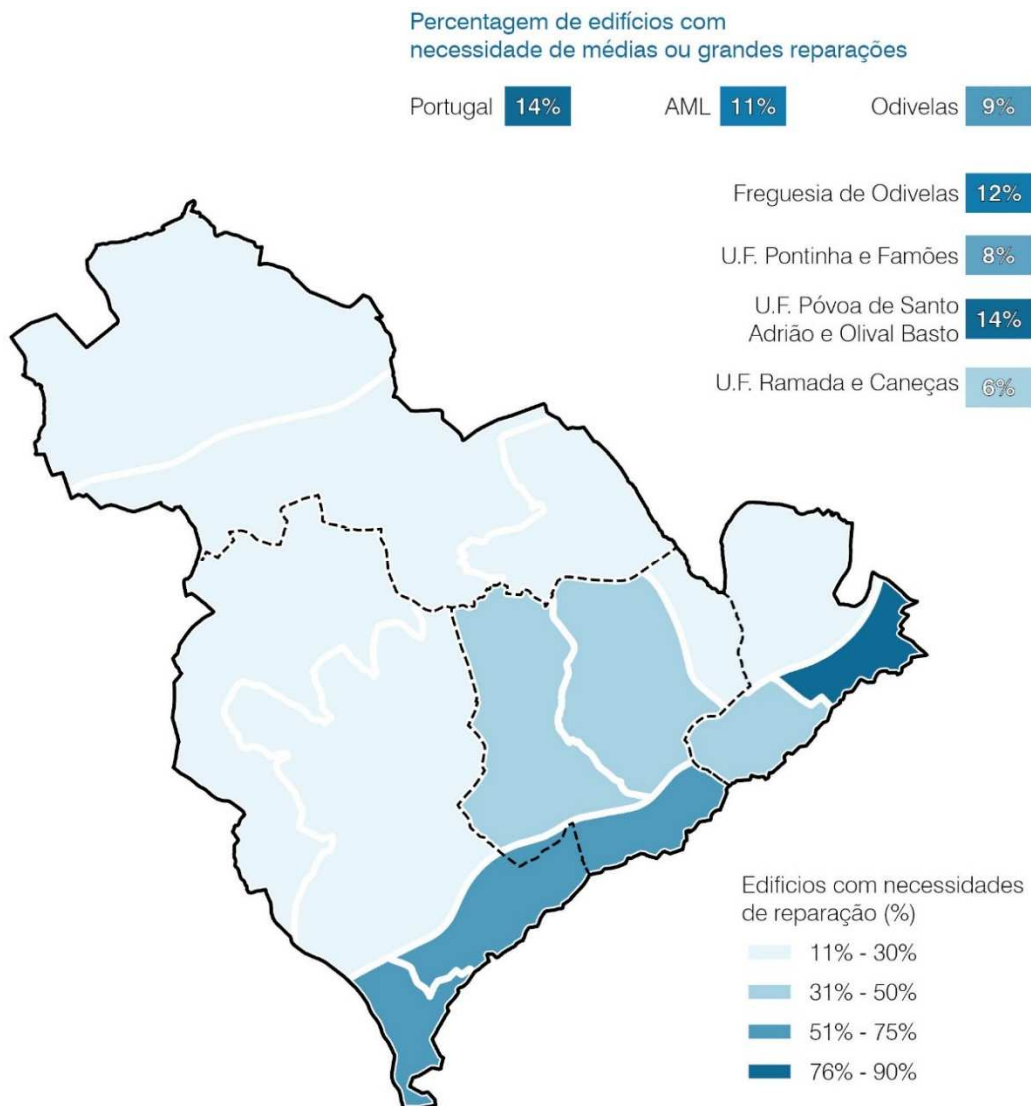


Figura 32. Edifícios com necessidades de reparação (%), em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível interno, destaca-se a **faixa a sul da CRIL** como um território onde um **peso significativo de edifícios necessita de reparação**. Esta situação, em virtude da génese ilegal desta ocupação e do perfil socioeconómico mais desfavorecido da população que aqui habita, é mais acentuada na Vertente Nascente (87% do total de edifícios) e na Vertente Sul (54% do total de edifícios), assim como na Pontinha (51% dos edifícios a necessitar de reparação), onde, como veremos no capítulo seguinte, se localizam alguns bairros de habitação pública com relevantes necessidades de reabilitação. Em estreita relação com

o maior envelhecimento do edificado, encontra-se Olival Basto (47% dos edifícios) e a cidade de Odivelas (39% dos edifícios). **A maioria do parque edificado da Póvoa de Santo Adrião, Caneças, Famões, Ramada e da Área Empresarial de Famões encontrava-se em bom estado de conservação (>75% dos edifícios sem necessidade de qualquer tipo de reparação).**

Complementarmente, a análise à eficiência energética do parque edificado ajuda a compreender as condições de conforto das habitações³⁰. Assim, no que se refere classe energética³¹, **a maioria dos certificados emitidos em habitações no Concelho possuía uma a classe de eficiência energética C (26,9%) ou D (25,5%),** e 15,3% classes E ou F. Considerando que atualmente é exigido aos edifícios novos a classe energética mínima de B-, é possível constatar que apenas 32% das habitações com certificados emitidos reúnem condições de eficiência energética compatíveis com esta exigência, **apontando um quadro geral de fraco desempenho energético das habitações.**

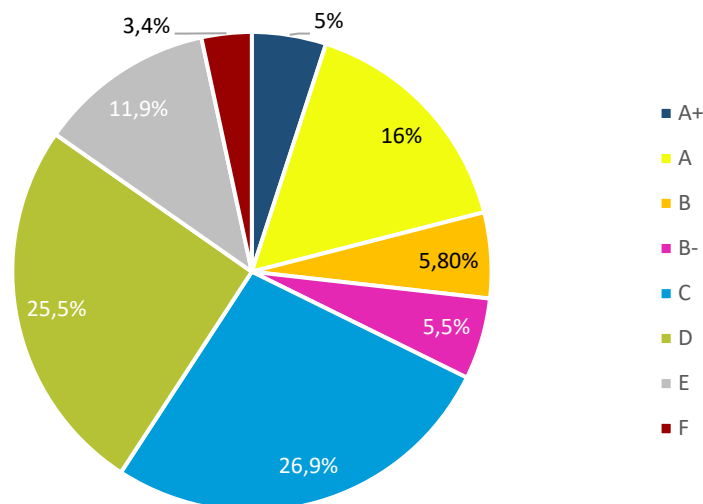


Figura 33. Certificados emitidos por classe energética em habitações, entre 2014 e o 2º trimestre de 2023

Fonte: SCE/ADENE, Sistema de Certificação Energética dos Edifícios

A análise das dinâmicas urbanísticas no Concelho permite desenhar um perfil das tendências construtivas e imobiliárias no território, e do seu impacto no desenvolvimento urbano e atratividade territorial.

³⁰ Segundo os dados disponibilizados pelo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, entre 2014 e o 2º trimestre de 2023, foram emitidos 24 703 certificados de eficiência energética no concelho de Odivelas, dos quais 90,2% destinavam-se a habitação (22 292 certificados).

³¹ O Certificado Energético é composto por 8 classes energéticas (em que A+ é muito eficiente e F é muito pouco eficiente), calculadas com base nas características construtivas do imóvel (orientação solar, paredes, pavimentos, coberturas, portas, janelas e sistema de ventilação), a existência de sistemas de produção de energia elétrica, a eficiência e o tipo de combustível usados nos sistemas de climatização e de produção de águas quentes sanitárias.

Analisando a evolução dos fogos licenciados anualmente em construções novas para habitação familiar, entre 2004 e 2022, identificam-se oscilações: entre **2006 e 2013**, em resultado da forte crise financeira que afetou Portugal, observou-se uma **forte retração na nova construção** no País (em Odivelas, em 2004, foram licenciados 1 128 fogos, enquanto em 2013 somente 23 fogos); entre 2013 e 2018, observou-se um **crescimento gradual, a que se seguiu uma certa estagnação** (2018-2022). Ainda assim, nos últimos 5 anos, os valores de edifícios licenciados anualmente no Concelho, fixado em 2 090 fogos, é muito inferior aos primeiros 5 anos da análise (2004-2008), que registou 5 906 fogos licenciados, representando uma quebra de mais de metade. Destaca-se ainda, que **até ao 1º semestre de 2023 já tinham sido licenciados em Odivelas 203 fogos**.

No que se refere aos edifícios licenciados, estes eram, ao longo do período de análise, essencialmente moradias (76,6% do total de edifícios licenciados). Verifica-se ainda, que a evolução dos fogos licenciados tem uma relação direta com o licenciamento de edifícios de apartamento. Neste sentido, pode-se observar que o fraco crescimento de fogos licenciados registado desde 2013, deve-se, em parte, ao pouco número de edifícios de apartamentos licenciados anualmente, uma realidade bastante distinta à verificada anteriormente a esta data.

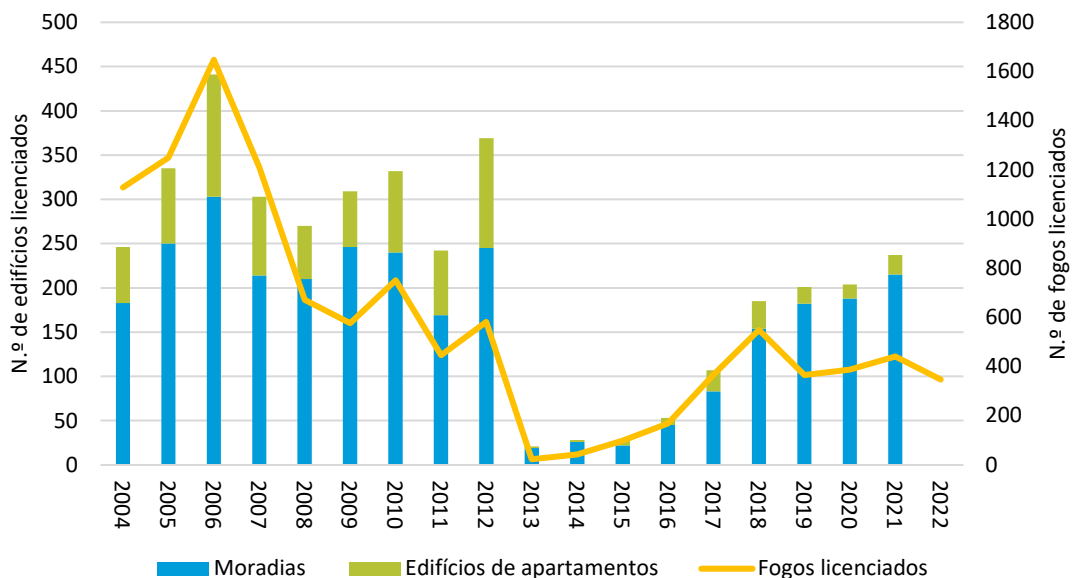


Figura 34. Edifícios (moradias e apartamentos) e fogos anualmente licenciados em construções novas para habitação familiar no concelho de Odivelas, entre 2004 e 2022

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

As novas construções constituem a quase totalidade das obras realizadas entre 2004 e 2022 (98,9%), por oposição às obras de ampliação, alteração e renovação, que constituem uma parte reduzida do total de obras, com apenas 38 edifícios concluídos (Figura 35).

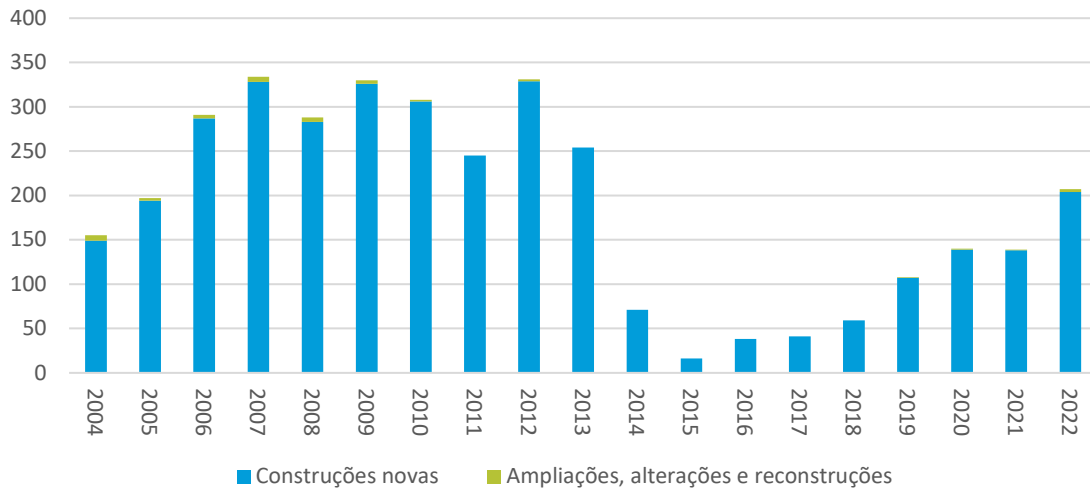


Figura 35. Edifícios concluídos anualmente em Odivelas tendo por destino habitação familiar (N.º), por tipo de obra, entre 2004 e 2022

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas

No último período intercensitário, a maior parte dos novos edifícios foram construídos no setor norte do Concelho. **Famões, Ramada e Caneças, destacam-se como as áreas onde ocorreu mais construção.** A subunidade de Famões registou o maior dinamismo construtivo, totalizando 309 edifícios construídos. Seguem-se a subunidade da Serra da Amoreira com 153 edifícios, e, por fim, Ramada e Caneças, ambas com 78 edifícios construídos. Importa dar nota, que apesar destas subunidades terem um cariz marcadamente habitacional, a tipologia de edificado predominante é a moradia, pelo que é previsível que este número de edifícios se traduza num número semelhante ao de fogos.

A freguesia de Odivelas, onde a disponibilidade de solos é menor, mas a construção é principalmente em altura, não tendo correspondência direta com o número de edifícios, é também uma área sujeita a forte pressão urbanística. Contrariamente, na Pontinha, Olival Basto e Vertentes não tem havido um aumento recente expressivo do parque habitacional.

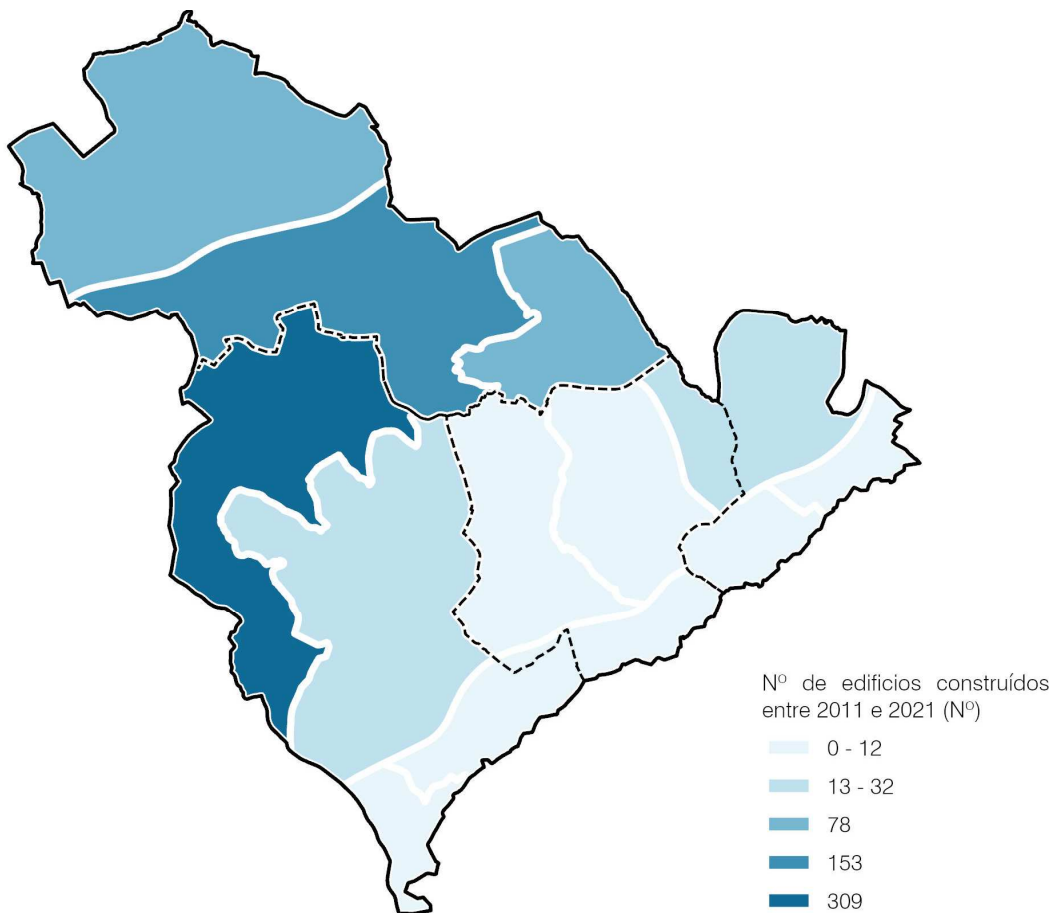


Figura 36. Edifícios construídos entre 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Atendendo às estatísticas das obras concluídas, verifica-se que entre 2012 e 2022, foram concluídos no concelho de Odivelas 3 922 fogos, que correspondem, na maioria, a tipologias T3 (35,3%) e T2 (34,3%). Os alojamentos concluídos de tipologia T4 correspondia a 24,5% do total e, por fim, os alojamentos de tipologia T0 ou T1, tinham um peso residual de 6,1%.

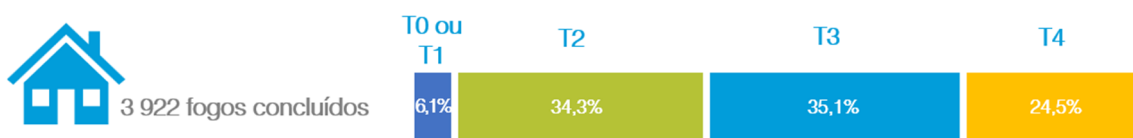


Figura 37. Fogos concluídos no concelho de Odivelas, entre 2011 e 2022, em construções novas para habitação familiar (N.º), por tipologia de fogo

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas.

03. CARÊNCIAS E RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS

3. Carências e recursos habitacionais e potencialidades locais

3.1. Acesso à habitação: preços da habitação e rendimentos das famílias

Num território, o custo da habitação é um fator de extrema importância na análise da capacidade de acesso e manutenção da habitação pelas famílias, em particular se analisado em conjunto com o nível de rendimento auferidos por estas. Os encargos com a habitação representam, tendencialmente, a maior parcela do orçamento familiar, pelo que se mostra crucial avaliar a taxa de esforço das famílias do Odivelas, tendo em consideração o impacto que a sobrecarga com as despesas com a habitação tem no acesso e nas condições de habitabilidade.

De acordo com os dados dos Censos 2021, **a maioria dos alojamentos familiares clássicos são propriedade (ou copropriedade) dos seus ocupantes (65,6%)**, uma proporção ligeiramente superior à verificada na AML (63,7%). Por conseguinte, o mercado de arrendamento (e outras situações) tem menor expressão, correspondendo a 27,7% dos alojamentos familiares clássicos (Figura 38).

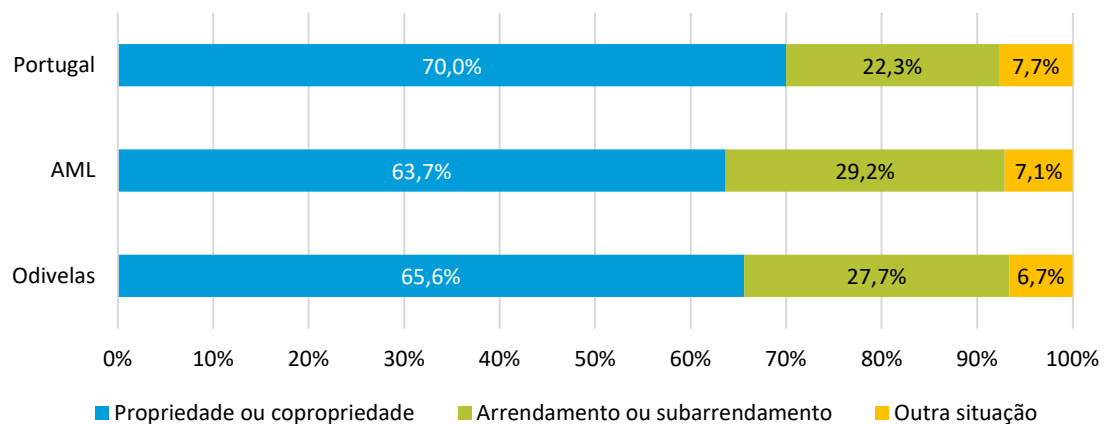


Figura 38. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

O regime de propriedade (ou copropriedade) é o predominante em todas as freguesias do Concelho, com particular destaque na UF da Ramada e Caneças (71,3%). Contrariamente, as UF de Pontinha e Famões e a UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto apresentam uma maior expressão do mercado de arrendamento, respetivamente, 33,3% e 33,1% dos alojamentos familiares clássicos (Figura 39).

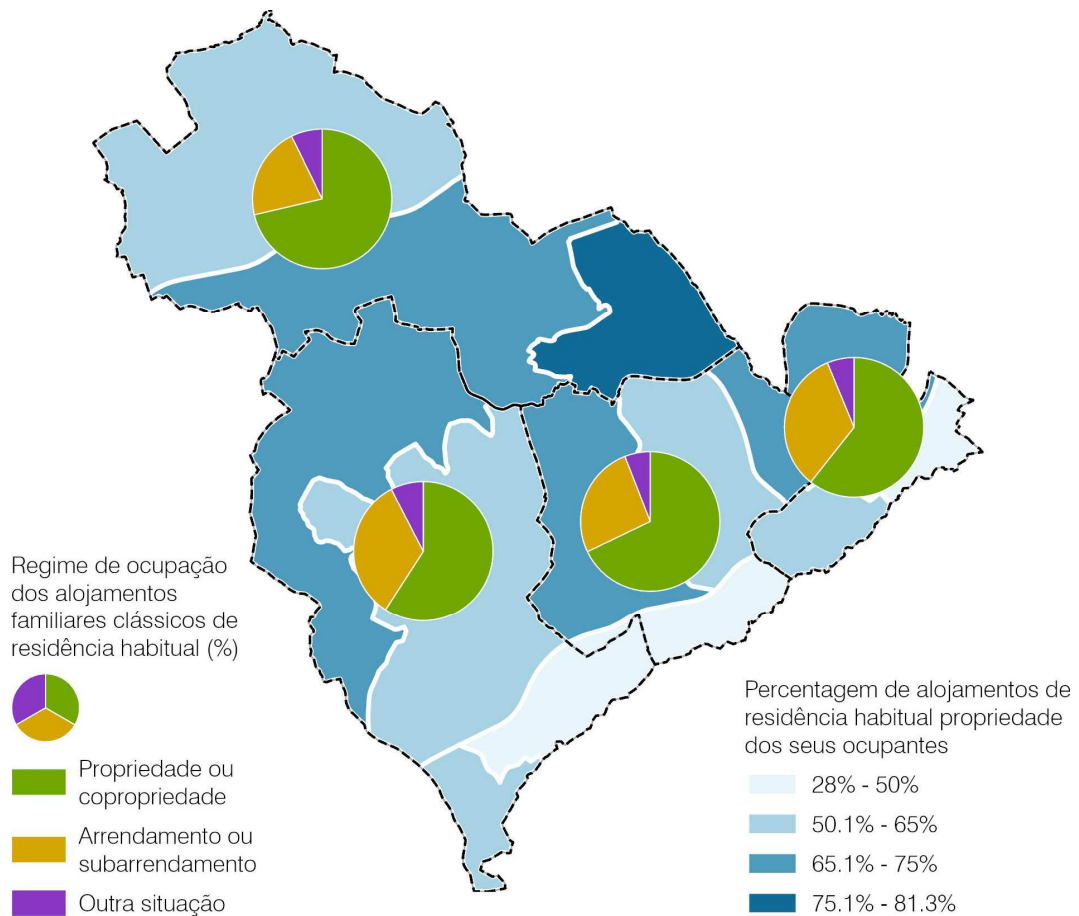


Figura 39. Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos seus ocupantes (por unidade territorial) e regime de ocupação (por freguesia), em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No Concelho, entre os 39 445 alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários (ou coproprietários), mais de metade não tinha encargos financeiros associados à sua aquisição (53,6%). Os restantes **46,4% tinham encargos mensais com a sua aquisição**, sendo estes, em média, superiores ao verificado a nível regional e nacional. Em Odivelas, **38,2% do total de alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos** têm associadas **prestações mensais superiores a 400€** (face aos 36,6% na AML e 29,3% de Portugal).

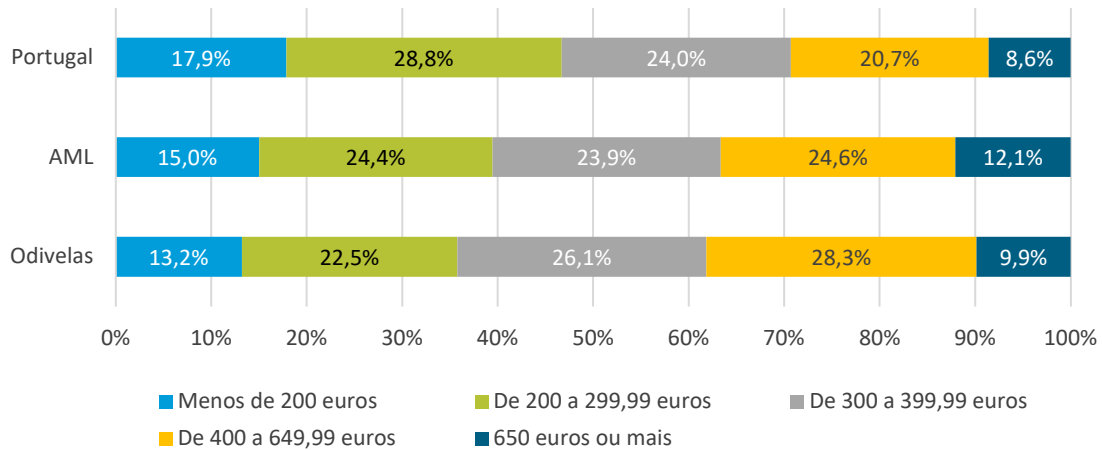


Figura 40. Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No Concelho, para os 16 675 alojamentos arrendados de residência habitual, **a maioria das rendas fixava-se entre os 400 e 649,99€ mensais (30,4%) e entre os 300 a 399,99€ (21,9%)**. As rendas inferiores a 200€ representavam 22,5% (na AML eram 26,6% e no País 30,1%). Comparativamente com as escalas de âmbito superior, **o valor mensal das rendas em Odivelas era tendencialmente inferior ao verificado na AML, mas substancialmente superior ao nível nacional** (o peso das rendas mensais superiores a 400€ fixava-se em 40,6% em Odivelas, 42,5% na AML e 29,5% a nível nacional).

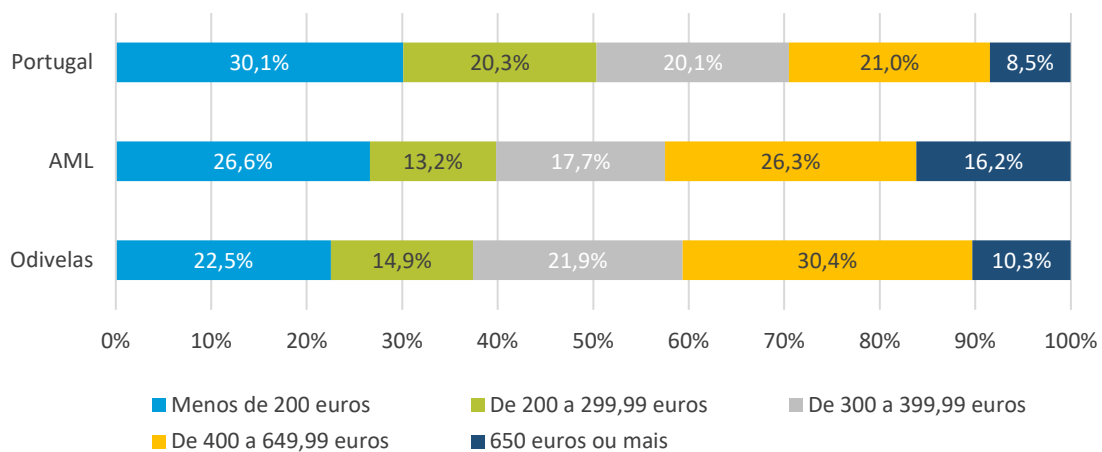


Figura 41. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal de renda da habitação, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Em síntese, considerando os dados anteriormente apresentados, no concelho de Odivelas, cerca de **35% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual não possuía qualquer encargo mensal associado**, sendo propriedade dos seus ocupantes. Apesar de não se detetarem diferenças muito acentuadas entre freguesias, destaca-se uma proporção menos significativa na freguesia de Odivelas e na UF de Ramada e Caneças, onde cerca de 66,5% dos alojamentos de residência habitual tem encargos mensais associados. **Nas UF de Pontinha e Famões e de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto os encargos são, sobretudo, associados ao arrendamento**, correspondendo, respetivamente, a 33,3% e 33,1% do total de alojamentos de residência habitual (Figura 42).

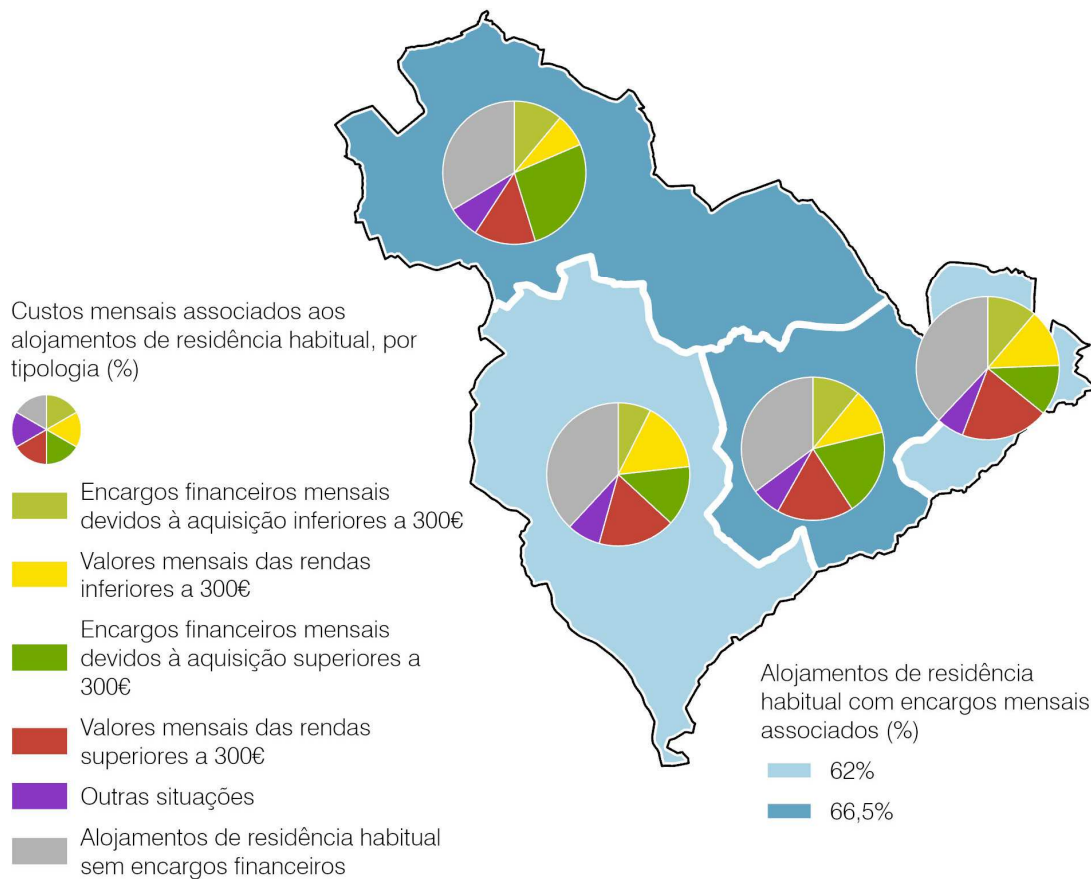


Figura 42. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) e tipologia de ocupantes, por encargos com a habitação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Relativamente à **freguesia de Odivelas e à UF de Ramada e Caneças predominam os encargos associados à aquisição de habitação própria**, respetivamente, 34% e 38% do total de alojamentos de residência habitual. Importa ainda destacar, que **nestas freguesias os alojamentos com encargos mensais associados superiores a 300€ possuem um peso significativo**: na UF de Ramada e Caneças, 40,6% do

total de alojamentos de residência habitual possui um encargo superior a 300€, do qual 26,7% correspondem a encargos com a aquisição de habitação e 13,9% com o arrendamento; na freguesia de Odivelas, 40,1% de alojamentos de residência habitual possui encargos superiores a 300€, cujo 21,8% do total dos alojamentos correspondem a encargos com a aquisição e 18,3% com o arrendamento.

Analisando conjuntamente a evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, verifica-se que ambos seguiram uma trajetória de crescimento entre 2017 e 2021 (Figura 43). Contudo, durante este período, enquanto os **rendimentos declarados por agregado fiscal apenas cresceram cerca de 7%, o valor mediano das rendas aumentou 37%**.

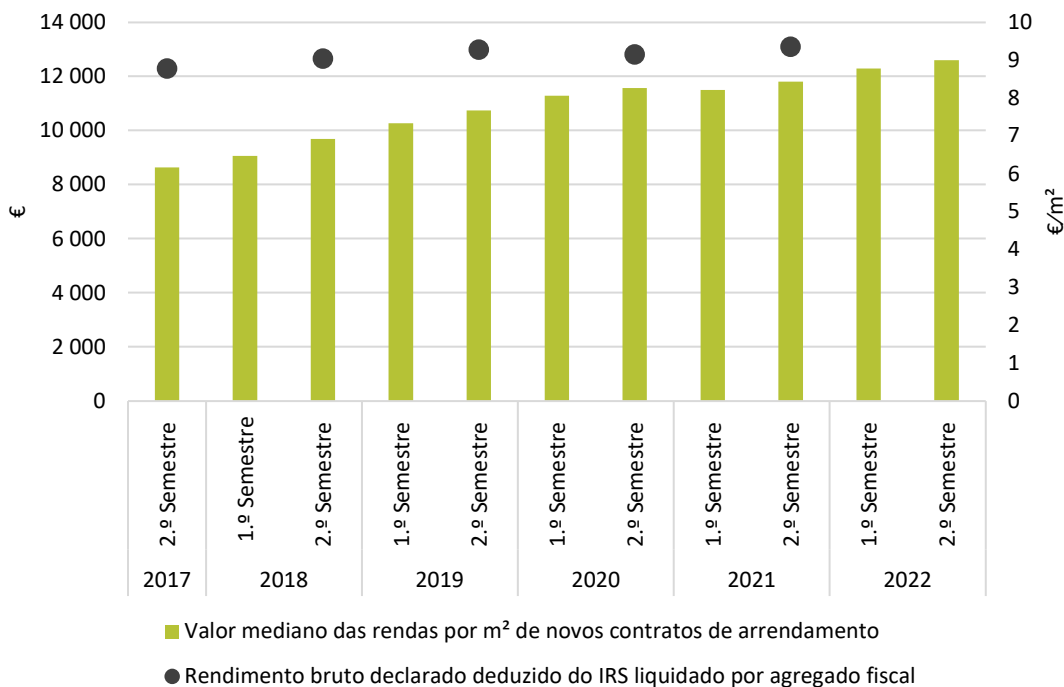


Figura 43. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho de Odivelas

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

Este contexto reflete um **crescimento significativo da taxa de esforço das famílias com as despesas de arrendamento**. Se considerarmos um alojamento familiar clássico com uma área útil de 92,7m²³², no 2º

³² Valor referente à superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Odivelas

semestre de 2017, este possuía uma renda de 572€, o que implicaria uma taxa de esforço³³ de 55,8% dos rendimentos dos agregados familiares. No período homólogo de 2021 o mesmo teria uma renda de 781,5€, perfazendo uma taxa de esforço de 71,6% dos rendimentos. Apesar de não se encontrarem ainda disponíveis os dados relativos aos rendimentos declarados por agregado fiscal para os anos de 2022 e 2023, constata-se que o valor mediano das rendas continuou a subir face aos anos anteriores, **fixando-se no 1º semestre de 2023 em 9,41€/m², um acréscimo de 52,5% comparativamente ao 2º semestre de 2017 (+ 3,24€/m²).**

Se atendermos a que a taxa de esforço ideal com a habitação não deve ultrapassar um terço do rendimento das famílias (p.e. nos pedidos de crédito à habitação, o Banco de Portugal recomenda que esta não supere os 35%) fica facilmente perceptível as **graves dificuldades que as famílias enfrentam no acesso à habitação**. Esta dificuldade será, naturalmente, mais acentuada entre os grupos populacionais com salários mais reduzidos, entre os quais estão os jovens em início de vida.

Apesar do forte acréscimo dos preços de arrendamento registado no Concelho, no contexto metropolitano, a **variação do valor mediano das rendas verificada, entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2023, foi menos acentuada do que na AML** (que, durante este período, registou um crescimento de 71,9%). Mais especificamente, **no contexto da AML Norte, o aumento do valor mediano das rendas é o segundo mais baixo**, apenas atrás de Lisboa (46,7%). Comparativamente aos concelhos limítrofes, no 1º semestre de 2023, **o valor mediano das rendas registado em Odivelas** embora fosse inferior ao verificado em Lisboa (14,11€/m²) e Amadora (10,14€/m²), **era superior ao de Loures (8,95€/m²) e Sintra (8,75€/m²)** (Figura 44).

³³ Cálculo próprio, tendo por base a fórmula de cálculo da Lxhabidata, Plataforma de dados sobre a habitação na AML, Dinâmica CET/ISCTE-IUL. Fórmula: ((Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) *Área (92,7m²)) *6)/(Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal/2)*100

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no 1º semestre de 2023 (nos últimos 12 meses)

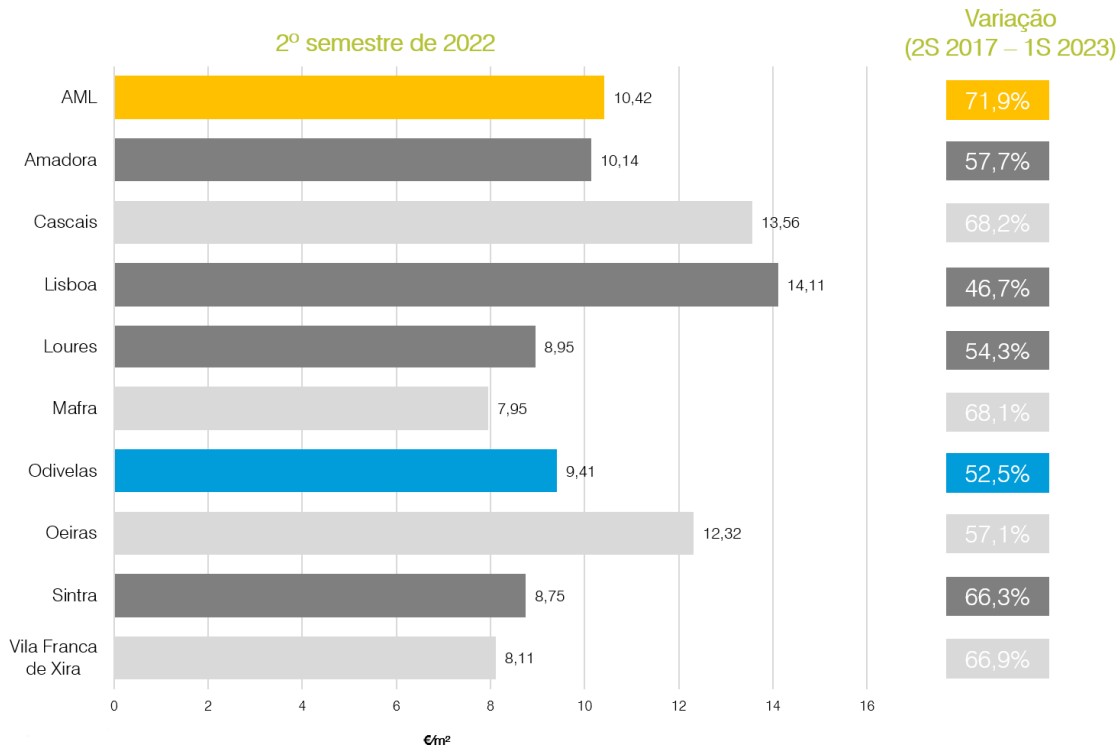


Figura 44. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (nos últimos 12 meses), no 1º semestre de 2012 (€/m²), nos concelhos de Odivelas, da AML Norte e na AML

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

A nível interno, entre o 2º semestre de 2017 e 1º semestre de 2023, observou-se um crescimento superior a 52% do valor das rendas de novos contratos em todas as freguesias do Concelho, destacando-se a **freguesia de Odivelas com o maior acréscimo (60,1%), seguida pela UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto (54,1%)**. A par do forte crescimento, a **freguesia de Odivelas apresenta um valor das rendas de novos contratos particularmente elevado**: no 1º semestre de 2023, fixava-se em 10,41€/m², semelhante ao valor mediano registado na AML (10,42€/m²). Em oposição, a **UF de Ramada e Caneças apresenta os valores das rendas de novos contratos mais acessíveis** ao longo de todo o período da análise, registando um valor de 8,11€/m², para o 1º semestre de 2023 (Figura 45).

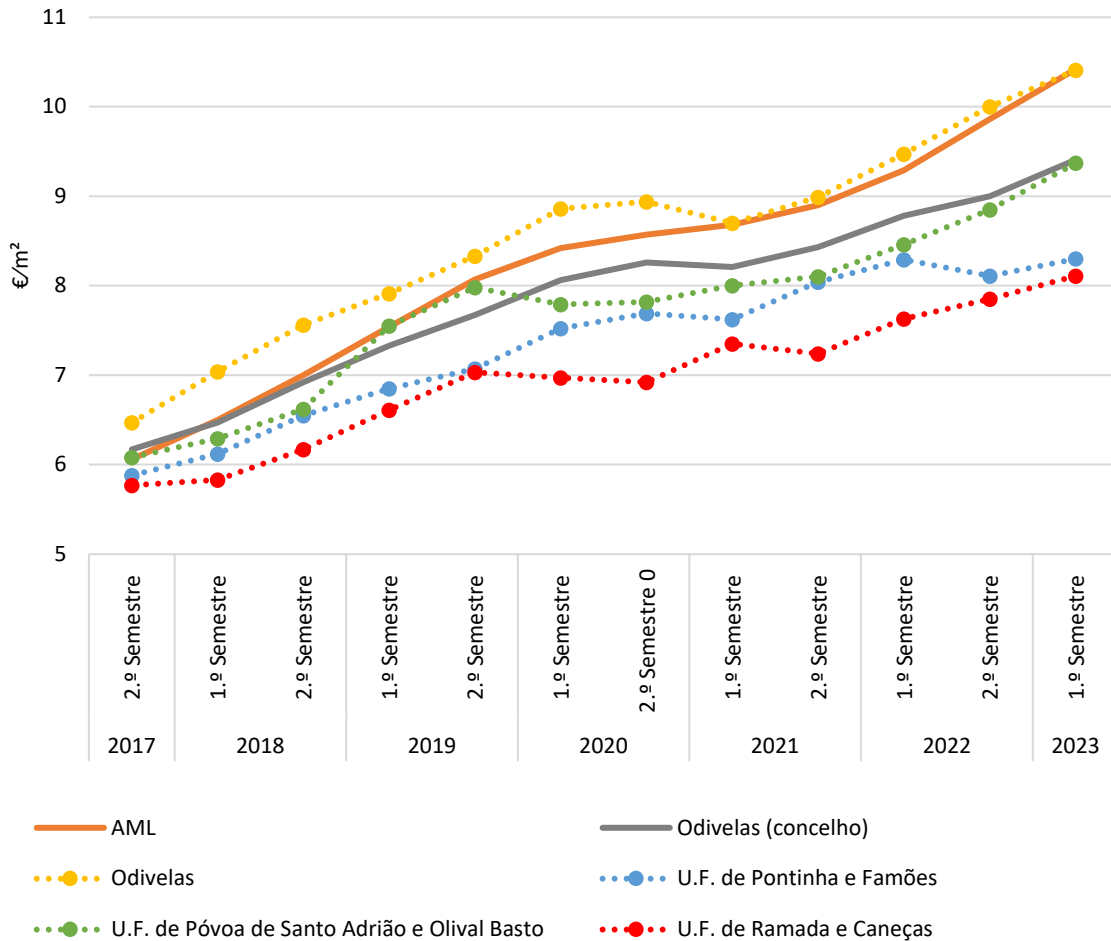


Figura 45. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses (€), entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2023, no concelho e freguesias de Odivelas

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

Importa ainda destacar, que segundo o relatório mensal de preços dos fogos no mercado de arrendamento, disponibilizado pelo portal Idealista³⁴, o preço médio por m², no mês de outubro de 2023, no concelho de Odivelas, fixa-se em 13,3 €/m². Estes dados indiciam a **continuação da trajetória ascendente de aumento dos preços da habitação**, e consequentemente a diminuição da capacidade das famílias em aceder à habitação e/ou o aumento da taxa de esforço que as mesmas comportam. Salienta-se, contudo, que estes dados são relativos aos valores anunciados e não necessariamente os valores efetivamente contratualizados.

³⁴ Disponível em: <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/lisboa/odivelas/>

No que concerne à evolução do valor mediano das vendas dos alojamentos familiares vendidos nos últimos 12 meses é possível verificar que entre o 4.º trimestre de 2019 e 4.º trimestre de 2021, o valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares, cresceu cerca de 18,9%, sendo este acréscimo substancialmente superior ao dos rendimentos declarados por agregado fiscal em igual período (aproximadamente 0,8%). A evolução acentuada dos preços de venda das habitações no Concelho, a par do fraco crescimento dos salários do agregado, traduz-se no **aumento do número de anos necessários de rendimento líquido (na sua totalidade) das famílias para cobrir o valor do imóvel no momento da compra**. Assim, se considerar-se um alojamento com 92,7m², o custo de aquisição de um alojamento familiar fixava-se em 168.157,8€ no 4.º trimestre de 2019, sendo necessários 12,9 anos³⁵ do rendimento do agregado na sua totalidade para cobrir o valor do alojamento, enquanto no período homólogo de 2021, o preço de um alojamento com a mesma área era 199.861,2€, consubstanciando em 15,3 anos de rendimentos do agregado (Figura 46).

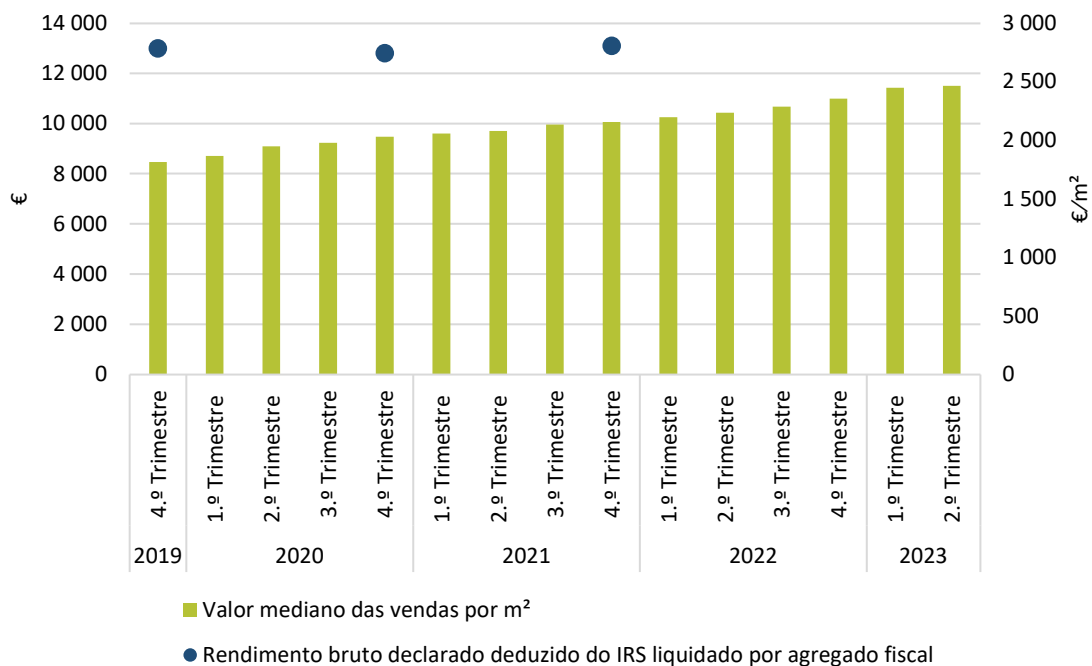


Figura 46. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho de Odivelas

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

³⁵ Cálculos próprios, tendo por base o índice de acessibilidade de aquisição desenvolvido pela Demographia International Housing Affordability. Fórmula: ((Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) * Área(92,7m²)/((Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal(€))

Os dados mais recentes dos custos de venda, apontam para que esta tendência evolutiva se acentue, fixando o valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, para o 2º trimestre de 2023, em 2.464€/m², consideravelmente superior ao valor registado na AML (2.222€/m²). Assim, entre o 4º trimestre de 2019 e o 2º trimestre 2023, o concelho de Odivelas registou uma subida de 36% do valor mediano de vendas. Este aumento foi menos pronunciado face ao ocorrido na AML, tendo sido, inclusivamente, um dos menores entre os concelhos que compõem a AML Norte, todavia, comparativamente aos concelhos limítrofes de Odivelas, o valor mediano de vendas registado no Concelho no 2º trimestre de 2023, somente é inferior ao de Lisboa (4.080 €/m²) e Loures (2.380 €/m²) (Figura 47).

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no 2º trimestre de 2023 (nos últimos 12 meses)

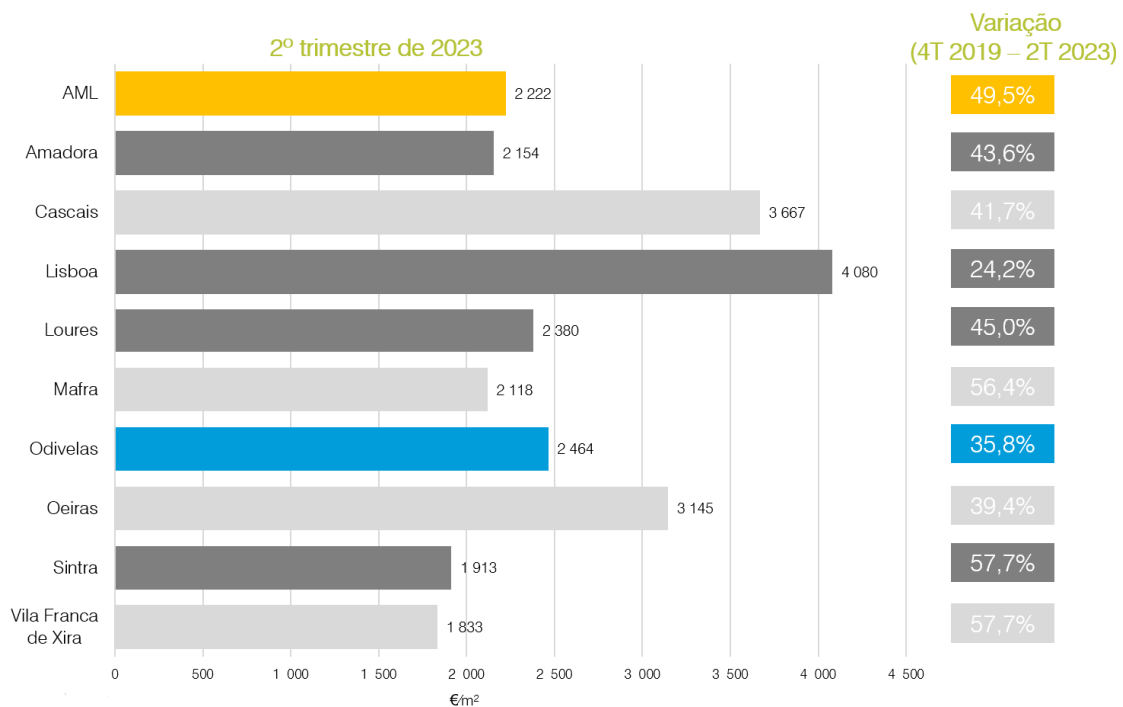


Figura 47. Valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares (nos últimos 12 meses), no 2º trimestre de 2023 (€), nos concelhos de Odivelas, da AML Norte e na AML

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

Ao nível da freguesia, verifica-se que, durante todo o período da análise, todas as freguesias apresentaram valores substancialmente superiores ao da AML, destacando-se a UF de Ramada e Caneças, que apresenta no 2º trimestre de 2023 o valor mais elevado (2.547€/m²). Em termos evolutivos, a UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto apresentou o maior aumento dos preços de venda entre o quarto 4º trimestre de 2019 e o primeiro 2º trimestre de 2023 (43,5%), seguida pela UF de Pontinha e

Famões (43%). Apesar de mais ténue comparativamente às restantes freguesias, a freguesia de Odivelas e a UF de Ramada e Caneças registaram igualmente um crescimento significativo do valor mediano das vendas nos últimos 12 meses, de respetivamente 34,3% e 31,8% (Figura 48).

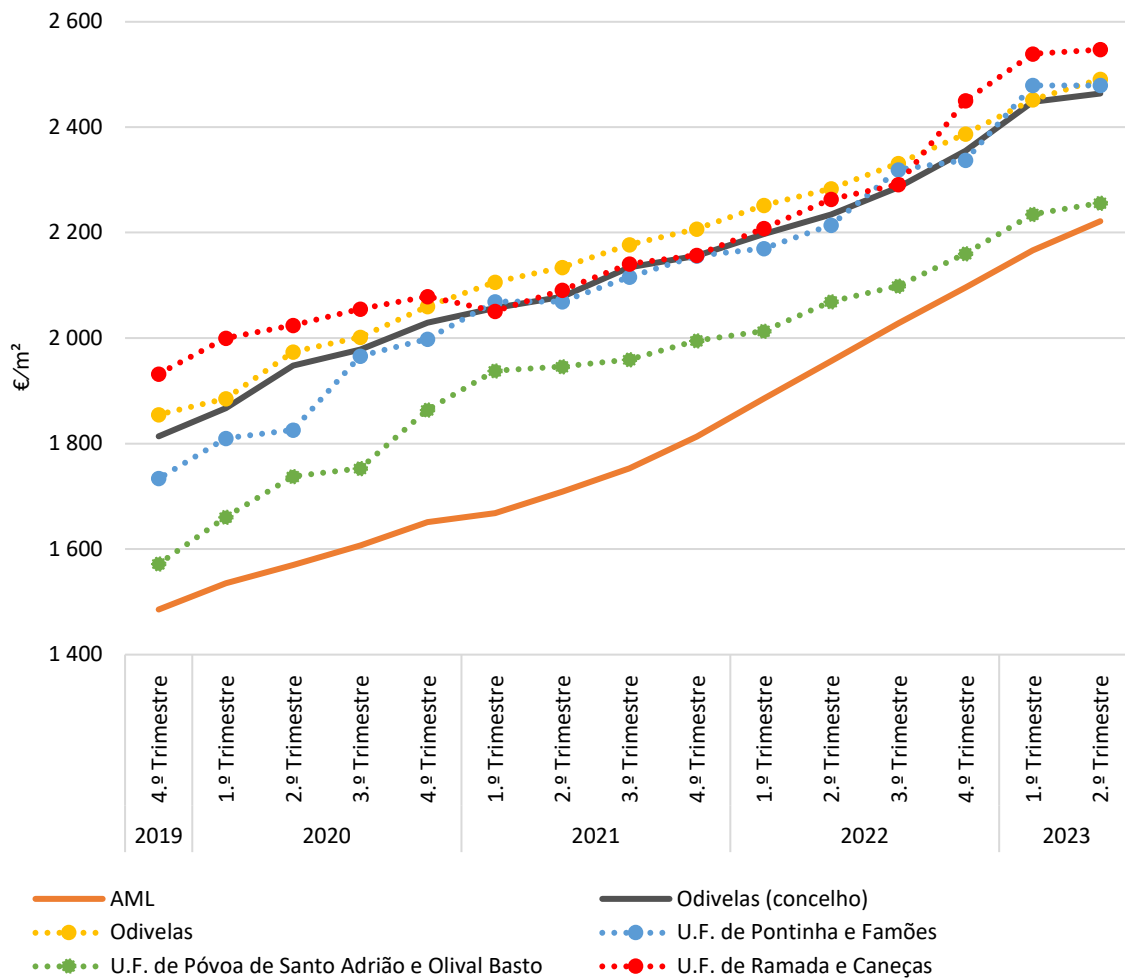


Figura 48. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€), no concelho e freguesias de Odivelas

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

Segundo o Portal Idealista³⁶, em outubro de 2023, o preço médio das casas por m² à venda no concelho de Odivelas fixa-se em 2.667 €/m², que a confirmar-se, retrata a continuidade do trajeto de crescimento dos preços de venda de habitação verificado nos últimos anos. Ainda segundo os dados disponibilizados neste site, a freguesia de Odivelas é o território onde as habitações por m² são mais caras em outubro de

³⁶ Disponível em: <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/lisboa/odivelas/>

2023 (2.804 €/m²), sendo este um valor próximo do preço máximo já registado neste território (2.812 €/m² em junho de 2023), segundo o histórico de preços deste Portal (desde janeiro de 2015). No mesmo sentido, as restantes freguesias também registam recentemente um **máximo histórico**, no caso da UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto em outubro (2.585 €/m²), na UF de Ramada e Caneças em setembro (2.485 €/m²), e em maio na UF de Ramada e Caneças (2.485 €/m²). Uma vez mais, salienta-se que estes são os valores anunciados e não necessariamente os valores efetivos de aquisição.

3.2. Diagnóstico das situações de carência habitacional: pessoas e territórios

As dificuldades de acesso a uma habitação condigna, e consequentemente as condições de habitabilidade algumas famílias, por vezes, assumem contornos particularmente graves. Estas situações, diversificadas e complexas, combinam um quadro de carência financeira e habitacional, que amiúde se associa a outros problemas de ordem social (p.e. dependências, saúde mental e ou física, violência doméstica, ...), pelo que as repostas habitacionais carecem de uma **abordagem integrada para a sua plena resolução**. Sendo transversais a vários grupos populacionais, reconhece-se, em linha com o estabelecido no artigo 8º da LBH, que alguns grupos são mais vulneráveis, desprotegidos e/ou enfrentam dificuldades adicionais no acesso à habitação, como os jovens, os idosos, as famílias monoparentais, as pessoas ou famílias que integram pessoas portadoras de deficiência, as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional. Com efeito, a LBH define a integração de medidas de proteção espacial na política de habitação para jovens, cidadãos com deficiência, idosos e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, e a proteção adicional para pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente em situação de sem abrigo, menores vítimas de abandono ou maus-tratos, vítimas de violência doméstica.

O Município encontra-se envolvido num elevado número de iniciativas, projetos e apoios ao nível da ação social, que são determinantes para uma abordagem integrada dos problemas sociais e para o acompanhamento das famílias mais carenciadas. O seu Plano de Desenvolvimento Social para o período 2019-2022, no primeiro dos seus 3 eixos (Eixo I – Ação social/Famílias), identifica a necessidade de “Promover a inclusão social através do acesso à habitação” (Finalidade 2), por duas vias: a) na resposta integrada às famílias em situação de carência; b) na facilitação do acesso à habitação.

Atualmente, na sequência das orientações nacionais e das oportunidades de acesso a financiamento criadas pelo **Programa 1º Direito/PRR**, a resposta habitacional mais direta, desenvolvida localmente pelo Município, para as famílias residentes em situação de carência financeira e habitacional encontra-se expressa na sua ELH. A **elaboração da ELH do Município de Odivelas, em 2021**, exigiu o desenvolvimento de um **diagnóstico das carências habitacionais** então existentes, o qual se suportou num levantamento das pessoas e famílias que vivem cumulativamente em carência habitacional e financeira, ou seja, em condições habitacionais indignas³⁷ e em situação de carência económica, em linha com os critérios de elegibilidade ao Programa 1º Direito. Este diagnóstico constitui uma referência incontornável para a presente análise.

A **ELH identificou um total de 1 309 agregados, que integram 3 729 pessoas**, e que deverão ter resposta no contexto do **1.º Direito**. Correspondem a 1 065 agregados em situação de insalubridade e insegurança, 95 em sobrelotação, 89 em precariedade e 60 em inadequação. Destaca-se ainda o elevado número de proprietários que tem enquadramento com beneficiários diretos – um total de **897 famílias residem em casas próprias sem condições adequadas de habitabilidade** e sem capacidade financeira para realizarem as intervenções de reabilitação, requalificação ou adequação necessárias. Grande parte destas famílias são residentes em habitações inseridas em **bairros ou núcleos habitacionais criados com fim social**, que ao longo dos anos foi alienado aos seus ocupantes, ou em **AUGI**.

³⁷ De acordo com os conceitos do 1.º Direito, as condições habitacionais indignas são:

- Situação de precariedade: engloba as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;
- Situação de insalubridade e insegurança: engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- Situação de sobrelotação: engloba os casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;
- Situação de inadequação: engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Um indicador muito relevante para a identificação destas situações mais críticas são os **pedidos de habitação apresentados aos serviços municipais**. Estes pedidos ficam ativos durante 2 anos, podendo ser renovados após este período. Desde a data de elaboração da ELH e o presente, os pedidos de habitação que se encontram ativos tem mantido um **volume sensivelmente constante**: a julho de 2023, os serviços municipais tinham registo de **747 pedidos de habitação em vigor**, enquanto a ELH tinha registado 746 pedidos (em vigor à data de novembro de 2019).

No entanto, uma análise ao número de pedidos de habitação apresentados desde 2000, por ano, revela que ter havido uma tendência muito acentuada de aumento nos primeiros anos, que teve seu **máximo em 2007**, coincidente com o investimento municipal no bairro da Arroja (analisado no capítulo seguinte), e que, depois disso e apesar de algumas oscilações, o número de pedidos se manteve sempre significativo (Figura 49).

Evolução do número de pedidos de habitação



Pedidos por freguesia de residência (julho 2023)

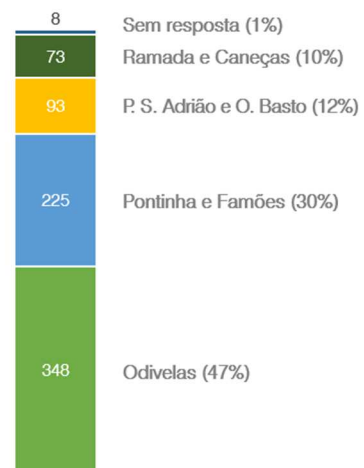


Figura 49. Evolução do número de pedidos de habitação, entre 2000 e 2023, e distribuição dos pedidos em vigor a julho de 2023 por freguesia de residência do agregado

Fonte: CMO, 2023

Os pedidos de habitação, segundo o local de residência do requerente, estão fortemente **concentrados nas duas freguesias mais populosas**, localizadas no quadrante sudoeste do Concelho: Odivelas e UF de Pontinha e Famões. A UF de Caneças e Ramada é a exceção a esta correlação entre o número de pedidos e o número de residentes, com um volume de pedidos inferior à sua representatividade populacional.

Os contextos habitacionais associados a estes pedidos são variados e frequentemente associados a **mais do que uma condição de indignidade habitacional**, destacando-se as situações de pessoas que estão sem

casa ou que, por motivos variados, estão na iminência de ficar sem casa (p.e. fim de contrato de arrendamento, despejo, incapacidade de pagamento da renda, rutura ou conflito familiar, ...) e não possuem meios para encontrar uma habitação substituta, e também a agregados em sobrelotação ou a residirem em construções desadequadas (p.e. garagens, anexos, ...) ou que não apresentam condições mínimas de segurança e salubridade. Encontram-se igualmente situações de sobrelotação e inadequação.

A análise das características dos agregados que solicitaram a atribuição de uma habitação social, revelam a grande relevância das **famílias com filhos**, em particular das **famílias monoparentais** (representam 38% dos pedidos de habitação ativos em julho de 2023), um perfil de famílias que como vimos tem vindo a tornar-se mais frequente. As **famílias unipessoais** possuem também uma importância relevante (e crescente), representando 21% do total de pedidos em vigor.

Em termos de dimensão, salienta-se a relevância das famílias com menor dimensão, representando os **agregados com 3 ou menos pessoas perto de ¾ das situações**. A dimensão e composição familiar estabelecem, naturalmente, uma relação com as **tipologias de fogo necessárias**, destacando-se o **T2, o T3 e o T1**, respetivamente com 38%, 32% e 26% das necessidades. A tipologia de maior dimensão (T4) assume um peso quase residual (4% dos fogos necessários) (Figura 50).

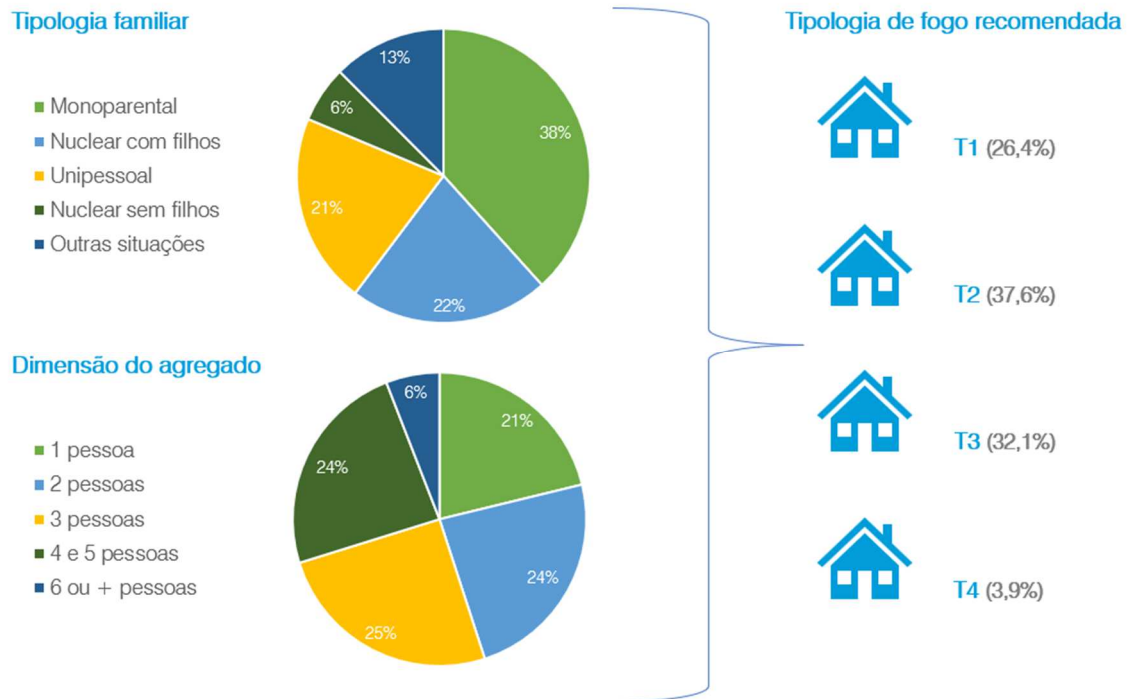


Figura 50. Tipologia e dimensão dos agregados com pedidos de habitação em vigor a julho de 2023, e tipologia de fogo recomendada para estes agregados

Fonte: CMO, 2023

Para dar resposta a situações de vulnerabilidade e exclusão social e fazer o atendimento e acompanhamento social eficiente dos cidadãos, e de forma a regulamentar a intervenção social municipal na sequência da transferência de competências da administração central para a administração local, em matéria de ação social, efetivada no dia 3 de abril de 2023, o Município dispõe do **Regulamento do Funcionamento da Intervenção Social do Município de Odivelas**, publicado em DR a 21 de julho de 2023 (Regulamento N.º 795/2023). Entre outras matérias este regulamento enquadra a atribuição de **Apoios Económicos de Caráter Eventual** à população residente economicamente mais carenciada e socialmente vulnerável no âmbito da intervenção da ação social. Os apoios podem ser de ato único ou em prestações mensais, e destinam-se a **comparticipar a aquisição de bens e serviços de primeira necessidade**, incluindo despesas com a habitação, como a comparticipação da renda ou amortização de empréstimo bancário para habitação própria permanente (até ao limite mensal de quinhentos euros), condomínio, seguro de vida e multirriscos³⁸.

³⁸ Outras despesas comparticipadas são os custos com transportes, educação, frequência de equipamento social, saúde e serviços essenciais de água, luz, gás e telecomunicações.

Desde a receção destas competências até meados de novembro do mesmo ano, foram apoiados **52 agregados familiares com despesas de habitação**, o que se traduziu num valor total de comparticipação de **36.383,27€**. Importa notar, que todos os agregados requerentes, que cumpriam os requisitos estabelecidos no Regulamento, foram apoiados. No entanto, verifica-se que os serviços municipais não tem conseguido dar resposta à forte procura por estes apoios, encontrando-se um número significativo de agregados em lista de espera.

Acrescente-se que, desde 2014, o Município de Odivelas disponibiliza um apoio económico de carácter excecional, através do Fundo de Emergência Social do Município de Odivelas (FESMO). Após o estabelecimento de um Protocolo de Parceria que implementou o Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado (SAASI) no Concelho de Odivelas, em março de 2016, o âmbito dos apoios foi alargado e este passou a denominar-se Fundo de Auxílio Social de Emergência (FASE). Este fundo municipal, extinto com a aprovação do Regulamento do Funcionamento da Intervenção Social do Município de Odivelas, funcionou de forma complementar aos apoios pecuniários de carácter eventual, conferidos pelo ISS, agora harmonizados.

Para potenciar a capacidade de resposta a situações que carecem de uma resposta imediata, como por exemplo as pessoas em situação de sem-abrigo ou vítimas de violência doméstica, ambas questões apontadas no diagnóstico social do concelho de Odivelas (2017), a CMO tem procurado o **estabelecimento de parcerias com entidades vocacionadas para prestar apoio a estas situações**. São exemplos destas iniciativas o Protocolo estabelecidos com a Comunidade Vida e Paz, ou com a Associação Portuguesa de Apoio à Vítima (APAV), para abertura de um Gabinete de Apoio à Vítima de Odivelas (GAVO), que presta, gratuita e confidencialmente, informação, apoio e encaminhamento a vítimas de violência doméstica. Outro exemplo é o protocolo estabelecido, em 2021, entre a CMO e um conjunto de parceiros³⁹ para a criação do Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo (NPISA) de Odivelas, um ano após a entrada em funcionamento de uma equipa de rua. Estas são respostas importantes, mas ainda insuficientes face ao volume e complexidade dos problemas.

Acrescente-se que, em **agosto de 2023**, encontravam-se em acompanhamento no concelho de Odivelas **86 Pessoas em Situação de Sem Abrigo**, alguns dos quais pernoitam habitualmente em áreas de risco. Salieta-se ainda que estas são situações de grande volatilidade e complexidade, que conjugam

³⁹ As 4 Juntas de Freguesia, a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, (que inclui a parceria do ACES Loures-Odivelas e do Centro de Respostas Integradas de Lisboa Oriental – Equipa Técnica de Loures e Odivelas), o Centro Distrital de Lisboa do Instituto da Segurança Social, o Instituto de Emprego e Formação Profissional, a Procuradoria da República da Comarca de Lisboa Norte, a Polícia de Segurança Pública, o Hospital Beatriz Ângelo, o Centro Comunitário Paroquial de Odivelas, a Comunidade Vida e Paz, e o Projetonur Associação.

problemáticas sociais de diferentes âmbitos e, por vezes, se misturam com redes informais que funcionam à margem da lei, envolvendo populações estrangeiras/migrantes.

A par da análise centrada nas pessoas em situação de carência habitacional, também uma análise centrada nos **locais de maior precariedade habitacional**, como os bairros de barracas e as AUGI existentes no Concelho, assume grande pertinência. Com efeito, o DL N.º 37/2018, de 6 de junho, diploma que criou o 1.º Direito, distingue como situações específicas, pela escala e conjugação entre condições indignas de habitabilidade e concentração de populações com fracos recursos económicos, os núcleos precários (conjuntos de construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, como AUGI, bairros ou acampamentos) e os núcleos degradados (como ilhas, pátios ou vilas operárias).

Apesar da tendência de decréscimo do número de alojamentos e de famílias a residir em núcleos precários, resultado dos realojamentos que o CMO tem realizado nas últimas décadas, em dezembro de 2023, a Divisão de Habitação identificava ainda a existência em território municipal de **11 núcleos de alojamentos precários**, entendidos como núcleos de barracas ou de construções, que pela grave precariedade, lhe são equiparadas⁴⁰. Estes núcleos agregavam um total de **111 alojamentos, onde residiam 132 agregados familiares**, que por sua vez integravam **347 pessoas**. Estes núcleos concentram-se no setor nascente (UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto e Ramada) e sul do Concelho (Pontinha e zona da Urmeira) (Figura 51).

⁴⁰ De acordo com o PMIM de Odivelas de 2022, aquando da criação do Município, o número de barracas rondaria os 2000.

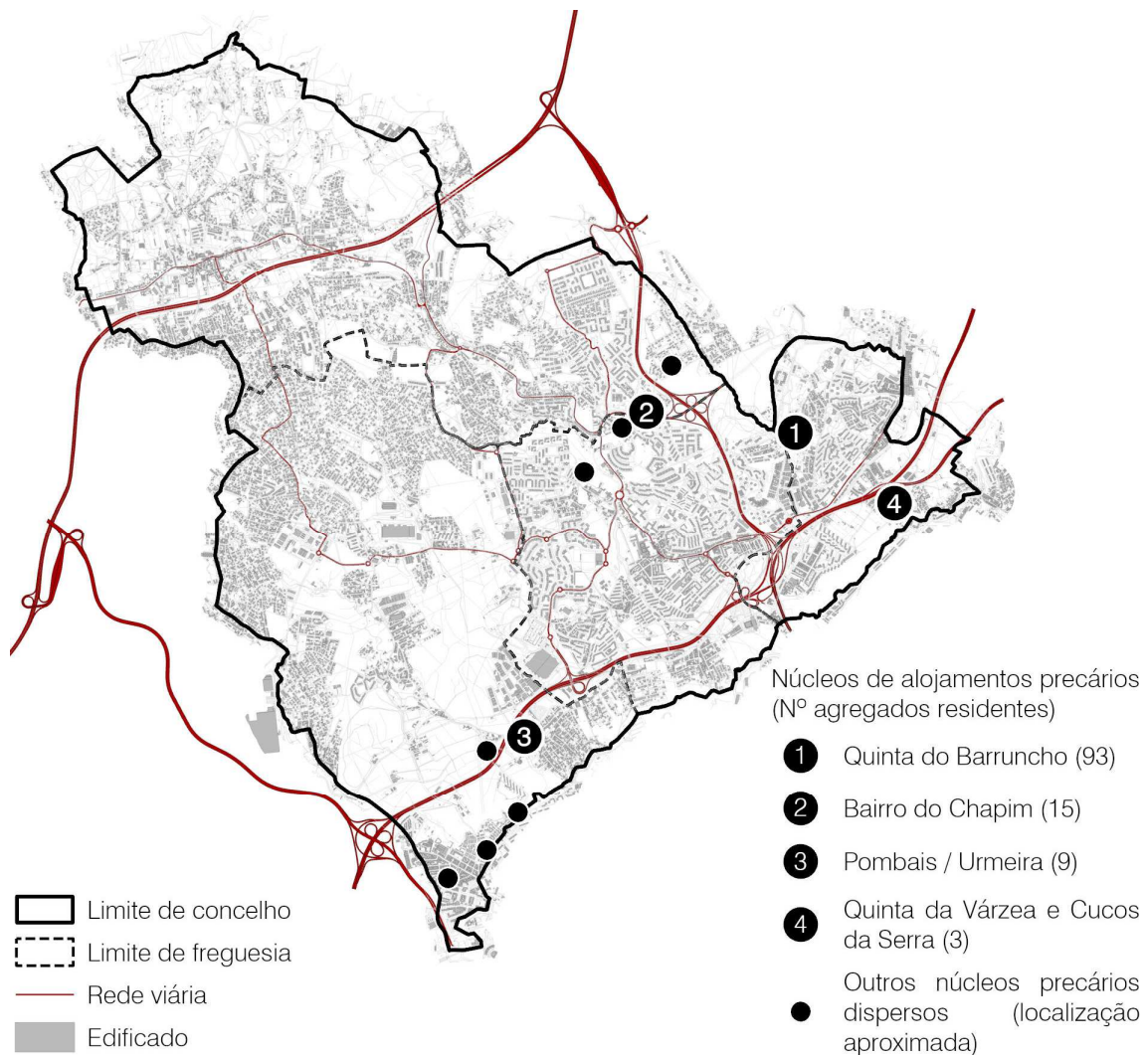


Figura 51. Núcleos de alojamentos precários no concelho de Odivelas (dezembro de 2023)

Fonte: CMO, 2023

Entre estes destaca-se, pela sua dimensão, o **Bairro do Barruncho**, ocupando um terreno privado, num vale encaixado, da UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, autoconstruído com recurso a materiais muito precários (Figura 52). Com uma ocupação que se iniciou nos anos 60 e 70 do século XX, por famílias portuguesas oriundas das áreas rurais, o bairro cresceu nas décadas seguintes e heterogeneizou-se em termos de origens da população, tornando-se local de residência de várias centenas de famílias portuguesas (de origem rural e de etnia cigana) e de origem cabo-verdiana. No final de 2023, após a concretização de vários realojamentos pela CMO, o bairro terá ainda **74 alojamentos e onde habitam 93 famílias**, o que representa 66% dos alojamentos precários e 70% das famílias.

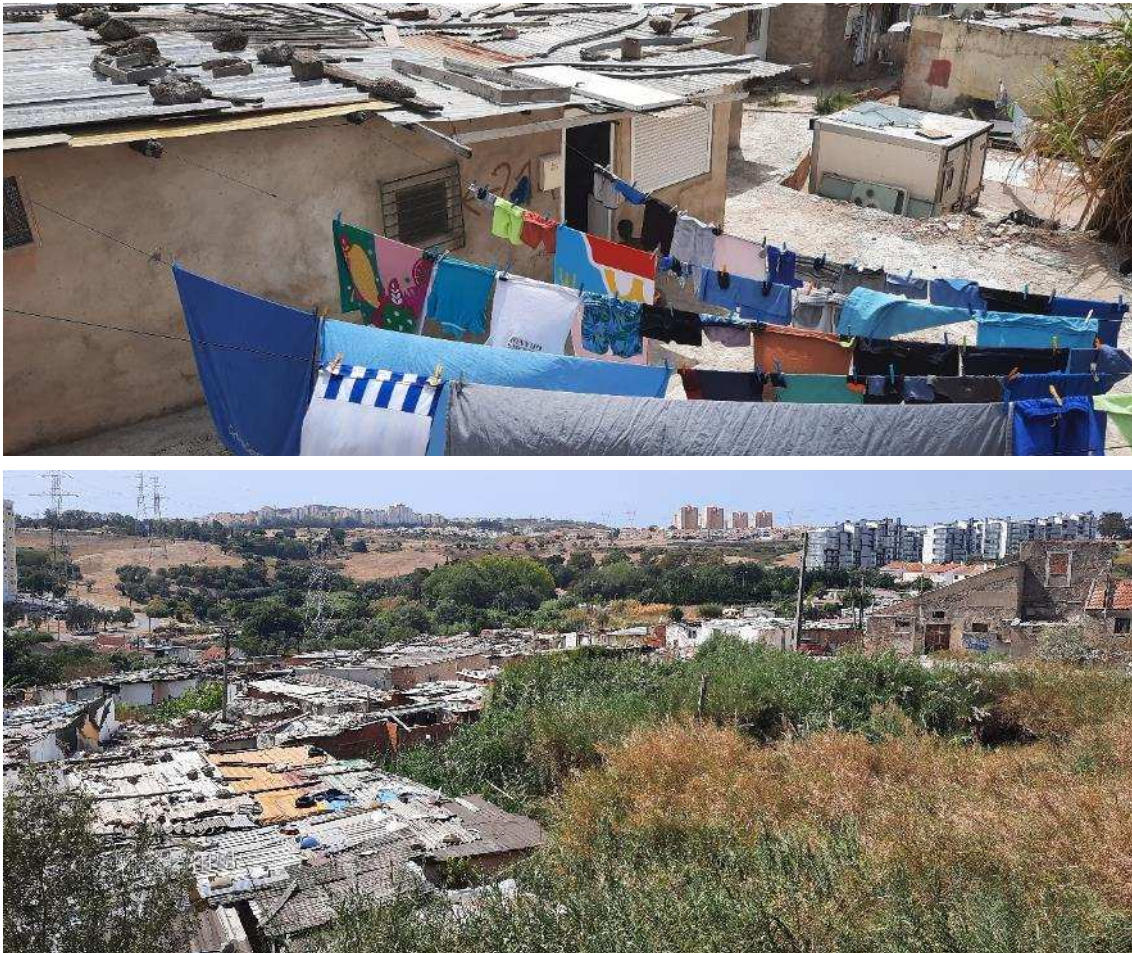


Figura 52. Bairro do Barruncho

Fonte: SPI, 2023

O segundo maior núcleo, embora de muito menor dimensão, é o **Bairro do Chapim**, que é constituído por **15 habitações prefabricadas**, oferecidas pelo Estado da Noruega ao Estado Português, para realojamento da população afetadas pelas cheias de 1983. Estas construções, localizadas na Ramada, junto às escolas e à Unidade de Saúde Familiar da Ramada, encontram-se hoje muito degradadas e desqualificadas (Figura 53). A ELH **prevê a construção neste local de 19 fogos** para realojar as 15 famílias que aqui permanecem, assim como outras de outros núcleos precários.



Figura 53. Bairro do Chapim

Fonte: SPI, 2023

De acordo com o levantamento de núcleos precários mais atualizado (julho de 2023) dos serviços municipais, os **restantes 9 núcleos de barracas possuem uma menor dimensão**, destacando-se entre estes o conjunto de barracas em **Pombais/Urmeira, onde vivem 9 famílias (24 pessoas)**, e a **Quinta da Várzea/Cucos da Serra, na Póvoa de Santo Adrião, onde residem 3 famílias (9 pessoas)**. Os demais assentamentos serão locais de residência de apenas entre 1 a 2 famílias.

Note-se ainda que, fruto da atual crise generalizada de habitação, com contornos particularmente graves, pela maior escala populacional, **nas áreas metropolitanas tendem a aumentar as situações de pessoas** que, por total ausência de alternativa, se concentram **nestes ou em novos núcleos precários**. Esta tendência não será alheia a Odivelas e importa conter e contrariar.

Entre as AUGI existentes (relembra-se que de acordo com o Diagnóstico Social, de 2016, à data existiam 33 AUGI em Odivelas), destacam-se pela extensão e densidade de ocupação, as **AUGI da Vertente Sul** (bairros do Vale do Forno, da Encosta da Luz, da Quinta do Zé Luís, da Serra da Luz e da Quinta das Arrombas) e **da Vertente Nascente**. São AUGI que, de acordo com o PDM, se localizam em REN, RAN e em zonas de cheia e/ou de risco geotécnico (principalmente movimentos de massa de vertente), o que, agravado pela sua escala, se traduz em processos de reconversão urbanística com particular complexidade e morosidade.

Embora não tenha havido expansão da ocupação nestas áreas, existindo pouca construção nova, tem-se registado uma **densificação da ocupação destes bairros**, sendo presentemente o número de residentes indeterminado, mas seguramente significativo (uma estimativa aponta para 10 a 11 mil habitantes, na

Vertente Sul). Existem situações de sobreocupação, com coabitação de várias famílias ou agregados unipessoais, as quais apresentam uma tendência de aumento. Há uma forte componente de informalidade, quer no arrendamento (predominante nestes bairros), quer na própria população (parte substancial dos quais imigrantes em situação de irregularidade). São igualmente frequentes as situações de utilização para habitação de garagens, anexos, sótãos e afins para habitação, e ainda, na base da vertente nascente, de armazéns agrícolas, por vezes localizados em leito de cheia.

O Município encontra-se, desde 2009, a elaborar um Plano de Urbanização⁴¹, o **PU da Vertente Sul do concelho de Odivelas**, redelimitado em 2019 para garantir coincidência com a UOPG, através do qual se pretende apoiar o processo de reconversão urbanística e salvaguardar a existência do edificado onde a construção seja possível. Esse é um processo em curso, mas que não será possível concluir a curto prazo. Acrescente-se que o financiamento do QREN permitiu alavancar o investimento em espaço público, tendo vindo a ser realizados vários investimentos em espaço público, equipamentos coletivos e melhorias do traçado viário, desenvolvidas as Comissões de Administração Conjunta das AUGI, em parceria com o Município.

Por último, não será demais mencionar que, não obstante a importância dos números apresentados, os quais constituem referências muito relevantes, a **real quantificação das situações de vulnerabilidade habitacional reveste-se de um grau de incerteza**, integrando um **volume indeterminado de situações não sinalizadas ou de “pobreza envergonhada”**, mas será necessariamente superior aos números apontados. A existência de situações dispersas, garagens, armazéns e outras estruturas adaptadas a alojamentos coletivos, que em casos extremos configuram o aluguer de um colchão à hora, muitas vezes associadas a população imigrante, são conhecidas, mas de difícil identificação pela forte irregularidade e ilegalidade de que se revestem.

⁴¹ A Câmara Municipal de Odivelas estabeleceu um protocolo de cooperação técnica e científica com o Laboratório Nacional de Engenharia Civil para desenvolvimento de estudos no domínio da Engenharia Civil, em geral, e da Geotecnia e da Geologia, com vista à avaliação e gestão do risco do território municipal, no âmbito do qual têm sido desenvolvidos vários estudos técnicos.

3.3. Parque habitacional de promoção pública e apoios municipais à habitação

A par das carências habitacionais da população residente, importa identificar e caracterizar **os recursos habitacionais existentes** para dar resposta às mesmas, **aqueles que podem ser mobilizados para reforçar essa resposta**, assim como **os apoios ou iniciativas que se revelem relevantes para a melhoria das condições habitacionais**. Neste sentido, procedeu-se, com o apoio do Município, ao levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, assim como das respetivas características e condições de acesso. Este levantamento, que se procurou que fosse o mais abrangente possível, incluiu recursos públicos, municipais e do IHRU, as duas entidades proprietárias do parque habitacional dirigido à população com carências socio-habitacionais mais graves.

A análise que se segue debruça-se sobre o **parque habitacional vocacionado para dar resposta às necessidades habitacionais da população carenciada**, o qual compreende núcleos habitacionais com fogos de **propriedade municipal e/ou do IHRU**. O Instituto da Segurança Social é proprietário de um edifício de 7 pisos (12 fogos) no centro da cidade de Odivelas, no entanto, este imóvel encontra-se cedido em regime de comodado a uma entidade do terceiro setor e será reconvertido, com recurso a financiamento PRR, numa estrutura residencial para pessoas idosas. Não foram identificadas outras entidades com recursos habitacionais com fim social. Do mesmo modo, não foram identificados alojamentos destinados a populações específicas, como por exemplo **alojamento estudantil**.

As primeiras **respostas habitacionais com fins sociais** localizadas em território municipal surgiram nos anos 50, no extremo sul do Concelho, nas imediações da localidade da Pontinha, tendo sido promovidos pelo Governo Civil de Lisboa (Figura 54). Organizam-se em dois bairros – o **Bairro Dr. Mário Madeira** e o **Bairro de Santa Maria**, este último com vários núcleos habitacionais.

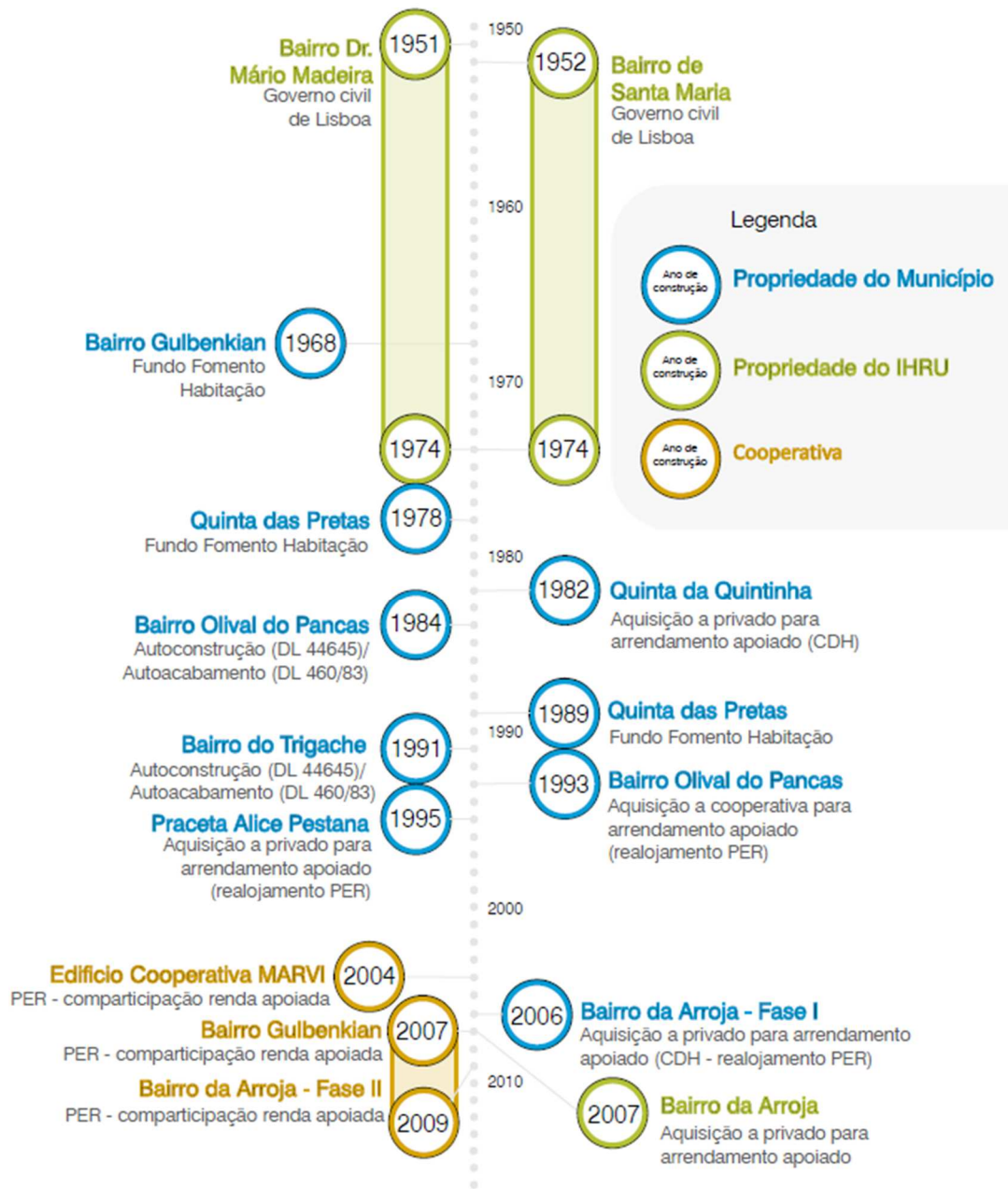


Figura 54. Ano e contexto de criação dos bairros de promoção pública

Fonte: CMO

Edificados entre 1951 e 1974, para realojar famílias oriundas da cidade de Lisboa onde se realizaram grandes obras públicas (por exemplo, a construção da Ponte 25 de Abril), o edificado público existente nestes bairros encontra-se hoje na **posse do IHRU**. Em ambos os casos, a gestão e manutenção do

património edificado ao longo do ano foi inexistente ou muito escassa, encontrando-se, **tanto o edificado, como o espaço público dos dois bairros, em situação de degradação bastante acentuada.**

Uma vez que alguns dos fogos foram sendo alienados aos seus ocupantes (que correspondiam, no geral, a famílias socialmente desfavorecidas), atualmente **grande parte dos edifícios é de propriedade mista** e não apresenta condomínio constituído. Aquando da elaboração da sua ELH, o Município, em articulação com o IHRU, efetuou um levantamento atualizado da propriedade dos fogos e dos seus ocupantes, tendo as famílias proprietárias nestes núcleos sido enquadradas na sua ELH como beneficiários diretos.

No presente, **o IHRU é proprietário de quase 5 centenas de fogos no conjunto destes dois bairros**, que representam cerca 38% do total de fogos (valor que carece de confirmação). Existe a intenção de transferir para o Município a propriedade destes bairros, no entanto, até ao presente, esta transferência ainda não foi concretizada, nem está ainda prevista uma data para que esta venha a ocorrer. O IHRU é também proprietário de **13 fogos, na Urbanização da Arroja, na freguesia de Odivelas**⁴², onde o Município possui também alguns fogos e que será descrita posteriormente.

Tabela 2. Bairros com fogos propriedade do IHRU

Fonte: CMO, 2020

Bairro / Núcleo habitacional	Fogos do IHRU		Total de fogos	Total de edifícios
	N.º	% do total do bairro	N.º	N.º
Bairro Dr. Mário Madeira	250	29,2	855	s.i.
Bairro de Santa Maria	241	66,2	364	s.i.
Urbanização da Arroja	13	8,9	146*	5
TOTAL	504	-	-	-

* No total, a Urbanização da Arroja tem 238 fogos (15 edifícios). Destes, 146, onde estão os 13 fogos do IHRU, foram construídos para venda livre, 64 são municipais e 28 de uma cooperativa.
s.i. Sem informação

⁴² Estes fogos, integrados na segunda fase de construção da Urbanização da Arroja (2007-2009), foram promovidos no âmbito de um CDH, a custos controlado, para venda livre a jovens, sendo a seleção dos compradores efetuada através de um concurso conduzido pelo Município. O IHRU adquiriu os 13 fogos (de um total de 146) que não foram vendidos neste concurso.

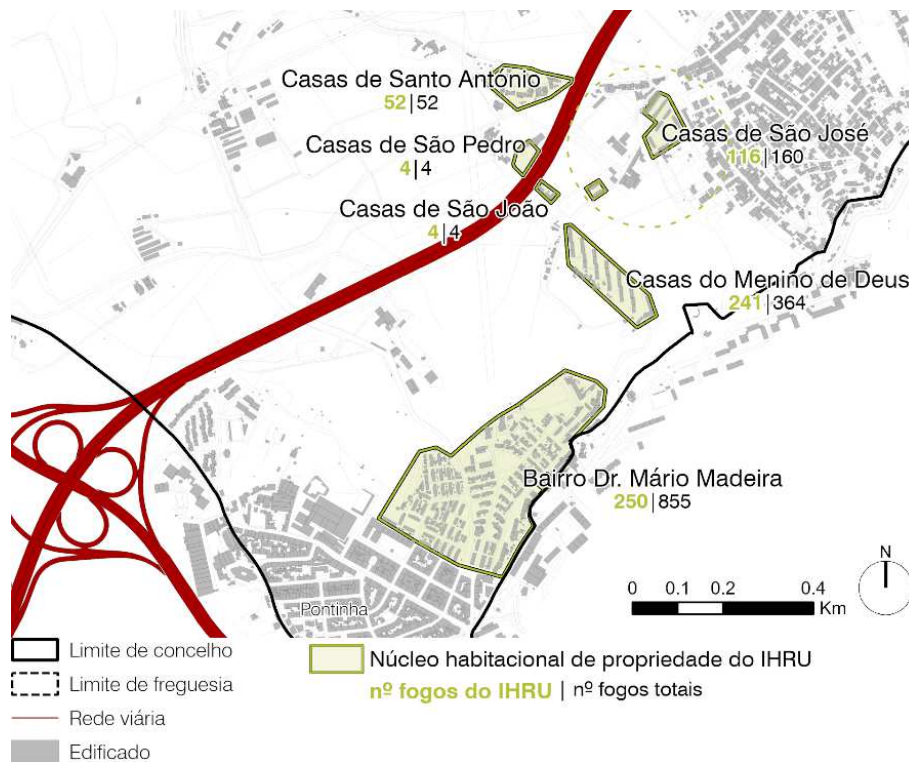
O **Bairro Dr. Mário Madeira** encontra-se integrado na malha urbana da Pontinha e é servido por transportes públicos e diversos equipamentos coletivos (escolas, PSP, unidade de saúde, ...), sendo constituído por blocos de edifícios de 2 e 3 pisos. O bairro possui uma grande dimensão, em termos de número de fogos (855 fogos), que são, por sua vez, de pequena dimensão e, na sua maioria, de propriedade privada (apenas **250 fogos permanecem propriedade do IHRU**). Sendo local de residência de famílias com escassos recursos financeiros, os edifícios e habitações, tanto públicas como privadas, encontram-se genericamente em mau estado de conservação.



Figura 55. Bairro Dr. Mário Madeira (Pontinha)

Fonte: SPI, 2023

Já o **Bairro de Santa Maria** é constituído por vários núcleos habitacionais isolados, dispersos e pouco articulados, que integravam um projeto mais abrangente, designado por “aproveitamento social da Quinta da Paiã”, que previa a edificação de cerca de 1 500 fogos e vários equipamentos comunitários. Este projeto nunca foi implementado e encontra-se na sua maioria, de acordo com o PDM de Odivelas, em áreas não passíveis de urbanizar. O edificado foi construído em terrenos rústicos e de antigas quintas, propriedade do Estado. Alvo de diversas irregularidades no processo de transferência do património predial e gestão urbanística, estes terrenos são hoje propriedade da Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF).



Notas:

1. Nas Casas de S. José existem 3 lojas, 2 das quais são propriedade do IHRU.
2. O núcleo das Casas de Santo António encontra-se em processo de demolição.
3. Um dos edifícios das Casas de S. João não está afeto a habitação, mas deverá ser reconvertido em 2 fogos.

Figura 56. Bairros com habitação do IHRU (Pontinha)

Fonte: CMO

O maior destes núcleos habitacionais são as **Casas de S. José**, um conjunto de blocos de edifícios de 2 e 3 pisos, com um total de 160 fogos e 3 espaços comerciais, dos quais cerca de $\frac{3}{4}$ permaneceram na posse do IHRU (116 fogos e 2 lojas). O segundo maior núcleo corresponde às **Casas do Menino de Deus**, uma sucessão de 6 blocos de edifícios em banda, que se dispõem em socalcos ao longo da encosta, num terreno confinante com outros da Escola Agrícola da Paiã. Neste núcleo, edificado na primeira metade da década de 60, o IHRU é proprietário de 65 dos 144 fogos. O IHRU é também proprietário de 8 outros fogos (4 nas **Casas de S. Pedro** e outros tantos nas **Casas de S. João**), localizados junto à CRIL e à capela de Santa Maria, inaugurada em 1953.



Figura 57. Bairro de Santa Maria (Pontinha): Casas de S. José, Casas do Menino de Deus, Casas de S. Pedro e Casas de Santo António

Fonte: SPI, 2023

Por último, fazem ainda parte do Bairro de Santa Maria, as **Casas de Santo António**, um núcleo de moradias térreas muito degradado e localizado em leito de cheia. Este núcleo encontra-se **em processo de demolição**, tendo a população que aí residia sido realojada e algumas casas sido demolidas. No entanto, algumas destas construções, com **condições muitíssimo precárias**, foram ocupadas ilegalmente, não tendo esta ocupação ainda sido erradicada.

Acrescente-se que também as Casas de S. José, as Casas de S. Pedro e as Casas de S. João se encontram em **zona de risco**, sendo ciclicamente afetadas por **inundações**, que assumiram particular gravidade em 1967.

No Bairro de Santa Maria localizam-se alguns **equipamentos coletivos** – o Centro de Saúde da Urmeira e um campo de futebol da União Desportiva e Recreativa (UDR) de Santa Maria, fundado em 1964 e reabilitado recentemente. O edificado do bairro encontra-se **muito degradado e o espaço público** dos vários núcleos **apresenta relevantes necessidades de requalificação**, não obstante ter sido alvo de uma intervenção recente em algumas áreas do bairro, desenvolvida no âmbito da ARU da Vertente Sul, que originou a **construção de um novo parque infantil** (projeto integrado no orçamento participativo), **plantação de árvores e ajardinamento no Largo nas Casas de S. José**, assim como a requalificação do **espaço público entre as instalações da UDR Santa Maria e a envolvente às Casas do Menino de Deus**.



Figura 58. Instalações da UDR Santa Maria

Fonte: SPI, 2023

O Bairro de Santa Maria está incluído na **Operação Integrada Local (OIL) da UF de Pontinha e Famões**⁴³, no âmbito das Comunidades Desfavorecidas da AML. No quadro desta OIL, necessariamente com uma abordagem multissetorial, estão previstos investimentos de muito grande dimensão (superiores a um milhão de euros) no bairro, nomeadamente a ampliação e requalificação do Centro de Saúde da Urmeira e a criação de um Polo Cívico da Urmeira.

Além da Administração Central, também o **Município de Odivelas**, em diferentes períodos e contextos, **criou ou recebeu da Câmara Municipal de Loures (CML), vários núcleos de habitação municipal**. Hoje a CMO é proprietária de habitações em 7 bairros ou conjuntos habitacionais. Para cada um, assim como para os bairros onde o IHRU é proprietário, apresenta-se, **em anexo, uma ficha de caracterização**.

O primeiro, e o maior dos bairros onde o Município é proprietário, é o **Bairro Gulbenkian**, cuja construção foi financiada pela Fundação Calouste Gulbenkian, ainda no final dos anos 60, para realojamento das famílias afetadas pelas cheias de 1967 e pelo sismo de 1969. Com este fim, foram criados, em 30 edifícios, um total de 240 fogos, grande parte dos quais foi, ao longo dos anos, alienada aos seus ocupantes. O Município é atualmente proprietário de um total de **75 fogos**, distribuídos por 27 edifícios (os 3 restantes são privados). O bairro localiza-se na cidade de Odivelas, numa localização central, sendo servido por

⁴³ A OIL União de Freguesias de Pontinha e Famões decorre entre 2022 e o final de 2025, tendo como objetivo a “capacitação das comunidades, o desenvolvimento de abordagens novas e inovadoras para a coesão social e intervenções no espaço público, infraestruturas sociais e desportivas e habitações”. Tem um apoio financeiro comunitário aprovado de 6.066.630,60€.

transportes públicos e equipamentos coletivos. O espaço público possui alguma arborização e mobiliário urbano.



Figura 59. Bairro Gulbenkian (Odivelas)

Fonte: SPI, 2023

Em 1978, o Município de Loures promoveu a construção de um bairro em Famões – a **Quinta das Pretas** – ao abrigo do Fundo de Fomento da Habitação. Mais tarde, em finais da década de 80, início da década de 90, este bairro teve uma segunda fase de construção, também ao abrigo do Fundo de Fomento da Habitação, que resultou na construção de novos edifícios para realojamento de famílias desalojadas pelas cheias de 1983. Hoje, o bairro possui um total de 26 edifícios que integram 208 fogos, dos quais **61 são fogos municipais**. Apenas um dos edifícios é inteiramente municipal, sendo a CMO também proprietária de habitações noutros 16 edifícios. Os restantes 9 edifícios são privados. O espaço público recebeu já alguma beneficiação, designadamente numa das praças deste núcleo – a Praça 25 de Agosto, onde se encontra a delegação da União de Freguesias de Pontinha e Famões.



Figura 60. Bairro Quinta das Pretas (Famões)

Fonte: SPI, 2023

Também nos anos 80, desta vez e na Póvoa de Santo Adrião, a **CML adquiriu ao promotor** (a Firma Luís Augusto de Almeida), um conjunto de edifícios que estavam ocupados ilegalmente, na sequência do processo de falência da construtora dos imóveis, por parte das famílias dos trabalhadores na empresa, uma população com fracos recursos económicos. Este conjunto edificado, denominado por **Quinta da Quintinha**, está inserido na malha urbana desta localidade, possui espaço público em bom estado de conservação, participando a comunidade residente ativamente na manutenção dos espaços verdes adjacentes aos edifícios, e é bem servido por equipamentos coletivos e transportes. O edificado do bairro recebeu uma intervenção de reabilitação há alguns anos atrás, apresentando-se, genericamente, em bom estado de conservação. No presente, dos 13 edifícios, apenas um é inteiramente propriedade municipal, sendo os 12 restantes de propriedade mista. O **Município permanece proprietário de 58 dos 124 fogos** do bairro.



Figura 61. Bairro Quinta da Quintinha (Póvoa de Santo Adrião)

Fonte: SPI, 2023

Um outro importante conjunto habitacional com fogos municipais, com génese nos anos 80, é o **Bairro Olival de Pancas**. Este é um **núcleo muito desqualificado e urbanisticamente isolado**, habitado com uma **comunidade socialmente muito desfavorecida**, afetada por múltiplos problemas sociais e alguma conflitualidade. Este bairro, tal como o bairro de Santa Maria, integra a OIL da UF de Pontinha e Famões. Em 2017, foi desenvolvido um Programa de Ação Integrada de Regeneração Urbana para o Bairro. Antes disso, em 2015, tinha sido delimitada uma ARU (a ARU do Bairro Olival do Pancas), que pretendia intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, na mobilidade, espaços públicos e equipamentos, mas que acabou por caducar, não tendo nunca chegado a ser aprovada a respetiva ORU sistemática.

Do ponto de vista físico, este bairro apresenta **graves deficiências no espaço público e na conservação dos edifícios e das habitações**. Possui apenas uma única via de acesso, que permite a entrada e saída do bairro, e não é servido por transportes públicos, uma vez que esta via não possui largura suficiente para permitir a circulação e inversão dos autocarros. É intenção do Município criar uma nova entrada no bairro, estando o financiamento para desenvolvimento do projeto necessário inscrito no Plano Plurianual.

O bairro é constituído por 50 moradias e por 8 edifícios multifamiliares, construídas em momentos e ao abrigo de programas distintos. O Município é proprietário de **8 moradias e de 39 fogos** localizados em alguns dos prédios multifamiliares que integram este bairro, assim como das **lojas localizadas no piso térreo dos prédios**, as quais se encontram sem ocupação e muito degradadas. A construção das moradias, com tipologias T2 e T3, iniciou-se em 1984, promovida pela CML, ao abrigo dos **programas de**

autoacabamento⁴⁴ e de autoconstrução⁴⁵. Foram construídas 25 moradias enquadradas em cada um dos programas supramencionados, com financiamento da administração central, municipal e dos residentes. No entanto, uma vez que as construções não respeitaram o projeto-tipo definido pelo Município, nunca foi possível proceder ao licenciamento das mesmas e à realização das respetivas escrituras. Está em curso um projeto municipal para a regularização das situações passíveis de ser legalizadas e demolição dos restantes casos.

Já nos anos 90, a **CML adquiriu à SOLCASA - Cooperativa de Habitação Económica**, 4 edifícios para realojamentos, integrados no **Programa PER**, de famílias desalojadas das zonas de construção da Ponte Vasco da Gama e da Expo 98. Esta mesma cooperativa, em 1989-90, tinha promovido a construção de 4 outros edifícios de habitação a custos controlados para venda a privados.



Figura 62. Bairro Olival do Pancas (Pontinha)

Fonte: SPI, 2023

Um segundo bairro do concelho de Odivelas construído em regime de autoacabamento e autoconstrução é o **Bairro do Trigache**. Começado a edificar em 1991, este conjunto habitacional localiza-se no setor oriental de Famões, encontrando-se inserido na malha urbana. Ao contrário do Bairro de Olival de Pancas, a situação urbanística dos fogos encontra-se regularizada e, na sua maioria, a propriedade é privada. A **CMO tem posse de apenas 7 dos 30 fogos existentes**. Este é um núcleo de habitações unifamiliares em

⁴⁴ Criado pelo DL n.º 460/83, de 30 de dezembro e revogado pelo DL N.º 467/85. O regime de autoacabamento institui que a família fica responsável pela conclusão da obra, de acordo com um projeto-tipo cedido pelo Município, ficando depois arrendatária (renda social).

⁴⁵ Criado pelo DL n.º 44645/62, de 25 de outubro, no regime de autoconstrução, ocorreu a cedência de lotes municipal em regime de direito de superfície, com projeto e materiais de construção para o exterior. A mão-de-obra e o pedido de abastecimento de serviços ficou a cargo do proprietário. O Município enquanto proprietário do terreno, tem sempre direito de preferência em caso de venda da habitação.

banda, em estado de conservação bom ou razoável, com o espaço público a apresentar maiores necessidade de requalificação e modernização, incluindo em termos de condições de acessibilidade.



Figura 63. Bairro do Trigache (Famões)

Fonte: SPI, 2023

Na zona da Arroja, na encosta norte da cidade de Odivelas, localizam-se os 2 últimos conjuntos habitacionais onde a CMO é proprietária. Um destes conjuntos – a **Praceta Alice Pestana** – corresponde a dois edifícios, integrados num bairro de promoção privada, que foram **adquiridos pela CML ao promotor** (Arnaldo Dias) para **reajuntamento PER**. O bairro localiza-se na proximidade de algum comércio e serviços (2 escolas na sua proximidade), assim como de um parque infantil e equipamento de lazer, inaugurado muito recentemente.

O Município é pleno proprietários dos dois edifícios, que integram um total de **30 fogos**. Um dos edifícios foi reabilitado recentemente, no entanto o outro encontra-se em mau estado de conservação, estando prevista na ELH a sua reabilitação.



Figura 64. Praceta Alice Pestana, à esquerda, e Bairro da Arroja, à direita (Odivelas, Arroja)

Fonte: SPI, 2023

O segundo conjunto habitacional (e o único promovido após a criação do concelho de Odivelas), enquadra-se na **Urbanização da Arroja**, resultante de um loteamento municipal faseado, que constituiu 15 lotes de habitação, equipamento e atividades económicas, com a edificação promovida na variante de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH). O Município adquiriu, em 2007, os **64 fogos** construídos na primeira fase, que visou o **realojamento de outras tantas famílias residentes num núcleo precário** de construções pré-fabricadas muito degradadas que existia nesta localização, ao abrigo do programa PER⁴⁶. No ano seguinte, adquiriu igualmente **14 frações não habitacionais**, destinadas a equipamentos sociais (6), a comércio (2) e a estacionamento (6). O **espaço público encontra-se muito degradado e sujo**, e o edificado, por falta de manutenção e por falta de qualidade dos materiais, já apresenta algumas deficiências. Embora esteja integrado na malha urbana, existindo alguns equipamentos na sua proximidade (p.e. escolas, parque verde integrado), o bairro não possui uma oferta de comércio e a maior parte das lojas encontra-se desocupada.

Acrescente-se ainda que entre os fogos edificados na segunda fase (em 2007-2009), encontram-se **3 edifícios, com 28 fogos**, que foram construídos para realojamento PER. A CMO suporta o diferencial de renda face aos valores de renda apoiada para estes fogos, de propriedade e gestão pela cooperativa NHC Social. Situação idêntica ocorre em **3 edifícios (26 fogos)** construídos no Bairro Gulbenkian entre 2007-2009, e onde também ocorreram realojamentos PER nestes moldes, assim como em 7 dos 28 fogos de um edifício, situado em Odivelas, promovido em 2006 ao abrigo do Estatuto Fiscal Cooperativo, pela Cooperativa MARVI⁴⁷.

O Município é ainda proprietário de **84 fogos dispersos, localizados nas 4 freguesias e UF**, que foram adquiridos no mercado privado, pela CML ou pela CMO, para realojamentos de famílias. Estes fogos encontram-se nas localidades de Odivelas, Ramada, Póvoa de Santo Adrião, Olival Basto e Pontinha. A implementação da ELH do Município de Odivelas, que prevê a aquisição de outros fogos dispersos para arrendamento apoiado a famílias em carência, aspeto que será abordado no ponto 3.4.

⁴⁶ Em 2013, cerca de 5 anos após o realojamento, foi conduzido pela CMO, no âmbito do seu PLH, um Inquérito de “Satisfação Residencial no Bairro Municipal da Arroja”, englobando a casa, o prédio, a rua, o bairro e as sociabilidades. Detetou-se alguma insatisfação com a adequação da composição das famílias (que se alteraram) e a dimensão das casas, com o isolamento térmico e estado de conservação do edifício, com os espaços de lazer e equipamentos, a limpeza urbana e a segurança do Bairro. Identifica-se igualmente alguma conflitualidade intra e interétnica, assim como a necessidade de se reforçarem dinâmicas que assegurem a implicação dos inquilinos na manutenção das respetivas habitações, uma melhor gestão dos condomínios e o convívio e fortalecimento da comunidade.

⁴⁷ No Município existe outra iniciativa de construção de um edifício no âmbito do Estatuto Fiscal Cooperativo (Cooperativas de habitação económica; DL N.º 737-A/74 e DL N.º 268/78). Corresponde a um edifício com 20 fogos, localizado em Famões, destinado à venda livre, promovido pela Cooperativa COLMEIA.

Em síntese, no presente, o Município é proprietário de 426 fogos, que disponibiliza às famílias mais carenciadas em regime de arrendamento apoiado⁴⁸, com exceção de um (localizado no Bairro Gulbenkian) cedido em regime de comodato à **Comunidade Vida e Paz**, para alojamento de pessoas em situação de necessidade habitacional urgente e acolhimento de emergência.

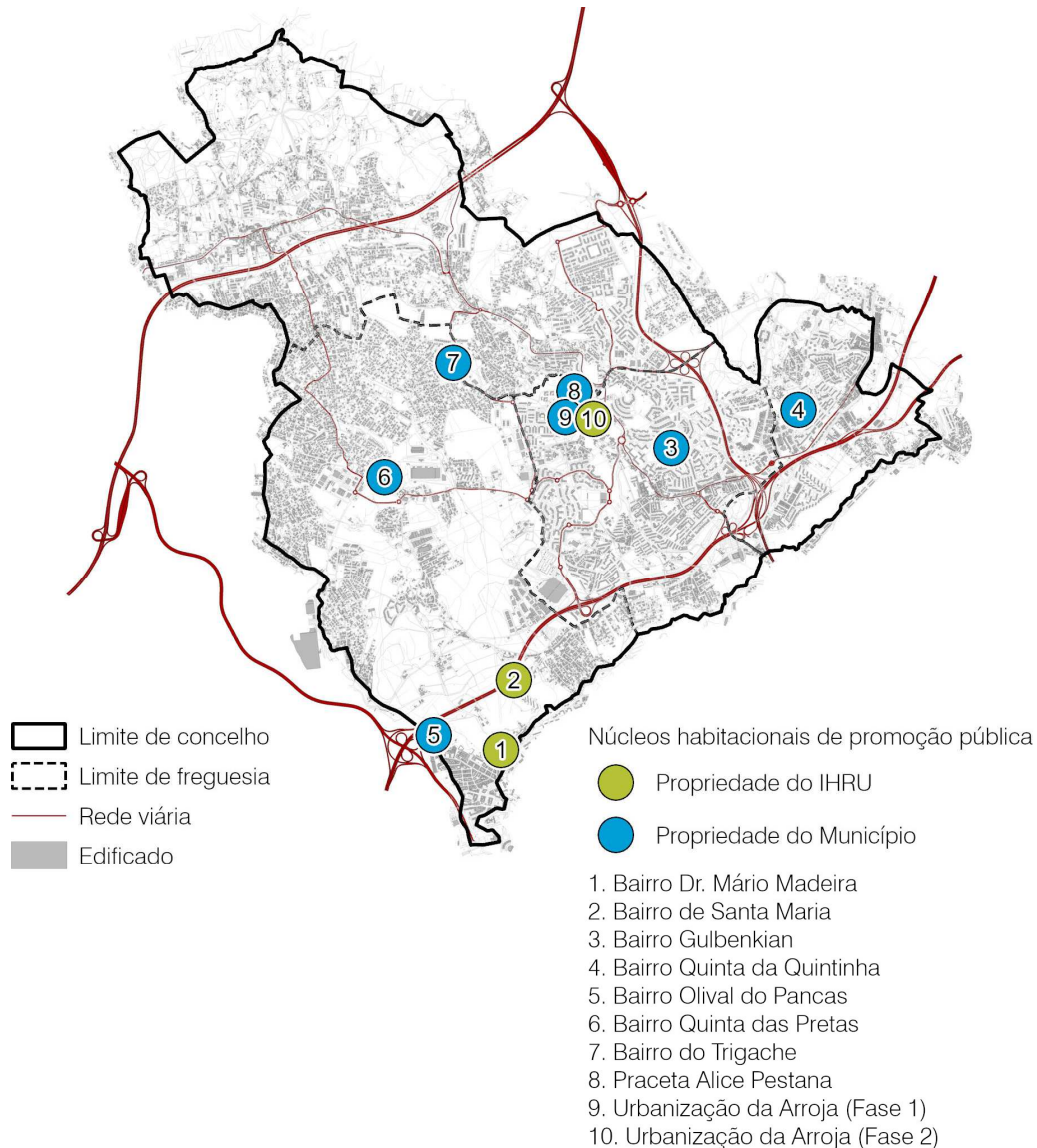


Figura 65. Parque habitacional de promoção pública (municipal e IHRU) em núcleos de promoção pública, 2023

Fonte: CMO, 2023

⁴⁸ A atribuição dos fogos processa-se de acordo com o **Regulamento Geral de Atribuição e Utilização de Habitações Sociais do Município de Odivelas**, em vigor desde 2017. O procedimento de atribuição é o concurso por inscrição, que de acordo com critérios definidos, avalia as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados. Este regulamento encontra-se presentemente em revisão para adequação às regras e princípios definidos pelo 1º Direito.

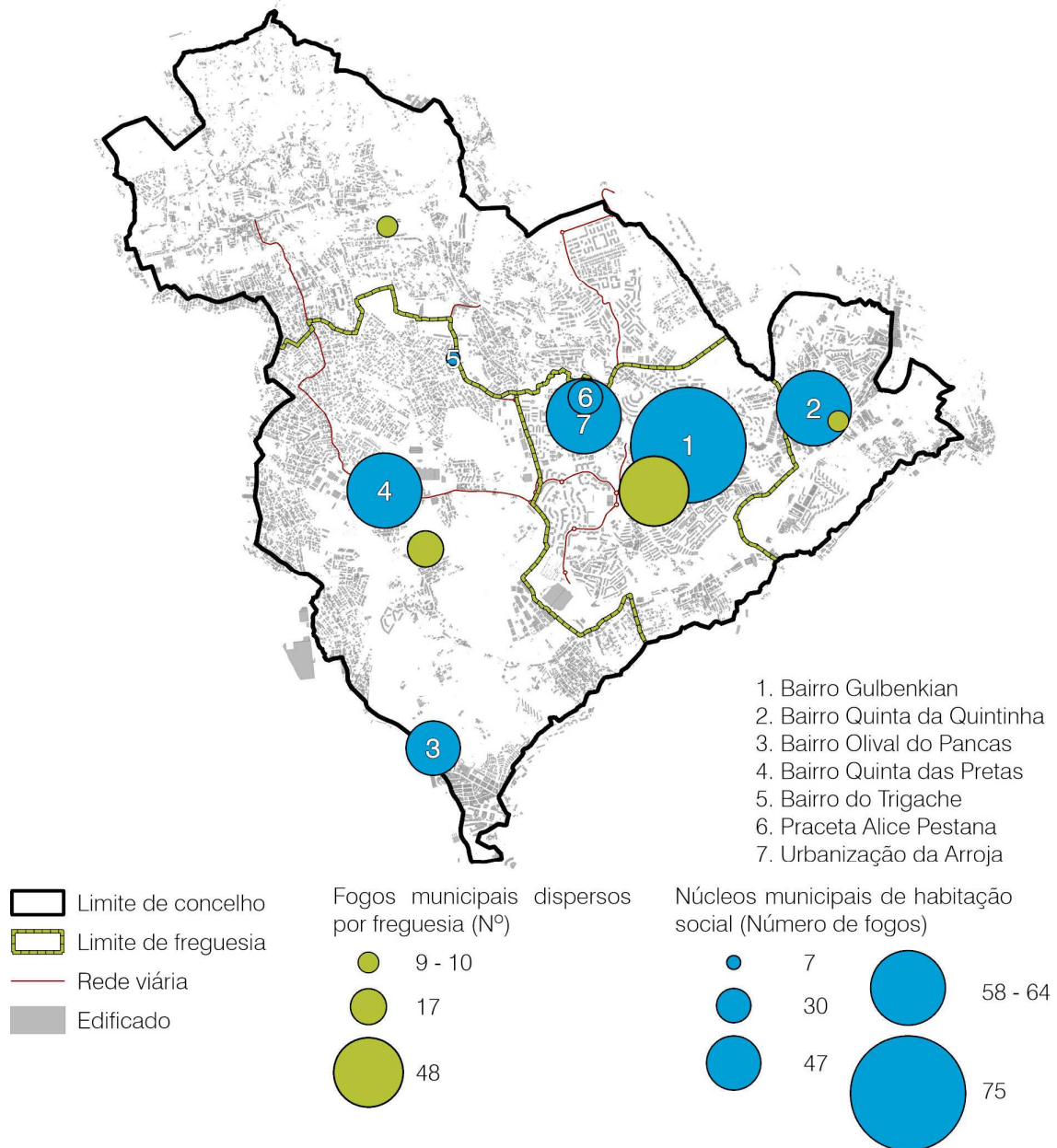


Figura 66. Localização e dimensão em número de fogos do parque habitacional municipal, em 2023

Fonte: CMO, 2023

De acordo com o exposto, **cerca de metade dos 426 fogos municipais localizam-se na freguesia de Odivelas (51%), e de um terço na UF de Pontinha e Famões (31%).** Seguem-se as UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto (16%) e, por último, a UF de Ramada e Caneças (2%). A maioria dos fogos municipais integra **edifícios de propriedade mista**, em que parte dos fogos é privada.

A oferta de habitação municipal representa **cerca 0,6% dos alojamentos familiares clássicos existentes no Concelho** (ou cerca de 0,7% considerando os alojamentos de residência habitual), sendo muito inferior à média nacional (2%), e **longe dos objetivos fixados na NGPH**, que apontam para que o parque de habitação com apoio público, a nível nacional, atinga futuramente os 5%⁴⁹.

O atual parque de habitação municipal possui **tipologias que variam entre o T0** (apenas 1 fogo disperso) **e o T4** (tipologia que possuem também um peso residual, ou seja, 4% dos fogos municipais). Genericamente alinhado, com as tipologias de fogos necessárias para as respostas aos pedidos de habitação, a tipologia predominante é o T2 (49% dos fogos), presente em todos os bairros onde existe oferta de habitação municipal, seguindo-se os T3 (38%).

Tabela 3. Parque habitacional do Município de Odivelas, segundo a tipologia dos fogos, em 2023

Fonte: CMO

Localidade	Bairro / Conjunto habitacional	Fogos municipais	T0	T1	T2	T3	T4
Odivelas	Bairro Gulbenkian	75	0	0	9	58	8
Odivelas (Arroja)	Praceta Alice Pestana	30	0	4	21	5	0
	Urbanização da Arroja	64	0	13	27	21	3
Famões	Quinta das Pretas	61	0	3	25	30	3
	Bairro do Trigache	7	0	0	7	0	0
Pontinha	Bairro Olival do Pancas	47	0	0	31	16	0
Póvoa de Santo Adrião	Quinta da Quintinha	58	0	19	39	0	0
Dispersos		84	1	11	37	33	2
TOTAL	N.º	426	1	50	196	163	16
	%	100,0	0,2	11,7	46,0	38,3	3,8

A **generalidade dos fogos municipais encontra-se ocupada (94%) ou em processo de atribuição**. Os fogos vagos carecem de obras de reabilitação antes de poder ser atribuída a uma nova família. No entanto, existem igualmente alguns fogos em mau estado de conservação que estão ocupados. Assim, todos os bairros ou núcleos habitacionais individualizados apresentam fogos, livres ou ocupados, em mau estado de conservação.

⁴⁹ Fogos destinados a famílias carenciadas ou em situação de sobrecarga de custos habitacionais de propriedade pública ou de outras entidades, sempre que disponibilizados no regime de arrendamento apoiado, no regime de renda condicionada, no regime de propriedade resolúvel ou ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.

Com efeito, e à semelhança do que ocorre na maioria dos municípios portugueses, subsistem ainda carências diversas em termos de condições de habitabilidade, segurança estrutural e conforto térmico. Além das necessidades de intervenção no edificado, como antes ficou expresso, identificam-se necessidade de requalificação no espaço público, que são particularmente acentuadas no bairro do Olival do Pancas, a situação mais crítica e de maior complexidade, mas fazem-se sentir também noutros conjuntos habitacionais.

Estas situações terão resposta por via da implementação da ELH, com recurso ao financiamento pelo **1.º Direito/PRR**, estando prevista a **reabilitação de 75 fogos municipais** (18% do parque de habitação municipal). O **Município apresentou 4 candidaturas** ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021 do PRR, para reabilitação de um total de 20 fogos⁵⁰.

Além dos fogos municipais, em janeiro de 2024, a Divisão de Habitação do **Município de Odivelas fazia a gestão sociohabitacional de 37 fogos privados arrendados para realojamento** (em regime de renda apoiada) de famílias carenciadas que cumprem as condições de acesso ao **PROHABITA**⁵¹. Estes fogos localizam-se **predominantemente na freguesia de Odivelas** (29 fogos). Na UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto existem 7 fogos neste regime e na UF da Pontinha e Famões 1 fogo.

O arrendamento destes fogos ocorreu ao abrigo de **dois Acordos de Colaboração com o IHRU** (Acordos PROHABITA 574 e 328), celebrados em 2008 e 2010, com a duração de 12 anos. Tendo sido extintos estes Acordos, uma vez que nem as famílias, nem o Município possuem alternativa habitacional, o município de Odivelas manteve os contratos de arrendamento, convertendo os respetivos subarrendamentos para a modalidade de arrendamento apoiado.

⁵⁰ Uma vez que a ELH de Odivelas não previa a reabilitação dos fogos municipais ocupados, alguns dos quais incluídos nestas candidaturas, o Município tem em curso o processo de alteração da sua ELH, atualizando metas associadas.

⁵¹ O PROHABITA é um programa de financiamento à habitação, que visa a resposta as situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional. Concretizou-se através a celebração de Acordos de Colaboração entre Municípios ou Associações de Municípios e o IHRU, e entre várias modalidades de financiamento, prevê a comparticipação dos valores de arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados à habitação, para subarrendamento a famílias (40% do valor de arrendamento). No âmbito dos dois Acordos de Colaboração do PROHABITA, as respetivas habitações não são de propriedade municipal (são de privados) mas a gestão sociohabitacional das famílias residentes está a cargo da CMO-DH/DCS. Neste segmento habitacional, os proprietários privados arrendaram os fogos à CMO, que, por sua vez, os subarrendou às famílias selecionadas no âmbito deste programa. Dos acordos resultou o arrendamento de 89 fogos no mercado livre para realojamento de famílias carenciadas. Entretanto, por diversos motivos, foram extintos 52 contratos de subarrendamento.

3.4. Recursos municipais e potencial de reforço da oferta de habitação

A par da análise da oferta habitacional pública hoje existente, importa analisar os **recursos potenciais** que poderão ser mobilizados para concretizar a política local de habitação e **reforçar a oferta de habitação social pública**, designadamente os **terrenos do domínio municipal com aptidão para o uso habitacional**. Grande parte dos terrenos dos quais o Município é proprietário encontram-se afetos a equipamentos ou a espaços públicos. O Município decidiu mobilizar os terrenos com aptidão habitacional, no âmbito da implementação da sua ELH, que prevê a construção de 160 fogos municipais, aumentando a oferta de habitação pública para resposta às situações de maior carência habitacional e financeira.

Em dezembro de 2023, tinham sido iniciados os processos de contratação ou os projetos técnicos para a **criação de 157 novos fogos em 6 terrenos municipais**, que permitirão **reforçar a oferta de habitação pública nas 4 freguesias** do Concelho: 74 fogos em Odivelas; 36 fogos no Bairro Olival do Pancas, na Pontinha; 28 na Póvoa de Santo Adrião e 19 fogos na atual localização do bairro precário do Chapim, na Ramada. Estes projetos apresentam diferentes graus de maturidade, sendo os projetos mais avançados o do **Arinto**, na Póvoa de Santo Adrião, e o do Chapim, na Ramada, ambos com **início de obra previsto para 2024**.

Tabela 4. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional (com projetos em curso)

Fonte: CMO, 2023

Freguesia	Localidade	N.º de fogos	Grau de maturidade
		14	
	Odivelas, Arroja (lote 24)	(4 T1, 4 T2, 4 T3, 2 T4)	Elaboração do projeto em curso.
Odivelas	Odivelas, Rua da Paiã - Pombais	30 (10 T1, 12 T2, 8 T3)	Peças procedimentais para aquisição de projeto em preparação.
	Codivel – Unidade Residencial (Odivelas)	30 (30 T1)	Peças procedimentais para aquisição de projeto em preparação.
UF de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto	Arinto, Póvoa de Santo Adrião	28 (7 T1, 10 T2, 7 T3, 4 T4)	Elaboração do projeto em curso. Previsão para início de obra: 2024
UF de Ramada e Caneças	Chapim, Ramada	19 (8 T1, 7 T2, 3 T3, 1 T4)	Elaboração do projeto em curso. Previsão para início de obra: 2024. Deve realojar as 15 famílias do núcleo precário do Chapim e 4 famílias do Barruncho.
UF da Pontinha e Famões	Pontinha, Bairro Olival do Pancas	36 (18 T1, 18 T4)	Projeto de loteamento em aprovação.
Total		157	-

Face à escassez de terrenos municipais com aptidão habitacional, a **ELH prevê ainda o aumento da oferta de habitação municipal para arrendamento apoiado**, por via da **aquisição de 35 imóveis** privados, assim como o **arrendamento para subarrendamento de 50 fogos privados**. Para a aquisição de imóveis, o Município de Odivelas tem lançado várias consultas públicas ao mercado imobiliário (via publicação de Editais), tendo, até à data de dezembro de 2023, adquirido 27 fogos (2 através do direito de preferência e outro por venda judicial). Já a solução de arrendamento para subarrendamento, pela escassez de imóveis para arrendamento, tem-se revelado particularmente difícil, tendo até ao momento o Município arrendado apenas 1 fogo. Por este motivo, o Município prevê a possibilidade de alterar a sua ELH, transferindo para a solução de aquisição as metas associadas ao arrendamento.

A identificação dos recursos habitacionais municipais e das potencialidades locais passa pelo apuramento, não só dos recursos imobiliários disponíveis (p.e. parque edificado ou terrenos), mas também dos **recursos estratégicos vertidos nos IGT em vigor**, tal como as opções de desenvolvimento territorial e o regime de uso solo, que são determinantes para a avaliação do potencial habitacional municipal.

O concelho de Odivelas é abrangido por vários IGT, com diferentes escalas de intervenção, destacando-se o **PDM**⁵², com maior abrangência territorial, que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal e o regime de uso do solo. Conforme já mencionado, importa salientar que se encontra em curso (e já em fase final) o **processo de alteração do PDM**, que irá produzir alterações ao nível da classificação e qualificação do solo, tendo presente o novo conceito de solo urbano introduzido pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU)⁵³ e pelo novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁵⁴.

Seguidamente desenvolve-se uma análise do **potencial habitacional em Odivelas, com base no PDM em vigor**. Para tal, recorreu-se ao **solo urbano do PDM em vigor (1 701 ha)** (que apesar de multifuncional, define um conjunto de espaços com uma vocação marcadamente habitacional), e aos índices de utilização máxima (IUM). Nesta análise, os espaços habitacionais considerados, integram os **espaços urbanizados consolidados e os espaços urbanizáveis**⁵⁵. Estes espaços incluem os diferentes níveis de centralidades urbanas (urbanizadas ou a urbanizar) existentes no Concelho, e os espaços residenciais de alta, média e baixa densidade, que apesar de

⁵² Publicado pelo Aviso n.º 10014/2015 no DR, 2.ª série - N.º 171, de 2 de setembro de 2015

⁵³ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

⁵⁴ DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

⁵⁵ Os espaços urbanizados correspondem a áreas genericamente edificadas com funções de centralidade, residenciais ou de atividades económicas e servidas por redes de infraestruturas e por equipamentos de utilização coletiva e estrutura verde urbana, enquanto os espaços urbanizáveis são as áreas com aptidão para a sua infraestruturização e ocupação urbana, face à avaliação das necessidades de estruturação e expansão do tecido urbano realizada no PDM.

permitirem um uso misto, mantêm a sua vocação habitacional. Sem prejuízo da recondução para o novo conceito de solo urbano, a operar pela alteração do PDM e tendo presente o prazo legal estabelecido no RJIGT para esse efeito, assume-se que o solo que se encontra delimitado nos perímetros urbanos, que ainda não tenha sido alvo de um processo de urbanização ou não esteja comprometido para tal, constitui um **espaço potencial para desenvolvimento habitacional**.

Importa notar que os **espaços urbanizados residenciais a reconverter**, embora sejam identificados no PDM de uso predominantemente habitacional, por não ser possível o licenciamento de novas construções, **não foram considerados para o cálculo do potencial habitacional**. Do mesmo modo, as **áreas destinadas às atividades económicas**, apesar de admitirem o uso habitacional, este não é o seu uso predominante, pelo que **também não foram consideradas**.

O solo urbano definido no PDM em vigor representa cerca de 64% do total do território municipal, sendo os restantes espaços classificados no âmbito do solo rústico. Os **espaços habitacionais representam 73% do solo urbano**, estando os restantes 27% espaços afetos a equipamentos de uso coletivo, à estrutura ecológica municipal, a espaços residenciais a reconverter (AUGI) ou a zonas industriais, com um potencial habitacional muito residual (Figura 67).

Famões apresenta o maior peso de espaços urbanos habitacionais (94% do solo urbano), sendo que também é o território com o maior perímetro urbano (324,5 ha). Seguem-se a Pontinha, com 92% do solo urbano alocado a espaços urbanos habitacionais e Olival Basto e Caneças, ambas com 84% do Solo Urbano. Contrariamente, as áreas da Vertente Nascente e Vertente Sul por corresponderem a territórios abrangidos por AUGI em processos de reconversão, possuem um menor peso de espaços urbanos habitacionais (0% e 9% do total de solo urbano, respetivamente), assim como a Área Empresarial de Famões, que corresponde a espaços urbanos essencialmente associados a áreas industriais (29% do solo urbano).

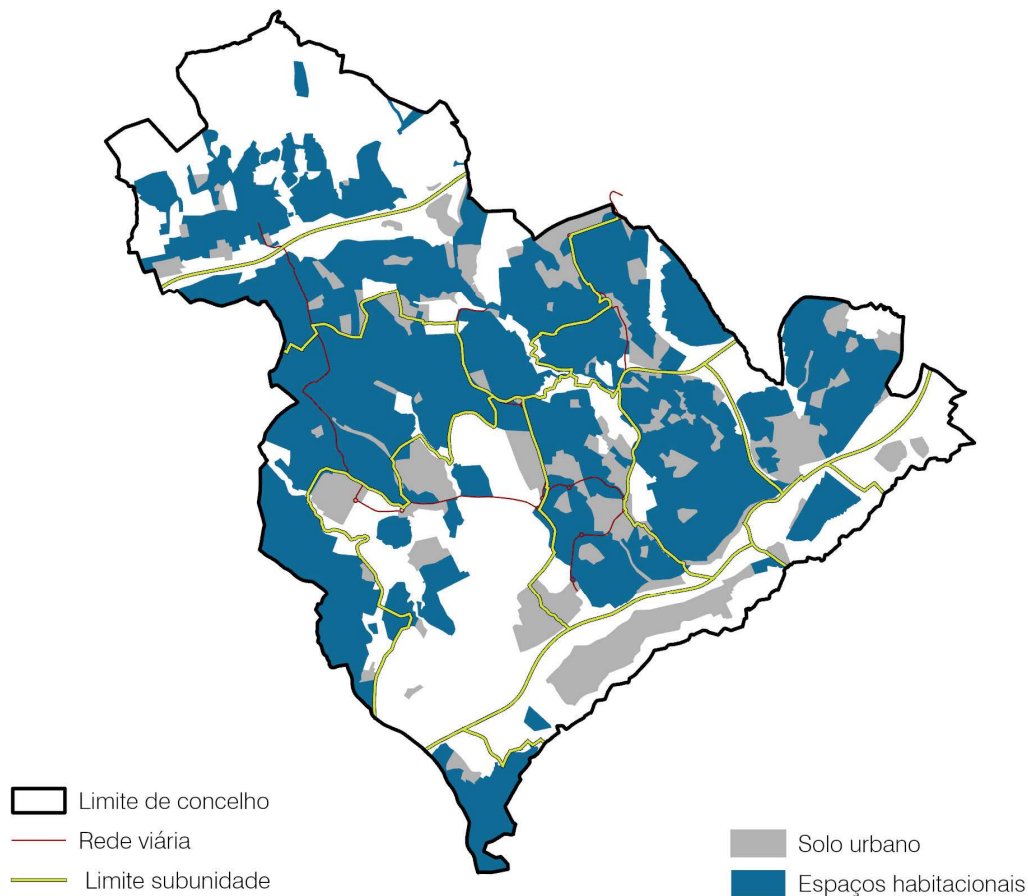


Figura 67. Espaços habitacionais

Fonte: SPI, dados PDM de Odivelas

O cálculo dos espaços habitacionais expectantes, ou seja, das áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres), tendo por base os polígonos dos espaços habitacionais existentes no PDMO, pretende avaliar a adequação às necessidades habitacionais atuais e futuras, e identificar eventuais desajustes, que possam ser atenuados através de medidas concretas e na articulação com a alteração do PDM. A metodologia adotada neste exercício foi a seguinte:

- Transposição dos polígonos dos espaços habitacionais do Concelho (PDM), incluindo os espaços urbanos e urbanizáveis.
- Sobreposição do edificado (ao qual se aplica um “buffer” de 10 metros) e das vias existentes, subtraindo-os aos espaços urbanos habitacionais;
- Sobreposição com ortofotomapa e realização de ajustes, de forma a eliminar espaços sem potencial habitacional, pela sua configuração ou ocupação;

- Identificação e subtração das áreas livres vinculadas, ou seja, aquelas que se encontram comprometidas através de alvará de loteamento em vigor, assim como das áreas delimitadas por AUGI sem Alvará de loteamento concluído;
- Eliminação de polígonos sobrepostos a áreas afetas à REN em vigor;
- Eliminação dos polígonos com uma área inferior a 500 m².

Seguidamente, de forma a estimar a capacidade construtiva dos espaços habitacionais expectantes, procedeu-se às seguintes operações:

- Aplicação dos índices de utilização máxima (IUM), estabelecidos no PDM, ao total dos espaços habitacionais expectantes;
- Divisão da área bruta de construção obtida pela dimensão média do fogo⁵⁶, de forma a obter uma estimativa da capacidade, em n.º de fogos, dos espaços habitacionais expectantes.

A tabela seguinte sintetiza os resultados obtidos, desagregados por subunidade. Apesar de indicativos, estes valores permitem evidenciar algumas tendências na distribuição e no potencial habitacional, que importa relacionar com as dinâmicas demográficas existentes e intenções municipais de desenvolvimento, apresentadas no capítulo seguinte.

⁵⁶ Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, considerou-se a média da área do T2 e T3 estabelecida na Portaria dos Custos Controlados, isto é, 106 m².

Tabela 5. Potencial habitacional municipal, segundo o uso e qualificação do solo do PDM em vigor

Fonte: SPI, dados CMO

Subunidade territorial	Espaços urbanos habitacionais	Espaços urbanos habitacionais expectantes		
		Área	Área máxima de construção	Potencial habitacional
	ha	ha	m ²	N.º de fogos
Área Empresarial de Famões	59,4	5,8	40 615	382
Caneças	129,1	13,9	77 389	729
Famões	305,6	6,5	34 848	329
Odivelas Centro	130,8	2,7	22 963	217
Odivelas Expansão	109,0	5,5	44 809	422
Olival Basto	19,2	-	-	-
Pontinha	42,0	-	-	-
Póvoa de Santo Adrião	101,2	11,8	98 080	925
Ramada	114,7	4,6	30 205	286
Serra da Amoreira	217,9	15,4	87 670	827
Vertente Nascente	0	-	-	-
Vertente Sul	5,6	1	5 356	51
Concelho de Odivelas	1 234,4	67,2	441 935	4 168

De acordo com este exercício, os **espaços habitacionais expectantes no Concelho equivalem a uma área total de 67,2 ha, o que representa apenas 5,4% do total dos espaços habitacionais**. Contudo, importa alertar que não foram incluídas neste exercício as áreas afetas a Servidões Administrativas e Restrições à Utilidade Pública, pelo que a área expectante com potencial habitacional deverá ser inferior à apontada. Os espaços habitacionais expectantes refletidos neste exercício concentram-se essencialmente na Serra da Amoreira (15,4 ha), Caneças (13,9 ha) e Póvoa de Santo Adrião (11,8 ha). Salienta-se que, em termos de potencial habitacional, os espaços urbanos habitacionais expectantes afiguram-se mais escassos nas áreas de maior consolidação urbana, devido ao facto dessas áreas urbanas se encontrarem urbanisticamente mais compactadas, como é o caso da cidade de Odivelas.

Por sua vez, e considerando a capacidade construtiva em cada uma destas áreas, conclui-se que a **área máxima de construção** associada a estes espaços urbanos habitacionais expectantes é de **441 935 m²**, o que se traduz num **potencial habitacional de 4 168 novos fogos**. O potencial habitacional está concentrado na **Póvoa de Santo Adrião**, correspondendo a 22% do potencial habitacional do Concelho (925 fogos), **Serra da Amoreira** (766 fogos) e **Caneças** (729 fogos). Importa notar que não foi identificado qualquer potencial habitacional em Olival Basto, Pontinha e Vertente Nascente.

Seguidamente, considerando uma média de 2,4 pessoas por fogo⁵⁷, estima-se que estes fogos terão uma **capacidade de acolhimento de 10 003 habitantes**, um valor limitado atendendo tratar-se de um concelho onde a população atual (Censos 2021) se fixa em **148 034 residentes** e onde se verificam dinâmicas de crescimento populacional.

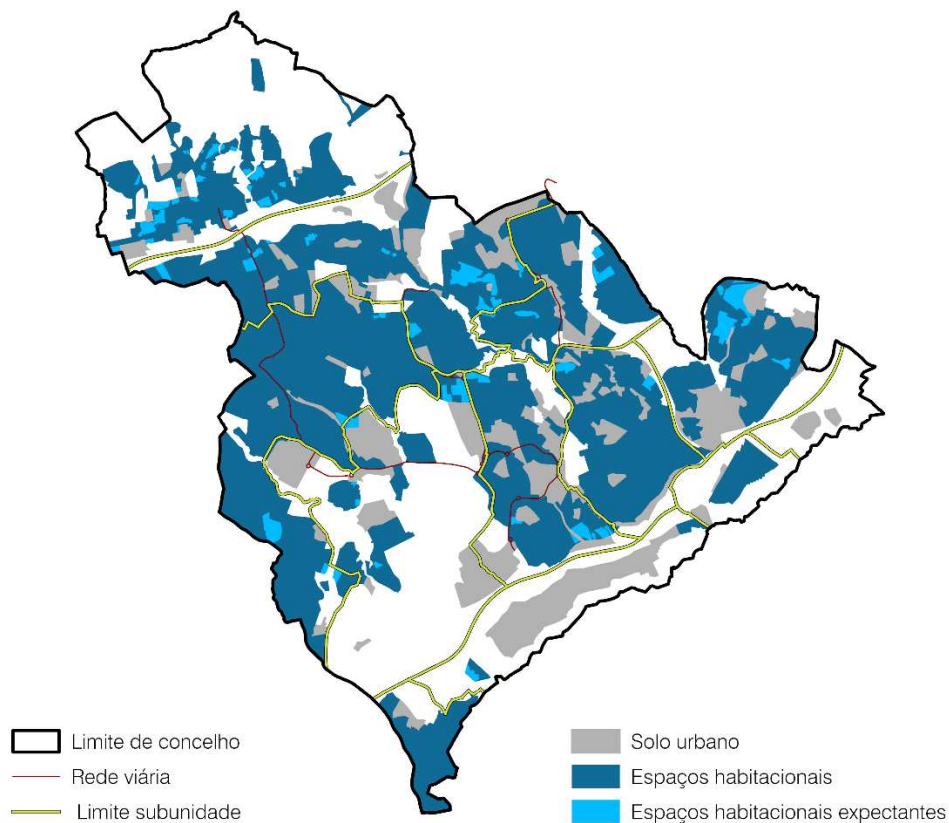


Figura 68. Espaços urbanos expectantes com potencial habitacional no PDM em vigor

Fonte: SPI, dados CMO

⁵⁷ Número médio de pessoas por alojamento de residência habitual no município (Censos 2021).

Seguidamente, de forma a perceber o impacto que a 1ª alteração ao PDM (no presente com elevado grau de maturidade) terá sobre a capacidade construtiva do território, realizou-se uma análise semelhante à anterior, tendo por base o regulamento e as propostas de classificação e qualificação solo previstas nesta alteração do PDM. Esta análise identificou um **total de espaços habitacionais expectantes de 57,8 ha**, uma área que é 9,2 ha inferior à identificada na análise referente ao PDM em vigor (67,2 ha), e que resulta da diminuição dos perímetros urbanos face à eliminação da categoria de espaços urbanizáveis. A esta área, e tendo em consideração os IUM revistos na alteração do PDM, correspondem 389 176 m² de área de construção, o que se traduz num **potencial habitacional de 3 672 novos fogos** (Tabela 6). Note-se que neste exercício não foi considerada a REN resultante da 1ª Alteração do PDM, pelo que os espaços habitacionais expectantes reais deverão ser inferiores aos resultantes deste exercício.

Tabela 6. Potencial habitacional municipal, segundo o uso e qualificação do solo na alteração do PDM

Fonte: SPI, dados CMO

Subunidade territorial	Espaços urbanos habitacionais	Espaços urbanos habitacionais expectantes		
		Área	Área máxima de construção	Potencial habitacional
	ha	ha	m ²	N.º de fogos
Área Empresarial de Famões	58	4,47	33 953	320
Caneças	128	15,78	88 846	838
Famões	302,3	4,62	25 421	240
Odivelas Centro	130,8	2,70	22 963	217
Odivelas Expansão	109	5,67	46 020	434
Olival Basto	19,2	-	-	-
Pontinha	42	-	-	-
Póvoa de Santo Adrião	93,3	8,47	71 656	676
Ramada	114,7	5,43	37 418	353
Serra da Amoreira	212,3	9,30	55 740	526
Vertente Nascente	0	-	-	-
Vertente Sul	5,6	1,30	7 159	68
Concelho de Odivelas	1 215,2	57,8	389 176	3 672

Comparativamente à primeira análise, verifica-se uma diminuição significativa dos solos para construção com potencial habitacional, perfazendo uma **perda de potencial habitacional correspondente a 700 fogos**. A perda de potencial habitacional é mais expressiva na Serra da Amoreira, com uma perda de cerca de 31%, seguindo-se Famões e Póvoa de Santo Adrião (ambos com uma perda de 27%) (Figura 69). Nos mesmos moldes da análise anterior, estima-se que estes fogos terão uma capacidade para acolher **8 812 habitantes** (1 758 habitantes). O quadro patente na 1ª Alteração do PDMO, nomeadamente através da diminuição do solo urbano com capacidade de acolher habitação, poderá constituir um fator limitador do desenvolvimento urbano e da política local de habitação.

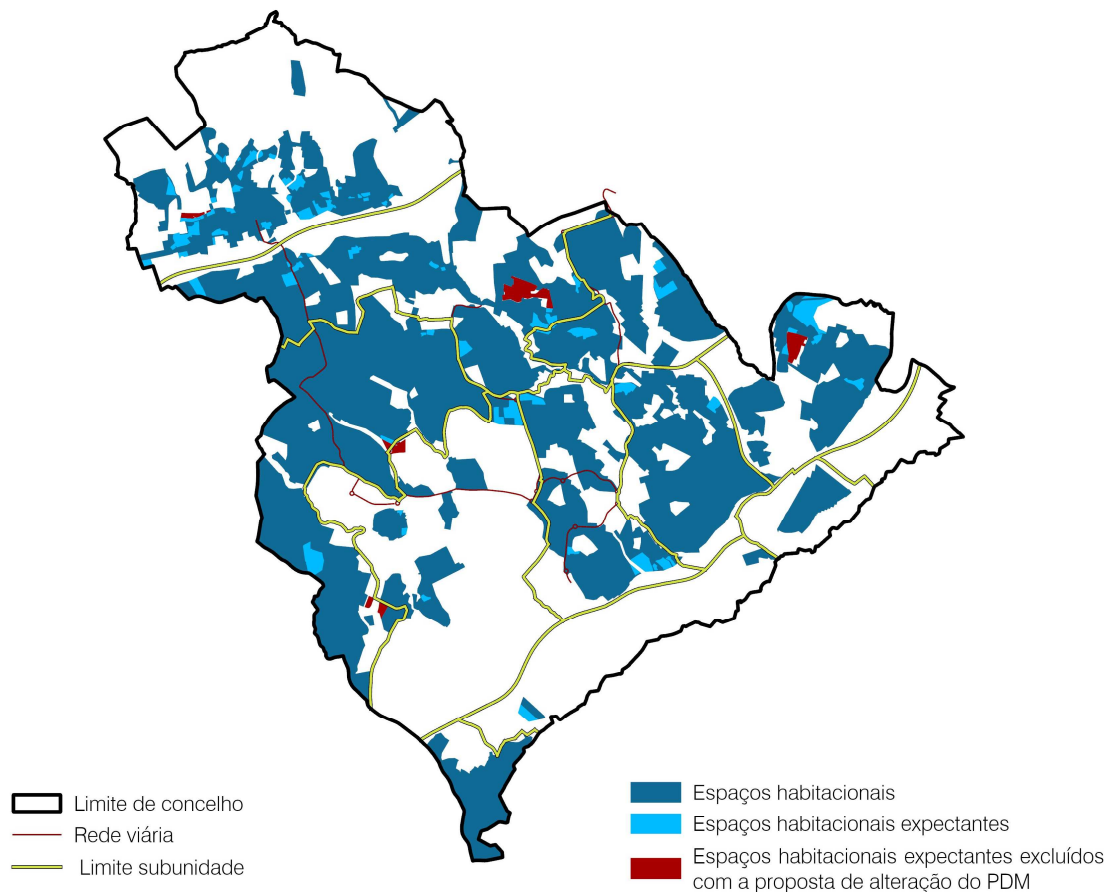


Figura 69. Espaços urbanos expectantes com potencial habitacional com a proposta de alteração do PDM

Fonte: SPI, dados CMO

Importa ainda salientar que, no âmbito da elaboração de zonas de pressão urbanística (ZPU), o Município identificou uma bolsa de terrenos desocupados inseridos no solo urbano e cuja qualificação em PDM atribui aptidão para uso habitacional, localizados em ZPU. Estes solos constituem um importante recurso

para impulsionar o crescimento do potencial habitacional no Concelho, nas áreas delimitadas como ZPU. O Município fica habilitado para exercer o direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, bem como proceder a um agravamento da taxa do IMI dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos, até um máximo de 12 vezes. A bolsa de solos totaliza um total de 73,7 ha, e os terrenos localizam-se essencialmente na Póvoa de Santo Adrião (15,6 ha), Caneças (12,6 ha), Serra da Amoreira (11,7 ha) e, por fim, Área Empresarial de Famões (11,6 ha).

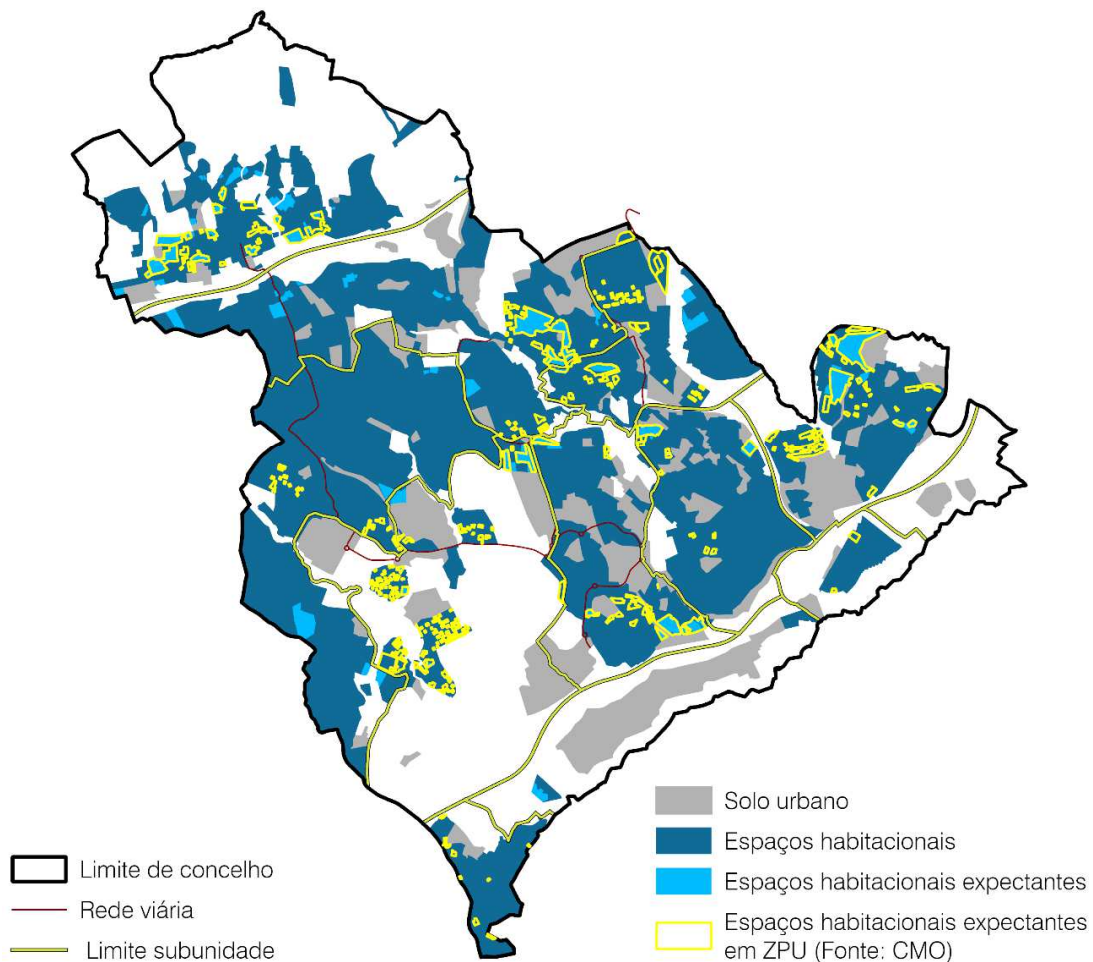


Figura 70. Espaços urbanos expectantes delimitados na ZPU

Fonte: SPI, dados CMO

No âmbito da ZPU, são ainda identificados anualmente potenciais fogos devolutos que poderão reunir condições para serem colocados no mercado habitacional, constituindo um recurso a considerar para o

aumento da oferta habitacional do concelho de Odivelas. Em 2021, segundo os indicadores de indícios de desocupação de uma habitação, cumulativamente consumos baixos de água ($\leq 7\text{m}^3$) e eletricidade ($\leq 35\text{kWh}$)⁵⁸, existiam no concelho de Odivelas 343 habitações com indícios de desocupação, das quais a larga maioria localizava-se na freguesia de Odivelas (58,8%).

Por fim, segundo informação disponibilizada pelo Município no âmbito da 1ª Alteração do PDM, existiam, em Odivelas, cerca de 500 edifícios em ruínas, um universo significativo com potencial para reforçar a oferta de habitação no Concelho.

⁵⁸ De acordo com o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

04. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO

4. Planeamento e ordenamento prospetivo

4.1. Perspetivas demográficas futuras

A cada três anos, o INE publica os resultados de um exercício de Projeções de População Residente, para Portugal e regiões NUTS II. O último destes exercícios, divulgado em 2020, parte da população estimada para 2018 e estabelece cenários de projeção de população residente até 2080. Este exercício, cujos resultados não devem ser entendidos como previsões, mas como hipóteses de evolução futura assentes em possíveis comportamentos das componentes demográficas (fecundidade, mortalidade e migrações), estabelece, contudo, uma referência para avaliar desenvolvimentos futuros.

Assim, o cenário central de projeção (tido como o mais provável) confirma a tendência de **decréscimo populacional do País** (que poderá, em 2080, ter apenas 8,2 milhões de habitantes) e a **continuação de concentração populacional na AML**, que poderá passar os 3 milhões de habitantes a partir de 2035, mantendo um crescimento muito contido após esta data, em resultado da tendência de envelhecimento populacional.

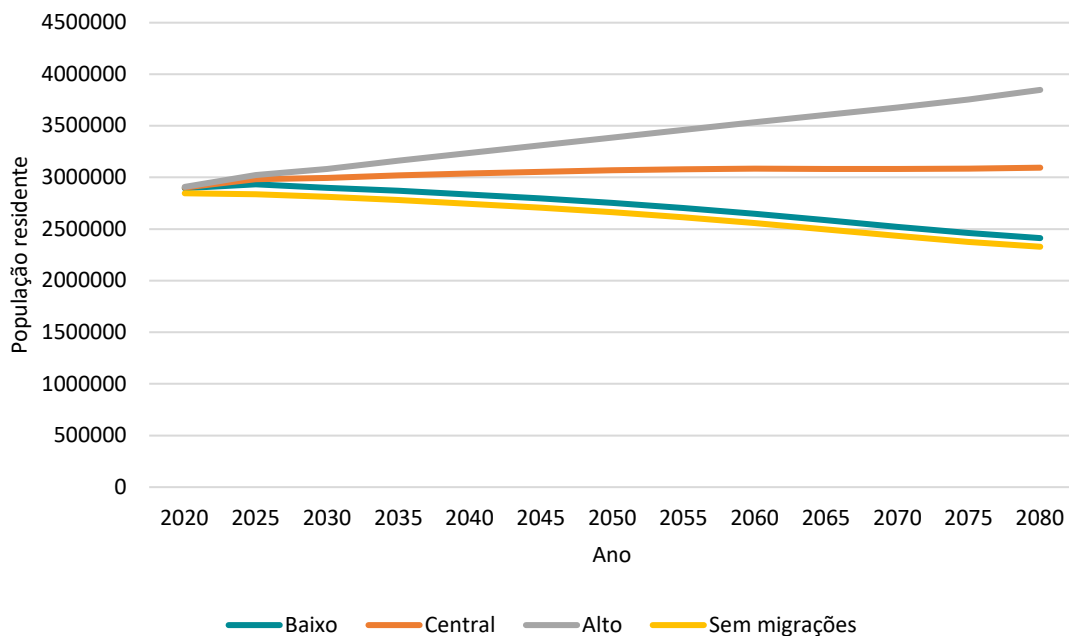


Figura 71. Projeção da população residente para a AML, 2020-2080

Fonte: INE, Projeções da população residente

Com efeito, a nível nacional, as projeções demográficas evidenciam uma **tendência de agravamento do envelhecimento populacional** em qualquer dos cenários considerados, prevendo-se que esta só venha a estabilizar próximo de 2050. Neste cenário central, de uma forma geral, a população jovem e da população em idade ativa tenderão a diminuir progressivamente, enquanto a população idosa tenderá a aumentar fortemente durante a primeira metade do século XXI. Este envelhecimento será extensível a qualquer região, ainda que com diferentes intensidades. Em consequência, no cenário central, o índice de envelhecimento na AML poderá passar de 137,5 para cerca de 214 idosos por cada 100 jovens, a partir de 2050 (Figura 72).

Salienta-se que estes exercícios assentam exclusivamente em aspetos demográficos e não consideram a influência de fatores externos, como por exemplo as atividades ou conjuntura económica e geopolítica. Oferecem, não obstante, uma referência para o que poderá vir a ser a evolução demográfica futura do território, com base na evolução passada e expectável das componentes de fecundidade, mortalidade e migrações.

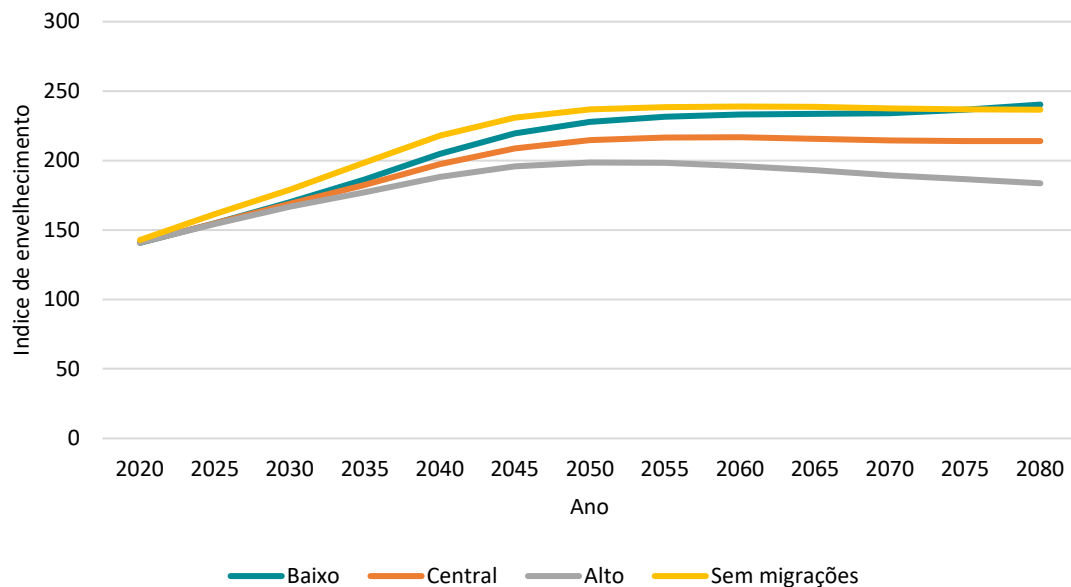


Figura 72. Projeção do índice de envelhecimento para a AML, 2020-2080

Fonte: INE, Projeções da população residente

Como analisado no capítulo 2, Odivelas apresenta uma tendência de envelhecimento demográfico menos acentuada do que a AML (apesar de crescente), tendo conseguido manter a sua trajetória de aumento da população residente, fruto da sua atratividade e localização geoestratégica no seio da AML. Deste modo, perspetiva-se que a **evolução populacional para o Concelho esteja alinhada com os cenários**

apresentados para a AML, e que, nos próximos anos, a evolução demográfica continue a ser positiva. Deverá, contudo, ser **mais contida do que em décadas passadas**, em consequência desta tendência de envelhecimento da população, e de em poucas décadas poderá haver uma inversão da mesma. Para mitigar os efeitos do envelhecimento, importa garantir a manutenção da atratividade do território, para a qual a qualidade da oferta habitacional, entre outros fatores, é uma questão determinante.

4.2. Estratégia municipal e tendências de desenvolvimento local

De acordo com a LBH, “o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar” é um dos conteúdos e requisitos específicos a considerar na elaboração da CMH. Com efeito, o dinamismo das atividades económicas e a implementação de projetos estratégicos para desenvolvimento local e regional, são dimensões determinantes para a capacidade de atração e fixação de população e, logo, para a procura de habitação.

De acordo com o Relatório de Fundamentação da Alteração do PDM, a estratégia de desenvolvimento do Município de Odivelas assenta “na afirmação de uma nova realidade do concelho sustentada num quadro social, cultural, económico e urbanístico mais qualificado e que traduza claramente a inversão do processo de suburbanização/periferização que marcou o desenvolvimento urbano concelhio nas últimas décadas”. São, deste modo, estabelecidos como objetivos específicos: “o reordenamento territorial, a valorização ambiental do concelho, a construção de uma sociedade coesa, a valorização do património e do espaço público, a valorização estratégica da informação, da cultura e do lazer, a modernização da economia e a modernização da administração e das formas de participação”⁵⁹.

Em síntese, são adotadas **três linhas de desenvolvimento para o concelho de Odivelas**:

- Reforçar o papel de Odivelas no contexto metropolitano;
- Qualificar Odivelas como espaço urbano e humanizado;
- Afirmar Odivelas como espaço de oportunidade.

Complementarmente, são identificados os seguintes **objetivos específicos**:

- Reordenamento territorial, a valorização ambiental do Concelho;
- Construção de uma sociedade coesa;

⁵⁹ Relatório de fundamentação da 1.ª alteração do PDM, 2021, pag.8.

- Valorização do património e do espaço público;
- Valorização estratégica da informação, da cultura e do lazer;
- Modernização da economia;
- Modernização da administração e das formas de participação.

O Relatório de fundamentação do PDM, em 2015, chamava a atenção para o facto de Odivelas ser já um **território quase plenamente ocupado**, onde a função residencial foi predominante, assente num modelo de oferta de habitação de baixo custo e com uma estrutura urbana deficiente, evidenciando a necessidade de **privilegiar dinâmicas de reestruturação urbana e ocupação e estruturação de vazios**.

No processo de planeamento territorial, que enquadra a estratégia de desenvolvimento local, destaca-se, em primeira linha, o **PDM de Odivelas**. Desde 2019, que o PDM se encontra **em processo de alteração para adaptação ao novo RJIGT**. No presente, este processo está em fase de conclusão, e, como foi demonstrado no capítulo 3.4, irá traduzir-se numa contração dos perímetros urbanos e do potencial de reforço da oferta de habitação.

Além da alteração do PDM, o Município possui um conjunto de **processos relativos a outros PMOT**, de forma a operacionalizar, da melhor forma, os seus objetivos estratégicos. Atualmente encontram-se **em vigor 4 Planos de Pormenor (PP)**.

- **PP do Centro Histórico de Odivelas (PPCHO)⁶⁰**, que visa criar uma estratégia de requalificação e reabilitação do núcleo antigo da Cidade de Odivelas, com especial enfoque na valorização do espaço público, salvaguarda do património cultural, melhoria das relações entre o centro histórico, a Ribeira de Odivelas e a cidade, e, por fim, a reestruturação do quadro de mobilidade e acessibilidades.
- **PP de Pombais e Freixinho (PPPF)⁶¹**, localizado no perímetro urbano de Odivelas, que abarca a uma área de 2,31 ha (12 parcelas) para a constituição de um espaço urbano de uso misto (comércio, serviços e habitação), assim como a criação de espaços verdes. O PPPF encontra-se, à data, a ser alvo da 1ª correção material.

⁶⁰ Publicado pelo Aviso n.º 10033/2020 no DR, 2ª Série – N.º. 128, de 3 de junho de 2020.

⁶¹ Publicado pelo Aviso n.º 5775/2022 no DR, 2ª Série – N.º. 55, de 18 de março de 2022.

- **Plano de Pormenor da Quinta da Palmeira (PPQP)**⁶², localizado na Póvoa de Santo Adrião, com uma área de 1,08 ha (dividida em 3 parcelas). Visa a constituição de um espaço urbano de uso misto (comércio, serviços e habitação).
- **PP Bairro Arco Maria Teresa (PPBAMT)**⁶³, estabelece o processo de reconversão urbanística da AUGI do Bairro do Arco Maria Teresa, uma área de 7,3 ha ocupada predominantemente por construções destinadas a habitação uni e bi-familiar.

Encontram-se também a ser desenvolvidos outros 3 PP que se referem a processos qualificação e urbanização do território. São estes:

- **PP do Silvado**, abrange uma área relativamente central face à cidade de Odivelas, e por abranger uma área urbanizável, importa garantir um desenvolvimento urbanístico harmonioso desta área que resulte num espaço com impacto positivo no território de Odivelas. A área de Intervenção do Plano tem uma área aproximada de 3 ha.
- **PP da Quinta dos Cedros, Alvito e Troca**, corresponde a um conjunto de parcelas rústicas, com uma área conjunta de cerca de 100 hectares, que visa a instalação de um polo empresarial, em conformidade com o definido no PDM de Odivelas como (UOPG 12–Área Empresarial de Famões).
- **PP Bairro Senhor Roubado**, integrado na UOPG 03 – Nó Rodoviário Regional de Odivelas definido no PDM, visa a requalificação e qualificação do espaço urbano no Interface do Senhor Roubado e sua envolvente, assim como promover melhorias à mobilidade.

O Município encontra-se ainda a desenvolver o **PU da Vertente Sul do Concelho de Odivelas**⁶⁴ (**PU-VERSUL**), um território caracterizado por uma paisagem urbana degradada, com carência de equipamentos e infraestruturas e um parque habitacional e espaço público em mau estado de conservação, concentrando-se aqui áreas de génese ilegal sem o processo de reconversão efetuado (nomeadamente as AUGI do Vale do Forno, Encosta da Luz, Quinta do Zé Luís, Serra da Luz e Quinta das Arrombas). Tal como já mencionado no presente relatório, o PU-VERSUL tem assim por objetivo a recuperação e reconversão urbanística da área da Vertente Sul.

Por último, importa mencionar que é intenção do Município elaborar ainda 2 PP, cujos processo de elaboração **não tiveram ainda o seu início formal**: o **PP da Serra da Amoreira**, que têm por objetivo a

⁶² Publicado pela Declaração N.º. 293/99 no DR, 2ª Série – N.º. 215, de 14 de setembro de 1999

⁶³ Publicado por Declaração no DR, 2ª Série – N.º. 260, de 10 de novembro de 1992

⁶⁴ Publicado pelo Aviso n.º 17333/2009 no DR, 2ª Série – N.º. 192, de 2 de outubro de 2009, e redelimitado pelo Aviso n.º 13200/2019 no DR, 2ª Série – N.º. 159, de 21 de agosto de 2019

produção de um espaço habitacional, prevendo-se ainda a instalação de comércio e serviços; e o **PP Alto de Famões**, que engloba um espaço destinado ao desenvolvimento industrial e tecnológico, sendo ainda passível a implantação de edifícios para uso habitacional.

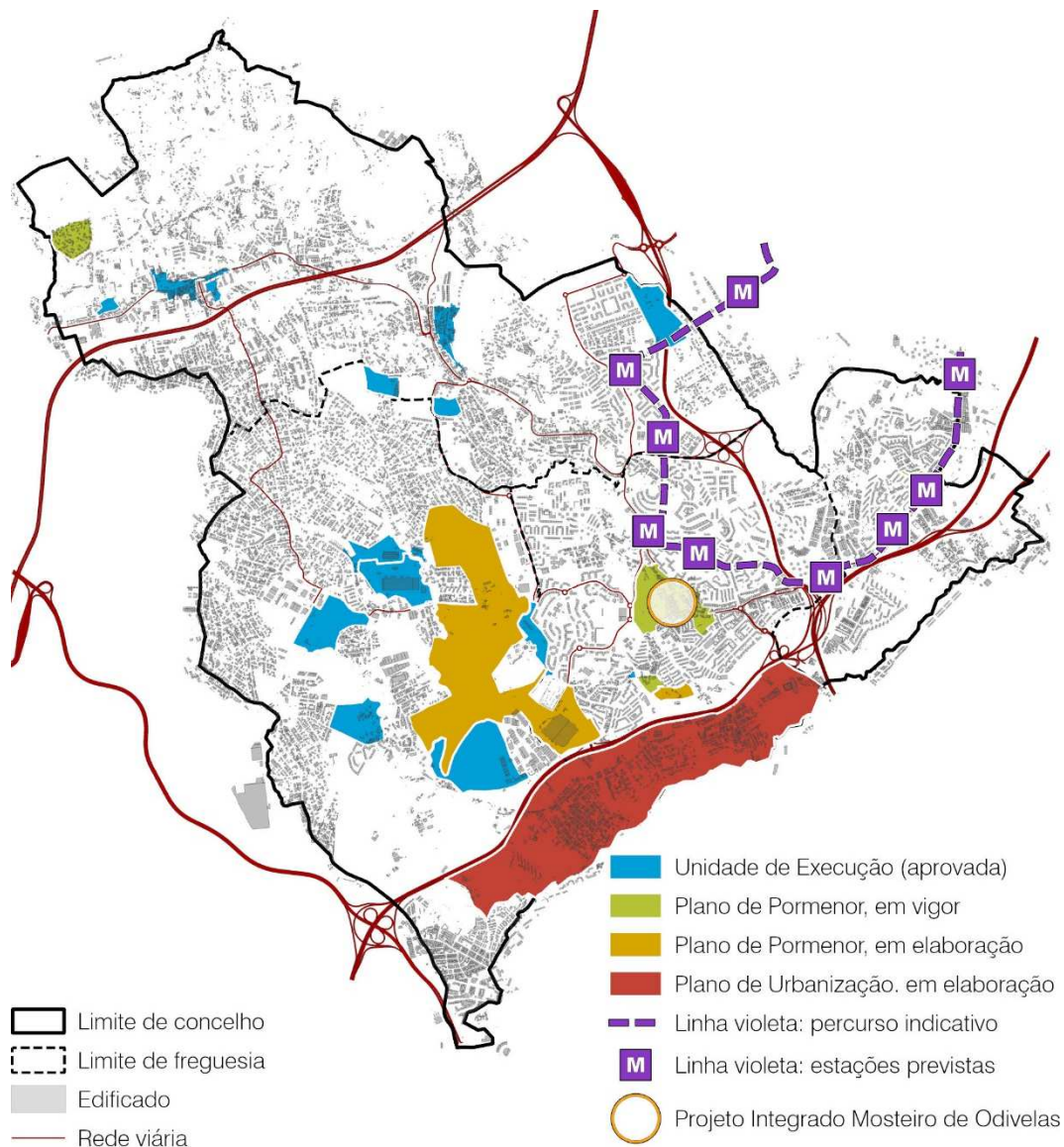


Figura 73. Áreas de abrangência dos PMOT em vigor e em elaboração e grandes investimentos previstos

Fonte: CMO

Além dos IGT mencionados, o processo de ocupação e consolidação urbana tem sido objeto de uma programação estruturada, concretizada através de **Unidades de Execução** (UE). No presente, encontram-

se aprovadas 16 UE, das quais 11 prevê o desenvolvimento de projetos habitacionais, os quais se encontram em graus de maturidade muito distintos⁶⁵.

No que respeita aos **grandes investimentos previstos** para o território concelho, destacam-se dois projetos, que terão necessariamente de ser considerados na estratégia da CMH: a expansão do metropolitano de Lisboa e um projeto municipal integrado no mosteiro de Odivelas.

O primeiro investimento terá certamente uma forte influência na procura de habitação e nas dinâmicas urbana do território. A expansão do metropolitano de Lisboa, traduz-se na **cobertura intermodal da linha amarela** e a **criação de uma nova linha (a linha violeta)**, que deverá ligar os concelhos de Odivelas e de Loures, por um sistema de metro ligeiro de superfície. Esta nova linha deverá criar um corredor em “C”, ligando o Hospital Beatriz Ângelo à Várzea de Loures, com transbordo e interface para Lisboa na estação de metro de Odivelas. Deverá resultar na **criação de 7 novas estações no concelho de Odivelas**: no setor poente, Jardim do Castelinho, Ribeirada, Ramada Escolas e Jardim da Radial, e no setor nascente, Heróis do Chaimite, Chafariz d’El Rei e Póvoa de Santo Adrião. Com a abertura destas estações todas as freguesias do concelho ficarão servidas por metro.

O **projeto municipal integrado no Mosteiro de Odivelas** constitui uma oportunidade estratégica para o Concelho, pelo previsível aumento da atratividade do território concelhio, com reflexo na atividade económica e na qualificação e valorização urbana, mas também habitacional. Este Projeto incidirá sobre a promoção e a valorização do património histórico do Mosteiro, com a criação de espaço museológico, o **Centro Interpretativo do Mosteiro de Odivelas (CIMO)**. Terá um forte carácter cultural, educativa e cívico, abrindo o espaço à comunidade, nomeadamente com a criação de um novo **Parque da Cidade**, com 8 hectares, a construção do **Grande Auditório**, com capacidade para receber eventos variados, assim como a criação do Campus Académico e Cultura. O Campus acolherá uma **residência universitária com capacidade para 200 alunos** (em parceria com o ISCTE), o alargamento do projeto da Universidade Sénior, e a instalação do Conservatório D. Dinis. Além disto, serão aqui instalados Serviços Municipais. Este Projeto, pela sua dimensão, potencialmente terá um forte impacto no território, fomentando processos de reabilitação urbana no núcleo urbano histórico de Odivelas, que atualmente evidencia alguns problemas de conservação.

⁶⁵ No total, estas UE previam, pelo menos, a construção de 151 888 m² de área de construção de habitação e um total de 866 fogos.

4.3. Síntese do diagnóstico prospetivo

Em Odivelas, a habitação e a função residencial assumem uma relevância central, estando intimamente associadas ao desenvolvimento deste território, essencialmente urbano. Desde meados do século XX que Odivelas vem emergindo como um território de **elevada densidade**, com **grande capacidade de atração de população**, sobretudo pela proximidade e facilidade de acesso à cidade de Lisboa, o principal centro urbano e polo de emprego da AML, assim como pela oferta de habitação a custos comparativamente mais reduzidos do que na capital. Na atualidade, **a população, e principalmente o número de famílias, continua a aumentar**, o mesmo sucedendo aos edifícios e aos alojamentos. Para os próximos anos, **perspetiva-se que esta tendência possa continuar**.

No entanto, o Concelho apresenta, em muitos locais, uma **ocupação urbana desordenada** e um **tecido urbano desqualificado**, tendo o crescimento urbano sido resultado, sobretudo, da acumulação de operações urbanísticas, que originaram um desenvolvimento urbano pouco harmonioso. A **fortíssima expressão das ocupações de génese ilegal**, presentes em mais de um quarto da superfície do território concelhio, inclusivamente estendendo-se para áreas sem vocação habitacional (p.e. áreas de risco de deslizamento ou em leito de cheias), coloca **desafios muito relevantes ao ordenamento e à gestão do território**.

Desde a criação do Município de Odivelas, em 1998, a Câmara Municipal tem vindo a acompanhar e a promover os processos de legalização de AUGI. Até ao momento, 68,8% da superfície total em AUGI possui alvará de loteamento emitido. Não obstante, um total de 2,2 Km² do território concelhio, equivalente a **8,3% do Concelho, tem o respetivo processo de reconversão em curso**, permanecendo ainda como área urbana por legalizar e reconverter, e onde atualmente a construção de nova habitação não é possível.

O Município tem procurado, igualmente, **munir-se de instrumentos necessários para uma gestão mais eficaz do território, um desenvolvimento urbano mais harmonioso e para a requalificação e reconversão do existente**. Em curso, encontra-se a 1ª alteração do PDM, a elaboração do PU da Vertente Sul do Concelho de Odivelas (UOPG 02) (para apoiar os processos de reconversão de áreas críticas) e 4 PP. Salienta-se que, hoje, pela acentuada proporção da ocupação urbana, a margem de crescimento urbano é francamente mais reduzida, o que reforça a necessidade de requalificação urbana e de uma maior estruturação da ocupação.

Para o território municipal estão previstos alguns **investimentos com elevado potencial estratégico**. A expansão do metropolitano poderá potenciar algumas centralidades locais, contribuindo de forma decisiva

para a maior estruturação de áreas urbanas consolidadas, para a maior atratividade residencial e para a redução da forte dependência do transporte individual. Já o projeto municipal do Mosteiro de Odivelas poderá impulsionar uma autêntica revitalização do Centro Histórico, servindo não só a população municipal, mas poderá potenciar uma melhoria da imagem de Odivelas no exterior e reforçar a visitação.

No entanto, **uma questão crítica** para o Município e para a sua política de habitação, será a **reduzida disponibilidade de solo urbano**. De acordo com o atual RJIGT, a **alteração do PDM**, implica uma alteração na classificação do solo urbano, que poderá conduzir a um ajustamento dos perímetros urbanos, com **reflexo no dimensionamento dos espaços habitacionais** e na conseqüente redução do potencial de novos fogos. Face aos resultados da análise aos espaços habitacionais ocupados e expectantes efetuada no capítulo 3.4, com base no PDM em vigor, ficou perceptível que a **disponibilidade de espaços urbanos habitacionais expectantes é hoje muito limitada**, situando-se na ordem dos **4 200 fogos em todo o Concelho**. O potencial habitacional está, sobretudo, concentrado em Póvoa de Santo Adrião, Serra da Amoreira e Caneças, áreas com menor pressão urbanística, sendo muito limitado na cidade de Odivelas, mesmo considerando a cidade alargada. Considerando a proposta de **alteração do PDM** (ainda não aprovada, mas já com elevado grau de maturidade), o **potencial habitacional será reduzido para menos de 3 700 novos fogos**.

Acrescente-se ainda que a **oferta de fogos vagos no Concelho é relativamente limitada**: em 2021, 4% do total de alojamentos familiares encontrava-se no mercado imobiliário para venda ou arrendamento, enquanto 4,7% encontrava-se vago por outros motivos. No entanto, embora estas proporções não sejam particularmente elevadas, importará procurar **mobilizar estes alojamentos**, em particular os **3 371 alojamentos vagos por outros motivos**, entre os quais se encontram alojamentos abandonados ou devolutos. Em março de 2023, o Município deu já um importante passo para este fim com a delimitação de ZPU.

Atualmente a **pressão sobre o mercado habitacional é muito intensa**, face ao dinamismo demográfico e à procura existente. Nos últimos anos, tem-se registado um **aumento exponencial dos custos de acesso à habitação** (aquisição e arrendamento), um fenómeno extensível a todo o território nacional, que não foi acompanhado por um aumento equivalente, ou sequer aproximado, dos rendimentos das famílias. Este desfasamento tende a agravar-se com a atual conjuntura económica negativa, no seu lado mais visível, com o aumento da taxa de inflação e das taxas de juro, que se traduz numa **perda crescente do poder de compra das famílias e no aumento expressivo das taxas de esforço das famílias**, a níveis muito superiores aos recomendados. O aumento dos preços da habitação coloca em dificuldades parte dos proprietários, que possuindo crédito à habitação, veem as **prestações mensais associadas à aquisição sofrerem aumentos muito significativos**, mas também muitos daqueles que necessitam de celebrar um

novo contrato de arrendamento, entre os quais os jovens que se querem autonomizar, pessoas que se separam ou divorciam, ou aqueles que por cessação do contrato de arrendamento ou por vontade dos proprietários tenham de abandonar as suas habitações.

Importa, pois, ter em conta os problemas no acesso das famílias a uma habitação, sendo **importante uma resposta de habitação pública que permita responder as necessidades dos vários perfis de população**, incluindo a **população de rendimentos intermédios**, com empregos estáveis. No presente, a oferta pública de habitação representa 1,3% do total de alojamento familiares clássicos existentes no Concelho, reduzindo-se para 0,6% se considerarmos apenas o parque habitacional do município. A oferta de habitação pública encontra-se, pois, **claramente subdimensionada face às necessidades identificadas**.

No que respeita às situações de indignidade habitacional da população residente, o Município encontra-se em processo de **implementação da sua ELH**, a qual terá identificado as situações de carência habitacional e financeira mais graves e definido uma estratégia para a sua resolução, suportada no financiamento do 1.º Direito/PRR. A ELH será o instrumento de resposta às dificuldades habitacionais da população residente mais carenciada, passível de atualizações regulares, estando prevista a **requalificação e o alargamento do parque municipal em arrendamento apoiado**.

No entanto, importa salientar que o **volume de carências habitacionais identificadas na ELH não se esgota nas que estão identificadas na ELH**, quer porque parte das situações críticas e de grande vulnerabilidade não recorre aos serviços de apoio (situação frequente, por exemplo, entre os migrantes que não possuem a sua permanência em território nacional regularizada), quer porque uma parte significativa das situações de carência habitacional carece de prévia regularização urbanística ou patrimonial (como é o caso das AUGI com processos de reconversão não concluídos ou dos bairros de autoconstrução/autoacabamento como o Trigache ou Olival do Pancas), que dificulta a rápida solução dos problemas habitacionais da população residente.

Apesar do já longo percurso realizado, saliente-se ainda a **persistência no concelho de Odivelas de um número considerável e de perfil diversificado situações territorializada muito críticas**, que incluem vários núcleos, de dimensão variada, de barracas e outros assentamentos precários, de ocupações de gênese ilegal em áreas de instabilidade de vertentes e de risco de cheias, e de situações de desqualificação acentuada em núcleos ou bairros de promoção pública.

Tendo presente o diagnóstico prospetivo realizado, para a definição da estratégia local em matéria de habitação, importa destacar os seguintes aspetos:

1. A **necessidade de alargar, diversificar e qualificar a oferta pública de habitação**, adequando a oferta existente às metas nacionais e ao expressivo e crescente volume de carências habitacionais identificadas, em primeiro lugar para responder às situações de maior vulnerabilidade social e económica, mas também para possibilitar uma resposta de médio-prazo para outros segmentos da população, como jovens e famílias com rendimentos intermédios, assim com uma maior regulação do mercado habitacional e coesão socioterritorial.
2. **Mobilizar os recursos habitacionais disponíveis**, quer em termos de edificado (alojamentos vagos ou com capacidade de reconversão e valorização), quer em termos de solo com apetência para uso residencial. Simultaneamente, importa **mobilizar e implicar outros atores na criação de um sistema de habitação**, envolvendo entidades do setor público, privado e cooperativo, assim como as próprias comunidades, no desenvolvimento de uma resposta eficaz e adequada aos complexos desafios que se colocam no domínio da habitação. Importa, deste modo, potenciar os recursos, as competências e as boas práticas existentes.
3. Importa ainda atender que a reduzida disponibilidade de solo para construção, a tendência de aumento dos preços de venda de fogos e terrenos praticados no mercado imobiliário, assim como, a ausência de uma bolsa de terrenos públicos com alguma dimensão, limita a possibilidade de intervenção do Município. Resulta, pois, a **pertinência da política local de habitação adotar mecanismos facilitadores da intervenção municipal, que procurem garantir a exequibilidade e sustentabilidade das iniciativas a médio-longo prazo**.
4. Além do desafio quantitativo, um aspeto estratégico para o Concelho está na garantia de **elevados padrões de qualidade habitacional e urbana**, uma questão essencial para a afirmação deste território. Os elevados padrões de qualidade habitacional deverão incluir os distintos perfis de população, incluindo, naturalmente, os estratos da população com menor capacidade económica.

5. Por último, no desenvolvimento da política local de habitação, que deve estar articulada com as orientações nacionais e com a estratégia municipal e opções políticas nos domínios do ordenamento do território, da reabilitação urbana, da mobilidade, do ambiente e do desenvolvimento social e económico, importa atender quer aos distintos padrões de ocupação urbana que justificam **abordagens adaptadas aos diferentes contextos territoriais**, quer aos diferentes grupos de população que justificam **respostas habitacionais diferenciadas** e, sempre que possível, **flexíveis e adaptáveis**.

05. ESTRATÉGIA HABITACIONAL

5. Estratégia habitacional

5.1. Orientações da política nacional de habitação

Sendo certo que muitas das necessidades de habitação foram supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social, que contribuiram para a erradicação de parte das situações habitacionais indignas, verifica-se, porém, que uma parte significativa da população portuguesa, não exclusivamente pertencente aos estratos mais vulneráveis, continua a enfrentar graves dificuldades para acompanhar o aumento dos custos da habitação e conseguir aceder a uma habitação adequada.

Na última década, face ao evidente agravamento dos problemas de acesso à habitação e ao alargamento das dificuldades a um leque cada vez maior de residentes, assistiu-se a uma **progressiva relevância da temática da habitação no discurso público e político**. A tomada de consciência da necessidade de intervir na habitação e no *habitat*, traduziu-se num processo, ainda em curso, de fortalecimento do quadro normativo e das políticas públicas no domínio da habitação. Neste processo é reconhecido o **papel imprescindível das autarquias locais em matéria de habitação**, tendo presente a sua relação de proximidade com as comunidades, e a perceção mais objetiva e precisa das problemáticas sociais e das carências habitacionais existentes, o que possibilita também o desenvolvimento de respostas mais eficazes às necessidades identificadas.

Num primeiro momento, destaca-se a aprovação, em 2015, da **Estratégia Nacional para a Habitação** (ENH)⁶⁶, que veio definir o quadro estratégico nacional para a habitação para o período de 2015-2031, e a criação da Comissão Nacional da Habitação, composta por entidades públicas e não-governamentais, que deverá acompanhar a monitorização da implementação da mesma pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Três anos mais tarde, a aprovação da **NGPH**⁶⁷, dá mais um passo decisivo na consolidação da política nacional de habitação, criando um conjunto de instrumentos de atuação mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, associados aos vários objetivos estratégicos que estabelece. A NGPH, promovendo uma maior proximidade aos cidadãos, alicerça-se numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado.

⁶⁶ Aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho.

⁶⁷ Através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

Como já mencionado, é neste âmbito que surge a figura da ELH, por via do diploma que criou o **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**⁶⁸, um dos programas de apoio público que concretizam a NGPH, destinado à promoção de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional e económica. No entanto, e em paralelo a esta resposta às necessidades habitacionais da população mais carenciada, refira-se que um aspeto central nesta reforma do setor da habitação corresponde à intenção de colmatar as falhas públicas e de mercado, e de romper com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada, colocando o enfoque no acesso universal à habitação. A NGPH estabeleceu, por isso, a meta de reforçar progressivamente o parque habitacional público, pretendendo que este passe dos atuais 2% para 5% da habitação existente.

Outro marco incontornável da política nacional de habitação, foi a publicação, em 3 de setembro de 2019, da **LBH**⁶⁹. A LBH, dando cumprimento ao Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que reconhece o acesso à habitação como um direito fundamental, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos.

A atuação pública em matéria de habitação cruza-se com compromissos assumido noutras matérias. A política nacional de habitação está **integrada na reabilitação urbana** e incorpora medidas destinadas à **mitigação e adaptação às alterações climáticas**, à **preservação de solos para funções ecológicas e agrícolas** e à **conservação da natureza**. Deve promover a **inclusão e a coesão social**, através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas e do desenvolvimento de empreendimentos para pessoas com diversos tipos de rendimento.

O Artigo 16.º da LBH estipula que a **política nacional de habitação implica**:

- **Levantamento e divulgação** periódica das principais **carências quantitativas e qualitativas** a nível habitacional;
- **Mobilização do património público** para arrendamento, e manutenção e ocupação da habitação pública;
- **Promoção** da construção, reabilitação ou aquisição para **habitação pública**;
- **Melhoria das condições de habitabilidade** do parque habitacional;

⁶⁸ DL n.º 37/2018, de 4 de junho, regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

⁶⁹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

- **Regulação do mercado habitacional** e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;
- **Inovação tecnológica e social** no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;
- **Articulação com a política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo e com a política de ambiente**, no quadro das respetivas leis de bases;
- **Integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais** com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras, direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.

A LBH prevê, no artigo 17.º, que os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação sejam estabelecidos no **Programa Nacional de Habitação** (PNH). O PNH foi aprovado pelo Parlamento, no dia 20 de janeiro de 2023, e vigorará até 2026. Com a publicação da Lei que o aprova, irá revogar a ENH antes referida.

O PNH estipula **4 medidas de intervenção**, dotadas de um considerável investimento público, designadamente: (i) a garantia de **acesso a uma habitação condigna** às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder ao mercado (Programa 1.º Direito); (ii) a promoção de **respostas habitacionais a preços acessíveis**, dirigidas a famílias com rendimentos intermédios; (iii) a efetivação de alojamentos que respondam a **situações de emergência e de transição** destinadas a pessoas em situação de risco (BNAUT) e; (iv) a **melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional público**.

Ao nível da instrumentalização disponível, a LBH (Artigo 26.º) prevê um conjunto de instrumentos, que poderão ser aplicados pelos vários níveis da administração pública, na implementação da política de habitação. São estes:

- **Medidas de promoção e gestão da habitação pública**, como por exemplo, programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento; programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico; cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa e/ou cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.
- **Medidas tributárias e política fiscal**, que visem o incentivo ao melhor uso dos recursos habitacionais; o favorecimento da reabilitação urbana e da dinamização do mercado de

arrendamento; a discriminação positiva às cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação a custos controlados; a proteção do acesso a habitação própria; a discriminação positiva referente às despesas de conservação e manutenção da habitação permanente e; a penalização das habitações devolutas, nos termos da lei;

- **Medidas de apoio financeiro e subsídio**, nomeadamente ao abrigo de programas públicos de promoção da reabilitação e da eficiência energética; à aquisição de casa própria; à manutenção e conservação de imóveis habitacionais, dirigido a proprietários, condomínios ou arrendatários; às cooperativas de habitação, à autoconstrução, às associações com fins habitacionais e às associações ou organizações de moradores; à subsídio no âmbito do arrendamento apoiado, à subsídio do arrendamento jovem, à subsídio de renda aos inquilinos em situação de vulnerabilidade, à subsídio de renda para famílias monoparentais ou numerosas em situação de vulnerabilidade; e à subsídio para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional urgente ou temporária;
- **Medidas legislativas e de regulação**, como por exemplo, o recurso à adoção de medidas abonatórias previstas ao nível da regulamentação geral de edificação e de reabilitação urbana e do edificado; na promoção da recuperação e manutenção das zonas históricas; no apoio enquadrado pelos regulamentos municipais de apoio à qualificação do edificado e aos apoios socio habitacionais, ou na aplicação de medidas coercivas como taxas e agravamento de impostos sobre imóveis em ZPU ou em claro défice de conservação.

Por fim, no decurso de 2023, foi amplamente discutido, estabilizado e, por fim, aprovado um conjunto de medidas de âmbito nacional, para fortalecer a intervenção pública no domínio da habitação e promover respostas dirigidas a várias dimensões dos problemas enfrentados pelas famílias neste domínio.

A generalidade das medidas propostas pelo Governo visa apoiar as famílias no acesso à habitação, regular o mercado e garantir uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível. Apresenta as seguintes linhas de intervenção:

- O apoio à promoção do arrendamento acessível (p.e. através da criação de uma linha de financiamento, afetação de património imobiliário público, o reforço do setor cooperativo, ou a adoção de incentivos fiscais);
- O aumento da confiança ao mercado de arrendamento, por via de redução dos impostos sobre o arrendamento, da simplificação de procedimentos (criação de um balcão único de arrendamento), garantia de pagamento de rendas pelo Estado nos casos de incumprimento por

parte do arrendatário, e a proteção dos contratos de arrendamento habitacional celebrados em data anterior a 1990;

- Criação de novos programas (Arrendar para Subarrendar, que visa o arrendamento de imóveis pelo Estado para subarrendamento às famílias a preços acessíveis), ou da alteração nas regras de programas existentes (p.e. candidaturas em contínuo no Porta 65 Jovem). Neste âmbito, enquadram-se também apoios extraordinários e temporários às famílias no pagamento das rendas;
- Combate à especulação imobiliária, através do fim do regime de atribuição de residência para a atividade de investimento imobiliário, com a redução do número de anos de isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na compra de imóveis para revenda, assim como no estabelecimento de limites aos valores de renda nos novos contratos de arrendamento;
- A mobilização de património público e privado disponível;
- Simplificação e celebração dos procedimentos urbanístico, e desburocratização dos procedimentos urbanístico.

O **Anexo IV apresenta uma síntese das medidas aprovadas**, com base na versão aprovada em Conselho de Ministros e apresentada publicamente no dia 30 de março de 2023, e aprovada no decorrer do presente ano (DL n.º 20-B/2023, de 22 de março; Lei n.º 38/2023, de 29 de maio; Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

5.2. Visão e objetivos estratégicos da política local de habitação

Partindo das orientações da política nacional de habitação e das conclusões do diagnóstico das condições socio-habitacionais realizado para o Concelho, é definida a **estratégia para a CMH da Odivelas**, que, naturalmente, está **alinhada com o quadro estratégico definido a nível nacional em matéria de habitação**. A política local de habitação sustenta-se em **quatro níveis de definição estratégica** (Figura 74).

A saber:

- Uma **visão**, que corresponde ao futuro desejado em matéria de habitação para o concelho de Odivelas. Traduz, deste modo, a ambição para o território neste domínio, a médio prazo, apontando um conceito global e integrado que deverá guiar o desenvolvimento e implementação da estratégia;
- **Objetivos estratégicos** da política municipal de habitação, associados a esta visão de futuro, que definem os principais propósitos em matéria de habitação e que irão justificar e orientar a atuação do Município;
- **Prioridades estratégicas**, enquanto grandes vetores de intervenção, com uma clara orientação para responder aos principais desafios que se colocam no território ao nível do acesso universal à habitação e da qualidade urbana;
- As **medidas**, com um cariz marcadamente operativo, que se traduzem nas ações necessárias à implementação da estratégia desenhada, e que são o garante da resposta aos principais desafios identificados, definindo as metas e os resultados a alcançar.

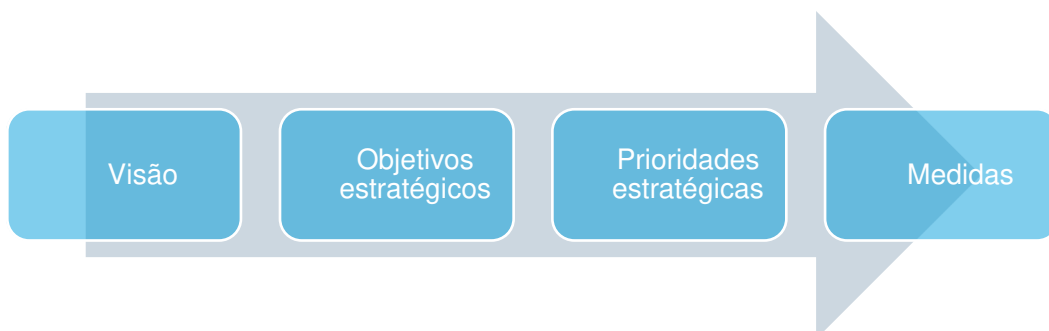


Figura 74. Níveis de definição estratégica

Fonte: SPI

Em síntese, a visão de futuro alicerça-se num conjunto de objetivos estratégicos que orientam a resposta operacional. Estes, por sua vez, materializam-se num conjunto de prioridades estratégicas, já com um caráter operacional, concretizadas por um conjunto de medidas.

A Visão estabelece um **conceito global e integrado** que deverá guiar, a **curto e médio prazo** (num horizonte de 10 anos), a estratégia local matéria de habitação, definida para colmatar as necessidades habitacionais, presentes e expectáveis, no concelho de Odivelas. Esta visão deverá estar **alinhada com as premissas estabelecidas na política nacional de habitação**, garantindo a todos os indivíduos e famílias o acesso a uma habitação digna e adequada às suas características familiares e níveis de rendimento, e promovendo uma oferta habitacional pública alargada e uma maior regulação do mercado. As orientações são igualmente de mobilização e utilização dos recursos habitacionais, em articulação com a política de reabilitação urbana, num quadro de cooperação entre entidades e de proximidade às comunidades no desenvolvimento das soluções habitacionais.

Além do enquadramento definido pela política nacional de habitação, a política local de habitação, e a visão assumida na CMH de Odivelas, terá, naturalmente, de estar alinhada com a ELH de Odivelas que se encontra presentemente em implementação, assim como com as demais iniciativas e medidas que vêm sendo postas em prática em matéria de ordenamento do território e gestão urbana.

Com efeito, a ELH do Município de Odivelas, tendo sobretudo uma natureza operativa, que visa permitir o acesso ao financiamento 1º Direito e ao PRR (investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação) para resposta às necessidades de habitação condigna para a população mais carenciada, reflete as dimensões estratégicas da política municipal de habitação. A ELH de Odivelas reconhece a diversidade nas situações de carência habitacional e a necessidade de alargar e diversificar o âmbito de respostas habitacionais, quer ao nível do 1º Direito, quer fora do âmbito deste programa, assim como a importância de envolver outros atores nas dinâmicas habitacionais.

A CMH de Odivelas, enquanto instrumento fundamental da política local de habitação, deve procurar promover uma oferta de habitação adaptada às características da procura e da população a que se destina, garantindo, em simultâneo, um *habitat* urbano qualificado e inclusivo, e uma maior coesão social e territorial.

Em suma, a **visão da CMH de Odivelas** é:

Odivelas

um Município com uma oferta habitacional qualificada, diversificada e acessível, em ambientes urbanos regenerados e socialmente coesos.

Deste modo, a CMH de Odivelas assente em três dimensões complementares e em larga medida interrelacionadas, que se traduzem em **três objetivos estratégicos**:

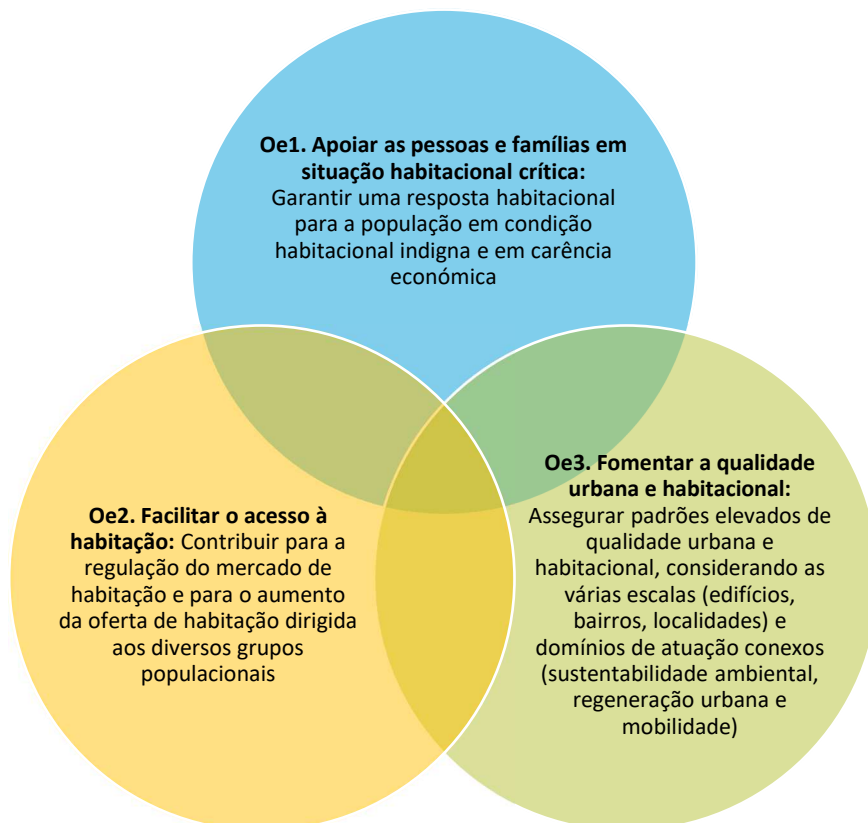


Figura 75. Objetivos estratégicos da CMH de Odivelas

Fonte: SPI

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica:

Garantir uma resposta habitacional para a população em condição habitacional indigna e em carência económica

O primeiro objetivo estratégico prende-se com a necessidade de atender às necessidades da população mais desfavorecida e vulnerável, que não consegue aceder e/ou manter, por meios próprios, uma habitação digna. Será o objetivo mais urgente, com uma relevância central na política local de habitação, encontrando-se fortemente relacionado com a operacionalização, em curso, da ELH do Município de Odivelas e com as candidaturas apresentadas, em preparação ou previstas a financiamento pelo 1º Direito e Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 do PRR. Esta premência é reforçada pela necessidade de execução das soluções habitacionais até junho de 2026, como pressuposto para a mobilização desta última fonte de financiamento, com condições particularmente favoráveis (comparticipação plena das despesas elegíveis).

A sua concretização passa pela valorização e pelo alargamento do parque público de habitação disponibilizado em regime de renda apoiada, mas também pela indispensabilidade desta oferta de habitação pública assegurar padrões de qualidade adequada, a integração com *habitat* qualificado e a garantia de condições para a integração social das famílias e territorial dos conjuntos habitacionais.

Oe2. Facilitar o acesso à habitação:

Contribuir para a regulação do mercado de habitação e para o aumento da oferta de habitação dirigida aos diversos grupos populacionais

Em articulação com o objetivo estratégico anterior, o Oe2 visa criar respostas habitacionais complementares às de arrendamento apoiado, ou seja, destinadas a outros grupos de população além da população mais carenciada. Estas respostas podem ser dirigidas a populações de rendimentos intermédios, na forma de habitação para arrendamento acessível ou de habitação a custos controlados, uma vez que, como exposto no diagnóstico, a subida dos preços da habitação tem-se traduzido num significativo agravamento das taxas de esforço das famílias, logo em dificuldades acrescidas no acesso à habitação. Torna-se, pois, urgente aumentar a oferta de habitações a custos acessíveis e implementar mecanismos regulatórios do mercado imobiliário.

No entanto, estas respostas habitacionais devem igualmente estar adaptadas para as necessidades específicas de alguns grupos populacionais, como por exemplo a população estudantil ou a população idosa, que em Odivelas, em resultado das dinâmicas gerais de envelhecimento populacional, constitui uma faixa etária em crescimento, uma tendência que com muito fortes probabilidades não se irá inverter nas próximas décadas.

Este objetivo estratégico que, sem descurar a urgência na criação de respostas habitacionais, se assume ter um horizonte temporal de implementação de médio prazo, traduz-se não só num aumento da oferta habitacional disponível, mas também na diversificação das características desta oferta e no alargamento dos promotores envolvidos. Pressupõe o desenvolvimento e consolidação de um sistema de habitação, envolvendo o setor público, privado e cooperativo num esforço partilhado de responsabilidades na criação desta resposta habitacional, assim como a adoção de princípios de inovação, que se traduza na criação de uma oferta habitacional mais adequada, flexível e sustentável.

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional:

Assegurar padrões elevados de qualidade urbana e habitacional, considerando as várias escalas (edifícios, bairros, localidades) e domínios de atuação conexos (sustentabilidade ambiental, regeneração urbana e mobilidade, desenvolvimento social)

Em estreita articulação e complementaridade com os dois objetivos estratégicos anteriormente expostos, o terceiro objetivo estratégico centra-se na (re)qualificação do edificado e do *habitat*. Na sua base, encontra-se igualmente a adoção de uma perspetiva integrada da política local de habitação, que deverá partilhar, beneficiar e contribuir para a concretização de objetivos estratégicos assumidos pelo Município no contexto de outros domínios de atuação.

Entre estes encontram-se a política social, de reabilitação urbana e a política de sustentabilidade ambiental, em particular relativa às condições de eficiência energética e hídrica dos edifícios e espaços públicos, aos materiais e gestão de resíduos no setor da construção. Existindo fortes exigências ambientais associadas ao financiamento público, em especial no âmbito do financiamento comunitário, que impõem, por exemplo, o cumprimento de requisitos de eficiência energética e economia circular, importa fomentar o alargamento de padrões elevados de sustentabilidade ambiental às demais intervenções. Importa também estabelecer critérios elevados de qualidade ao nível estético, arquitetónico e urbanístico.

A operacionalização da política local de habitação e dos seus instrumentos, em particular da CMH, deverá ela própria ser conduzida de forma estratégica, estabelecendo sinergias com investimentos previstos ou em cursos que possam potenciar dinâmicas gerais de qualificação das habitações, dos edifícios, dos espaços urbanos onde estes estão integrados, assim como das comunidades locais. Neste contexto, importa assumir que a iniciativa pública deverá estimular a qualidade urbana e coesão socioterritorial.

5.3. Prioridades estratégicas e medidas

As prioridades estratégicas possuem um **caráter marcadamente operativo**, associado à concretização da visão de futuro e dos objetivos estratégicos definidos para a CMH do concelho de Odivelas. A cada prioridade estratégica encontra-se associado um conjunto de medidas que as operacionaliza e que, de uma forma integrada, contribui para a concretização dos objetivos estratégicos antes apresentados.

Tratando-se de uma carta municipal, a **componente territorial assume uma relevância evidente** entre estas prioridades estratégicas e medidas. Com efeito, o diagnóstico procurou, sempre que exequível, analisar os fenómenos, não apenas do ponto de vista setorial, mas também pela sua distribuição e diferentes expressões no território, tendo identificado problemáticas e necessidades distintas consoante as escalas e áreas de análise. A estratégica, naturalmente, tem igualmente inscrita esta lógica territorial, possuindo grande parte das propostas uma matriz territorial específica.

Não obstante, a CMH cruza naturalmente as propostas de base territorial com outras dimensões estratégicas operativas, designadamente ao nível de propostas para diferentes populações alvo (pessoas e agregados carenciados, famílias de rendimentos intermédios, idosos, estudantes, ...), e também de propostas para diferentes agentes e modelos de promoção de habitação. Em primeiro lugar, procura-se desenvolver um instrumento orientador da atuação pública (p.e. com atuação ao nível do arrendamento apoiado e acessível, da reabilitação urbana, dinamização e execução de políticas públicas), mas também capaz de envolver e mobilizar o setor solidário e cooperativo, e a iniciativa privada, num esforço que se pretende coletivo, diversificando e complementando ofertas habitacionais.

As prioridades estratégicas da CMH de Odivelas são as seguintes:



Nas prioridades estratégicas 1, 2 e 3, a matriz territorial assume uma maior evidência, sendo definida uma estratégia de atuação diferenciada por tipologia de território: os espaços urbanos centrais, os novos espaços habitacionais e as áreas críticas do concelho. Nas três restantes prioridades, transversais ao território concelhio, o foco é colocado, respetivamente, na oferta de habitação pública, nas necessidades habitacionais de grupos populacionais, e na eficiência e capacidade de execução da política local de habitação e garantia de padrões elevados de qualidade urbana e edificada.

No seu conjunto, a CMH de Odivelas propõe 21 medidas. A Tabela seguinte sintetiza o conjunto de medidas associadas a cada uma das prioridades.

Tabela 7. Prioridades estratégicas e medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas	Medidas
<p>1. Aumentar e regular a oferta de habitação nos espaços urbanos centrais</p>	<p>1.1 Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos</p> <p>1.2 Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível</p> <p>1.3 Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada</p>
<p>2. Promover a oferta de habitação acessível nos novos espaços habitacionais</p>	<p>2.1 Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível</p> <p>2.2 Criar uma bolsa de terrenos municipais</p> <p>2.3 Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível</p>
<p>3. Assegurar a reconversão urbanística das áreas críticas</p>	<p>3.1 Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho</p> <p>3.2 Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI</p> <p>3.3 Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento</p>
<p>4. Aumentar, qualificar e diversificar a oferta de habitação pública</p>	<p>4.1 Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado</p> <p>4.2 Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado</p> <p>4.3 Criar uma oferta de habitação municipal em arrendamento acessível</p> <p>4.4 Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública</p>
<p>5. Criar respostas habitacionais para segmentos de população específicos</p>	<p>5.1 Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas</p> <p>5.2 Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa</p> <p>5.3 Criar um programa de coabitação em alojamentos privados sublotados</p> <p>5.4 Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário</p>
<p>6. Reforçar os instrumentos de suporte à execução da política local de habitação e qualificar a habitação e o habitat</p>	<p>6.1 Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística</p> <p>6.2 Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação</p> <p>6.3 Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público</p> <p>6.4 Promover um parque habitacional mais sustentável</p>

Seguidamente, apresenta-se sinteticamente, por meio de uma ficha dedicada, cada prioridade e cada medida. A ficha das prioridades procura justificar e descrever os objetivos que determinaram a sua identificação. Elenca a paleta de medidas que a irão operacionalizar e inclui um cartograma com a respetiva incidência territorial. Por sua vez, a ficha das medidas contempla os seguintes conteúdos:

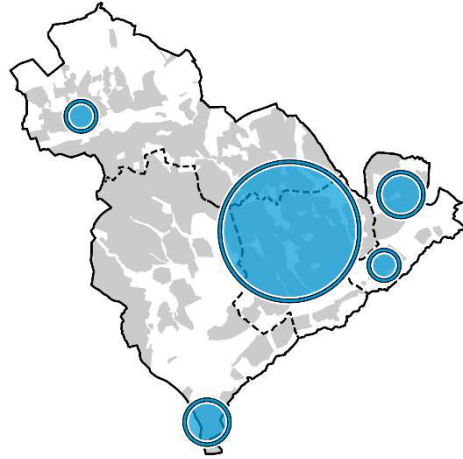
- A associação aos objetivos estratégicos da política local de habitação;
- Uma descrição sumária da medida e dos seus objetivos;
- O seu público-alvo, ou seja, o grupo populacional que mais diretamente beneficiará com a sua implementação;
- A sua incidência territorial;
- Os resultados esperados com a sua implementação, e, sempre que exequível, uma meta quantificada (global ou faseada);
- Os instrumentos que serão necessários para a sua execução;
- A indicação das medidas com as quais se articula mais diretamente;
- A entidade promotora e os parceiros ou entidades a envolver na sua implementação;
- As potenciais fontes de financiamento (salvaguardando-se, todavia, que poderão existir outras, entretanto criadas ou que não tenham sido, neste momento, identificadas);
- Um calendário previsional para a implementação.

PE1.

AUMENTAR E REGULAR A OFERTA DE HABITAÇÃO NOS ESPAÇOS URBANOS CENTRAIS

Apresentação

Como foi evidenciado no diagnóstico, o concelho de Odivelas é um território atrativo e em crescimento demográfico, com uma forte ocupação urbana e densidade populacional. A consolidação urbana é particularmente acentuada nos espaços urbanos centrais, onde a escassez de habitação disponível no mercado face ao volume da procura e a subida dos preços, resultam em dificuldades acrescidas no acesso à habitação por parte das famílias. Urge, por isso, garantir uma maior intervenção e regulação pública e implementar um conjunto de medidas que (re)equilibrem o acesso à habitação nestes espaços urbanos.



No presente, o Município não possui recursos habitacionais disponíveis nestes espaços centrais. Está, no entanto, consciente da importância estratégica destes territórios e da gravidade dos problemas no acesso à habitação que o afetam, pelo que deu já importantes passos, quer no sentido de promover a sua requalificação, quer de garantir uma atuação mais interventiva na correção dos desequilíbrios do mercado habitacional. Entre estes destacam-se a delimitação da ARU do Núcleo Antigo de Odivelas e o processo presentemente em curso de delimitação da ARU da Pontinha e, por outro lado, a aprovação, em março de 2023, das Zonas de Pressão Urbanística. Estas últimas são, em larga medida, coincidentes com os espaços urbanos centrais e visam contribuir para a mobilização dos recursos habitacionais devolutos existentes nestas áreas. Saliente-se ainda que a implementação em curso da ELH do Município de Odivelas resultou na aquisição de alguns fogos dispersos, alguns dos quais nestes espaços, para arrendamento apoiado.

A presente prioridade, por via das medidas que lhe estão associadas, pretende dar continuidade e potenciar a eficácia do trabalho desenvolvido pelo Município, facilitando o aumento da oferta de habitação a custos acessíveis, envolvendo parceiros neste esforço, e fomentando a colocação no mercado imobiliários de fogos atualmente vagos.

Medidas

- 1.1. Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos
- 1.2. Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível
- 1.3. Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada

M1.1.

Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos

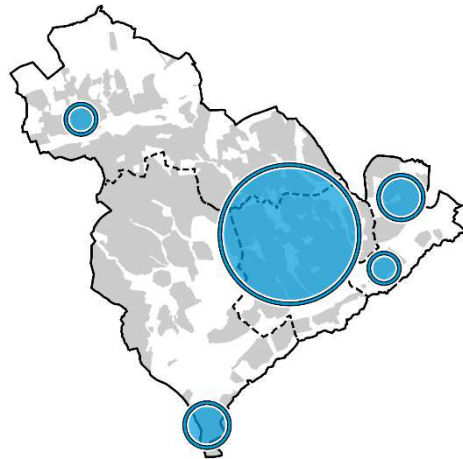
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

A presente medida visa criar uma bolsa de habitação municipal, por via da aquisição estratégica de edifícios ou fogos devolutos em espaços urbanos centrais das localidades. Com efeito, em 2021 o INE contabilizou 2 896 alojamentos vagos no mercado de venda ou arrendamento, e 3 371 alojamentos vagos por outros motivos. De acordo com as listagens cumulativas de baixos consumos de água e eletricidade, o Município identificou 343 fogos com indícios de desocupação em 2021, quase 60% dos quais na cidade de Odivelas e 15% na Pontinha, dois locais no concelho onde a procura por habitação é muito intensa. Com esta medida focada nos fogos devolutos, o Município cria as condições de base para promover, direta ou indiretamente, uma maior oferta de habitação em áreas onde as dinâmicas de procura são particularmente acentuadas e onde o acesso das famílias à habitação é mais difícil, fomentando a reocupação e reabilitação do edificado e permitindo uma intervenção pública mais profunda e integrada em locais estratégicos, em articulação com outras medidas da política local de habitação. A identificação dos edifícios a adquirir pode ser facilitada pela possibilidade concedida ao Município de exercício do “direito de preferência” nas transações onerosas de imóveis localizados em ZPU, enquanto a decisão de alienação dos imóveis devolutos nas ZPU pode ser favorecida pelo agravamento do IMI que lhes está associado.



Público-Alvo

N.A.

Incidência territorial

Espaços urbanos centrais

Resultados esperados

Criação de uma bolsa municipal de terrenos e imóveis, que facilite a execução da política local de habitação

N.º de fogos

Até 2026: aquisição de 50 fogos

Até 2030: aquisição de 50 fogos

Até 2034: aquisição de 50 fogos

Instrumentos para a execução

ZPU

Articulação com outras medidas

1.2 / 2.2 / 4.2 / 4.3 / 5.2 / 5.4 / 6.1 / 6.2

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

n.a.

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

PRR, 1º Direito, FMSAU, Orçamento municipal.

M1.2. Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível

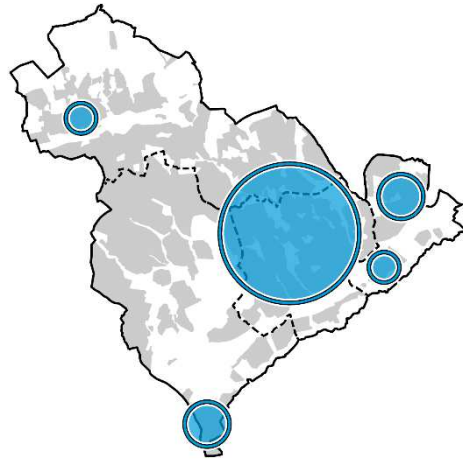
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida incide na cedência do direito de superfície de edifícios municipais a afetar ao uso habitacional, tendo como destinatárias cooperativas ou promotores de habitação em arrendamento acessível ou de uma oferta baseada em modelos emergentes de habitação, como a coabitação e a habitação colaborativa. Desta forma, ao anular um importante custo no projeto (a aquisição de imóveis), viabiliza uma oferta cooperativa de habitação a custos acessíveis e, simultaneamente externaliza custos associados à reabilitação ou reconversão de alguns edifícios da bolsa municipal de imóveis. Estes projetos deverão adotar os padrões de sustentabilidade, estéticos e de integração associados à nova Bauhaus Europeia.



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios.

Incidência territorial

Espaços urbanos centrais abrangidos por ZPU.

Resultados esperados

Reforço da oferta de habitação acessível e mobilização de parceiros para a promoção desta oferta.

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

FMSAU, bolsa municipal de terrenos e imóveis

Articulação com outras medidas

1.1 / 6.2 / 6.3 / 6.4

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Cooperativas, promotores

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

M1.3. Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa criar um programa municipal para estimular a reocupação de fogos privados devolutos, para habitação próprias e permanentes ou para colocação no mercado de arrendamento acessível. Este programa deverá conjugar várias iniciativas, como por exemplo:

- A continuação do trabalho de mapeamento dos fogos em ruínas/devolutos e consequente agravamento do IMI (que deverá alimentar o FMSAU);
- A possibilidade de arrendamento para subarrendamento pelo Município, nos termos do programa Arrendar para Subarrendar, garantindo um fator de confiança, pela condição de intermediário entre proprietários e inquilinos (em articulação com a medida 4.3);
- O acompanhamento e apoio técnico a projetos de reabilitação de fogos, e simplificação e agilização dos processos de licenciamento associados. Nestes casos, poderão ser encontrados diferentes compromissos para a viabilização das intervenções de reabilitação: (i) os proprietários cedem ao Município o fogo, que o reabilita e arrenda, até ser ressarcido do investimento; (ii) o Município reabilita (com o acordo prévio) e o valor de investimento é descontado na renda a pagar ao proprietário; (iii) o subarrendatário reabilita (com o acordo prévio) e desconta o investimento na renda a pagar ao Município).
- A promoção de contato transparente entre proprietários e arrendatários, assim como a divulgação e informação sobre os mecanismos e instrumentos de apoio ao arrendamento acessível (p.e. seguro de arrendamento acessível).



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Incidência territorial

Espaços urbanos centrais

Resultados esperados

Qualificação, aumento e diversificação da oferta privada de habitação, contribuindo para a reabilitação urbana.

N.º de fogos

Reocupação de 150 fogos privados devolutos

Instrumentos para a execução

ZPU, ARU, Regulamento municipal, FMSAU

Articulação com outras medidas

4.3 / 6.1 / 6.2 / 6.3 / 6.4

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Promotores privados, IHRU

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

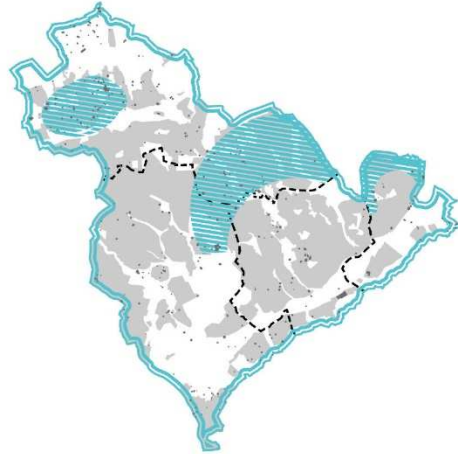
IFRRU2030, FMSAU, Orçamento Municipal

PE2.

PROMOVER A OFERTA DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL NOS NOVOS ESPAÇOS HABITACIONAIS

Apresentação

Apesar da reduzida disponibilidade de solo para criação de nova oferta habitacional, questão evidenciada no diagnóstico, a análise às dinâmicas urbanísticas e habitacionais, num passado recente e para um futuro próximo, permitiu a identificação de algumas áreas sujeitas a maior dinamismo e também a maiores pressões urbanísticas. É nestas áreas que se perspetivam que surjam os maiores investimentos e empreendimentos, sendo, portanto, vital que estas alterações na ocupação de solo sejam monitorizadas e acompanhadas pelo Município. Estas áreas criam oportunidades muito relevantes em matéria de política local de habitação e para a afirmação de um sistema habitacional integrado (público, misto e privado), na medida em que possibilitam o envolvimento mais ativo dos investidores privados e dos promotores imobiliários na promoção de habitação a custos acessíveis. Importa, pois, criar mecanismos que reforcem o poder regulador do Município em matéria de habitação e desenvolvimento urbano, de forma a estimular a criação de habitação acessível pelos privados.



Nesta medida, em síntese, a presente prioridade visa criar condições para que as dinâmicas de crescimento urbano concorram para gerar áreas urbanas atrativas e equilibradas do ponto de vista urbano e social, envolvendo os privados na promoção de habitação acessível. Pretende-se criar uma oferta de habitação acessível privada por via de um sistema de zonamento inclusivo, dotar o Município de uma bolsa de terrenos municipais, onde possa promover habitação municipal ou ceder a terceiros para criação de habitação acessível.

Medidas

- 2.1. Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível
- 2.2. Criar uma bolsa de terrenos municipais
- 2.3. Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível.

M2.1. Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível

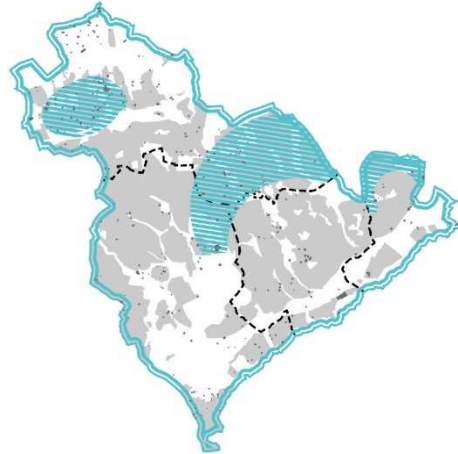
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa estabelecer um sistema de zonamento inclusivo nos novos espaços habitacionais, que viabilize a criação de habitação acessível por via do mercado imobiliário privado. O zonamento inclusivo aplica-se a operações urbanísticas que visem a promoção de nova habitação e traduz-se na afetação de uma parte da área de construção para habitação acessível, num prazo alargado (e.g. 25 anos). Estas regras devem ser definidas no Regulamento do PDM. Em alternativa à disponibilização de fogos para este fim, admite-se a cedência de solo com capacidade edificativa equivalente ou o pagamento pecuniário a reverter para o FMSAU. Este sistema é acompanhado por incentivos (também a definir no Regulamento do PDM), como a majoração do índice de edificabilidade e a redução de encargos urbanísticos. A área de atuação do sistema de zonamento inclusivo assenta em indicadores de pressão urbanística e de necessidade habitacional e é definida em planta constante de Regulamento Municipal.



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Incidência territorial

Novos espaços habitacionais

Resultados esperados

Promoção da oferta privada de habitação para arrendamento acessível.

N.º de fogos

Afetação de 10% da nova oferta de fogos de promoção privada para habitação acessível.

Instrumentos para a execução

Alteração do PDM, Regulamento municipal

Articulação com outras medidas

2.2 / 6.1 / 6.2

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Promotores imobiliários privados

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

M2.2. Criar uma bolsa de terrenos municipais

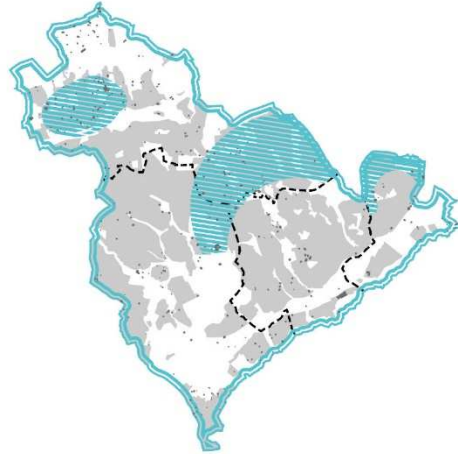
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa a criação de uma bolsa de terrenos municipais a destinar à promoção de habitação acessível, localizados em áreas estratégicas para o desenvolvimento da política local de habitação, com recurso aos mecanismos de cedência de solo com capacidade edificativa a estabelecer no PDM. As cedências de terrenos para o domínio privado municipal, com capacidade edificativa para fins habitacionais, operam-se no quadro das operações urbanísticas a realizar nas áreas cobertas pelo sistema de zonamento inclusivo, revertendo como receitas para o FMSAU, de forma a permitir a produção de habitação acessível, pelo Município ou por cooperativas e empresas sem fins lucrativos, através da cedência do direito de superfície.



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Incidência territorial

Novos espaços habitacionais

Resultados esperados

Criação de uma bolsa municipal de terrenos e imóveis, que facilite a execução da política local de habitação.

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

Alteração do PDM, Regulamento municipal

Articulação com outras medidas

1.1/ 2.1 / 2.3 / 4.2 / 4.3 / 5.2 / 5.4 / 6.1 / 6.2

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Promotores imobiliários privados

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

N.A.

M2.3. Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível

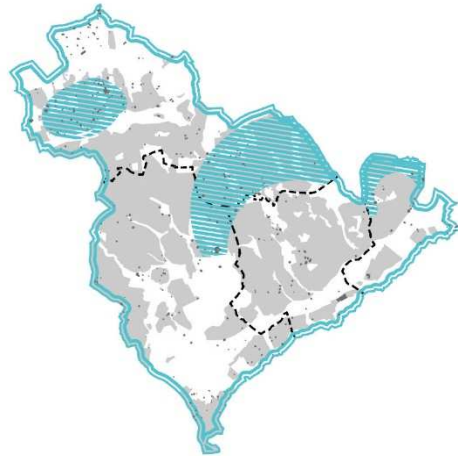
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida tem como propósito estimular a construção de habitação a custos controlados (HCC), por cooperativas ou a grupos de cidadãos (co-produção/co-conceção) para a promoção de habitação acessível, através da cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado municipal e prioridade na aquisição de terrenos públicos (que integram a bolsa de terrenos públicos constituída por via da medida anterior). Esta iniciativa pode ser complementada por mecanismos de incentivo à promoção de HCC para renda acessível, a introduzir no PDM, nomeadamente ao nível da majoração da edificabilidade. A habitação promovida deve seguir os padrões de sustentabilidade, estéticos e de integração associados à nova Bauhaus Europeia.



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Incidência territorial

Novos espaços habitacionais

Resultados esperados

Estimular a construção de habitação a custos acessíveis e a inovação nas características desta oferta

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

FMSAU, bolsa municipal de terrenos e imóveis, regime legal da promoção de HCC, alteração do PDM

Articulação com outras medidas

2.2 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Cooperativas; grupos de cidadãos, promotores imobiliários.

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

FMSAU, regime legal da promoção de HCC

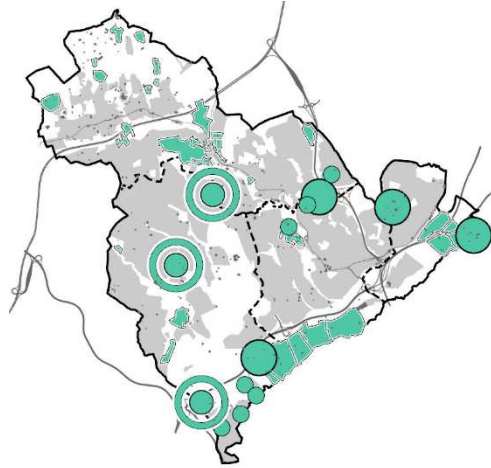
PE3.

ASSEGURAR A RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS CRÍTICAS

Apresentação

Embora desde a fundação do Município de Odivelas tenham sido realizados importantes progressos na resolução de situações de especial carência habitacional, subsistem ainda situações de extrema gravidade, que cruzam problemas de ordem urbanística e social.

Entre estas situações encontram-se os núcleos de barracas e outras construções precárias e improvisadas, e as AUGI cujos processos de reconversão urbanística ainda não foram concluídos. Ambas as situações são enquadráveis no conceito de núcleos precários, destacado pelo 1.º Direito como uma das tipologias de situações que se revestem de particular urgência e gravidade. A estas situações críticas junta-se um terceiro perfil, relativo aos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento, cuja regularização dos respetivos processos patrimoniais nunca foi concluída e à qual importa dar resposta.



Com efeito, o primeiro passo necessário para garantir o apoio às famílias em carência habitacional que se encontram nestas situações, consiste na prévia regularização urbanística ou patrimonial. Sem este passo, o financiamento pelo 1º Direito, por exemplo, não é possível, pelo que, além da urgência associada à gravidade das situações de vulnerabilidade e exclusão que afeta estas pessoas em situação crítica, se aliam os prazos curtos a que as respostas enquadradas no financiamento pelo PRR terão, indispensavelmente, de cumprir.

Medidas

- 3.1. Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho
- 3.2. Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI
- 3.3. Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento

M3.1. Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho

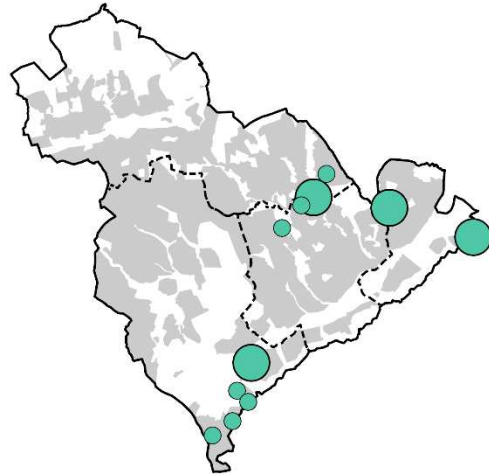
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa erradicar as barracas e núcleos precários ainda existentes no território concelhio. Com efeito, três décadas após a criação do programa PER, com o objetivo de erradicar as barracas nas áreas metropolitanas, a Divisão de Habitação contabiliza ainda a existência de um total de 111 barracas, onde residem 132 agregados familiares (compostos por 347 pessoas). O maior dos núcleos precário é o Bairro do Barruncho, localizado na UF da Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, existindo, todavia, outros conjuntos de alojamentos precários, de menor dimensão, noutras localizações. A solução para estas situações passa pelo realojamento destas famílias em fogos municipais de renda apoiada, sempre que possível, salvaguardando e protegendo as relações de vizinhança e entreaajuda estabelecida nestas comunidades, e que são críticas para a subsistência quotidiana das famílias (p.e. no apoio a crianças de famílias monoparentais, ou a idosos). Estes realojamentos são enquadráveis nos critérios do 1º Direito, revestindo-se da máxima prioridade na sua execução, por forma a ser possível o seu enquadramento nas condições de financiamento particularmente favoráveis concedidas pelo PRR.



Público-Alvo

Famílias carenciadas residentes em construções ou núcleos precários

Incidência territorial

Núcleos precários e barracas ou construções precárias dispersas.

Resultados esperados

Erradicar as barracas e construções abarracadas do concelho

N.º de fogos

Até 2026: 132 fogos municipais

Instrumentos para a execução

ELH, FMSAU, bolsas municipais de terrenos e imóveis

Articulação com outras medidas

4.1 / 4.2 / 6.1 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Setor social, comunidades residentes nos núcleos precários

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

PRR/1º Direito, FMSAU

M3.2. Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI

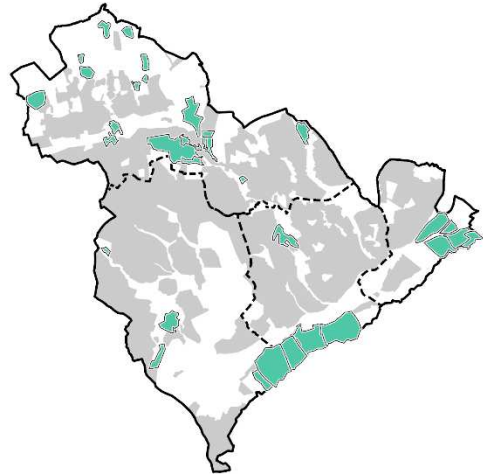
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida foca-se na criação das condições necessárias para a conclusão dos processos ainda por regularizar de reconversão das AUGI. A ocupação de parte muito significativa do território por área de construção clandestina é um importante desafio que se coloca à gestão e ordenamento do território. Possuindo grande parte destas áreas, em particular Famões, os respetivos alvarás de loteamento, restam ainda 33 processos em curso, de conclusão mais difícil, pelas características da ocupação e localização. Destacam-se as concentrações de AUGI nas vertentes sul e nascente, a primeira com a elaboração em curso do PU da Vertente Sul, que importa concluir e aprovar. Nestas e nas restantes AUGI deverão ser concluídos os processos de reconversão urbanística, com a regularização e licenciamento das construções legalizáveis e a demolição (e quando justificável o realojamento, sempre que possível na AUGI) das situações cujo licenciamento não é possível. A par deste processo importa definir as necessidades de reabilitação do edificado e de requalificação do espaço público, promovendo uma maior coesão social e territorial. As situações de habitação indigna enquadráveis no 1º Direito enquanto beneficiários diretos terão apoio do Município na apresentação de candidaturas e gestão das intervenções.



Público-Alvo

Proprietários e moradores em AUGI com processo de reconversão não concluído

Incidência territorial

AUGI com processo de reconversão não concluído

Resultados esperados

Reconversão urbanística das 33 AUGI remanescentes e melhoria das condições de habitabilidade e vida das comunidades residentes

N.º de fogos

Até 2026: Aprovação do PU da Vertente Sul
Até 2030: 10 alvarás de loteamento emitidos
Até 2034: +23 alvarás de loteamento emitidos

Instrumentos para a execução

PU da Vertente Sul, PP e operações de loteamento

Articulação com outras medidas

6.1 / 6.2 / 6.4

Promotor(es)

Comissões de administração

Parceiros / Entidades a envolver

Município

Prazos

Até 2026 Até 2030 Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

Investimentos privado, 1º Direito, FMSAU, Orçamento municipal

M3.3. Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Com a presente medida pretende-se assegurar a regularização patrimonial dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e autoacabamento, de forma a viabilizar a legalização urbanística e a execução de intervenções de reabilitação. Como expresso no diagnóstico, no Concelho existem alguns núcleos que foram edificados ao abrigo do programa de autoconstrução/autoacabamento. No caso do Olival do Pancas, onde 50 moradias foram edificadas ao abrigo destes programas, o processo de regularização urbanística e patrimonial nunca foi concluído, uma vez que a construção do edificado ocorreu em desconformidade com o projeto tipo definido pelo Município. Também em Famões, no Bairro do Trigache e na Quinta da Pretas, se identificam, respetivamente, 30 e 9 fogos que carecem de regularização patrimonial, administrativa e urbanística.



Esta situação coloca graves entraves à intervenção nestas edificações. Importa, pois, dar continuidade e concluir o processo de regularização, presentemente em curso, das situações passíveis de ser legalizadas e de demolição dos restantes casos. Após a sua conclusão, deverá ser conduzido um levantamento das necessidades existentes, quer em termos de carências habitacionais (necessidades de reabilitação e de realojamento), quer em termos de espaço público, em articulação com as medidas da PE4.

Público-Alvo

Famílias residentes nos bairros de autoconstrução/autoacabamento

Incidência territorial

Bairro do Olival do Pancas; Bairro do Trigache e Quinta das Pretas

Resultados esperados

Regularização patrimonial e urbanística e reabilitação dos conjuntos dos habitacionais de autoconstrução e autoacabamento

N.º de fogos

Até 2026: 89 fogos

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

4.2 / 4.4 / 6.2 / 6.4

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Moradores

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

PE4.

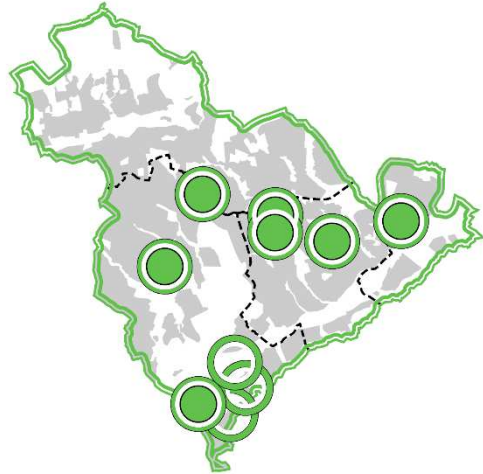
AUMENTAR, QUALIFICAR E DIVERSIFICAR A OFERTA DE HABITAÇÃO PÚBLICA

Apresentação

O atual parque habitacional municipal é composto por pouco mais de 4 centenas de fogos, que representam 0,6% do total de alojamentos familiares. Considerando também os cerca de 500 fogos propriedade do IHRU, o peso do parque público sobe para 1,3%, sendo inferior à média nacional (2%) e muito distante da meta nacional de 5% estipulada na NGPH.

Além da dimensão relativamente contida do parque de habitação público, detetam-se algumas necessidades de beneficiação do edificado e do espaço público, mais evidentes (embora não exclusivas) nos maiores conjuntos habitacionais na periferia da Pontinha, entre os quais os bairros do IHRU e Olival Basto. Por outro lado, o parque de habitação municipal encontra-se afeto, em exclusivo, a arrendamento apoiado. Além do seu dimensionamento ser insuficiente para as necessidades identificadas, sendo importante alargar esta oferta, esta está dirigida apenas às situações de maior carência social, não oferecendo resposta habitacional para pessoas e famílias com rendimentos intermédios. Como demonstrado, devido à escassez de habitação e à acentuada subida dos preços praticados no mercado imobiliário, estes últimos enfrentam atualmente dificuldades muito expressivas no acesso à habitação.

A presente prioridade visa reforçar, qualificar e diversificar as respostas habitacionais do Município, dotando os fogos municipais de melhores condições de habitabilidade, e os bairros de maior qualidade urbana. Nalguns casos, deverá ainda garantir uma melhor articulação urbana de núcleos dispersos e promover a heterogeneidade social dos conjuntos municipais, garantindo uma maior coesão socioterritorial.



Medidas

- 4.1. Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado
- 4.2. Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado
- 4.3. Criar uma oferta de habitação municipal para arrendamento acessível
- 4.4. Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública

M4.1. Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado

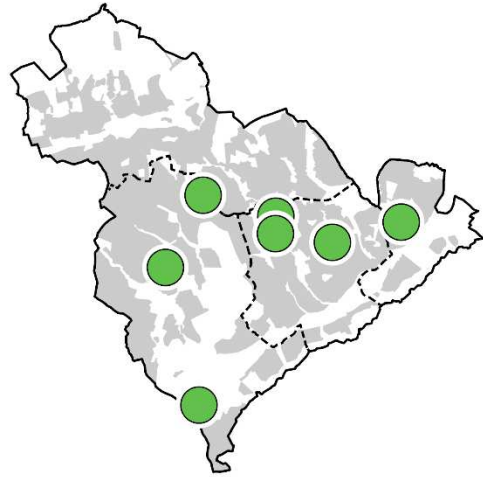
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

A presente medida materializa-se na reabilitação do atual parque de habitação municipal, permitindo a melhoria das condições habitacionais dos fogos municipais. Pelo alinhamento com os objetivos do Programa 1º Direito, a sua concretização ocorrerá através da execução da ELH, estando previsto no Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU, a reabilitação de 76 fogos municipais. A execução desta medida reveste-se de máxima urgência, de modo a possibilitar o seu financiamento integral pelo PRR. Para tal, as habitações terão de estar reabilitadas (e, se aplicável, ocupadas) até meados de 2026.



Acrescente-se ainda que a ELH deverá ser alvo de monitorização e avaliação regular, podendo sofrer atualizações, à medida que outras situações de carência habitacional e financeira são identificadas. Neste sentido, o 1º Direito continuará para além da data de término do PRR, constituído uma importante fonte de financiamento para suportar intervenções que se identifiquem como necessárias.

Público-Alvo

Famílias residentes em habitação municipais ou que solicitaram habitação ao Município

Incidência territorial

Conjuntos de habitação municipal e fogos municipais dispersos

Resultados esperados

Dotar o atual parque de habitação municipal de condições adequadas de salubridade, acessibilidade e conforto

N.º de fogos

Até 2026: 76 fogos
Após 2026: a determinar em função das carências habitacionais que venham a ser identificadas

Instrumentos para a execução

ELH

Articulação com outras medidas

4.4 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

IHRU, comunidades residentes (incluindo outros proprietários de condomínios mistos)

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

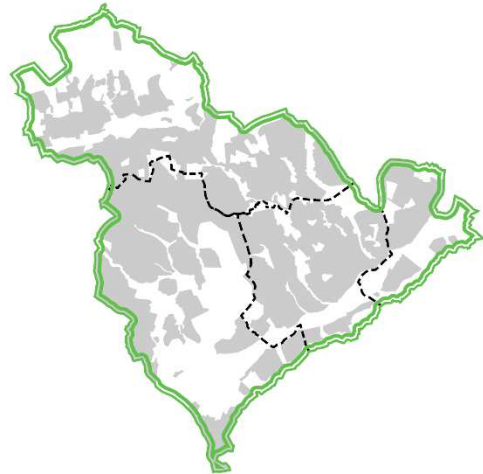
PRR, 1º Direito

M4.2. Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida destina-se a reforçar a oferta de habitação municipal a atribuir em regime de renda apoiada, via aquisição, aquisição e reabilitação ou nova construção em terrenos próprios ou que venham a integrar a bolsa municipal constituída por via da medida 2.2. A medida deverá, não apenas aumentar o número de fogos, permitindo ampliar a capacidade de resposta às famílias carenciadas a residir em condições de indignidade habitacional que procuram o apoio do Município, mas também criar uma oferta municipal mais diversificada e flexível. Nesta medida, em particular nos fogos contruídos ou que necessitem de reabilitação (alguns dos quais poderão resultar na implementação da medida 1.1), deve procurar-se adotar modelos de habitação evolutiva-adaptável, que mantendo a durabilidade, resistência e baixa necessidade de manutenção, permita uma fácil adaptação, em tipologia e funcionalidade, às caraterísticas de diferentes pessoas e famílias e aos diferentes momentos da vida das famílias (p.e. modelos de casas evolutivas).



Público-Alvo	Incidência territorial
Famílias carenciadas que solicitaram habitação ao Município	Concelho
Resultados esperados	N.º de fogos
Alargar a oferta municipal em regime de renda apoiada, garantindo uma resposta mais compatível com as necessidades	Até 2026: 88 fogos Até 2030: +100 fogos Até 2034: +100 fogos
Instrumentos para a execução	Articulação com outras medidas
ELH	1.1 / 2.2 / 6.1 / 6.2 / 6.3
Promotor(es)	Parceiros / Entidades a envolver
Município	IHRU
Prazos	Potenciais fontes de financiamento
Até 2026 Até 2030 Até 2034	PRR, 1º Direito, FMSAU

M4.3. Criar uma oferta de habitação municipal para arrendamento acessível

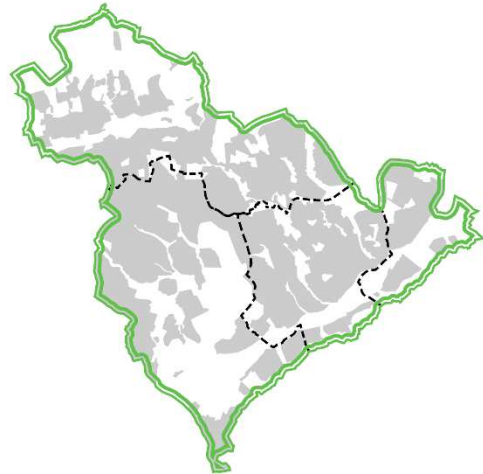
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa criar uma resposta pública de habitação acessível que possa dar resposta a situações sem enquadramento no arrendamento apoiado. A par da resposta municipal às situações mais urgentes, e logo mais prioritárias, importa construir progressivamente uma resposta complementar que crie soluções também para outros grupos populacionais. Para além do recurso à plataforma nacional de arrendamento acessível, justifica-se a criação de um programa municipal de arrendamento acessível, que privilegie a atribuição desta oferta a alguns grupos com maiores dificuldades, como os estratos mais jovens que possuem hoje dificuldades muito acentuadas para a sua emancipação, as famílias monoparentais ou pessoas sós, entre outros perfis de famílias que enfrentam dificuldades acrescidas em aceder e manter uma habitação.



Público-Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Criar uma resposta pública de habitação acessível

N.º de fogos (valores acumulados)

Até 2026: 20 fogos

Até 2030: 80 fogos

Até 2034: 100 fogos

Instrumentos para a execução

Plataforma nacional de arrendamento acessível e Regulamento municipal

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.3 / 2.3 / 6.1 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

IHRU

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

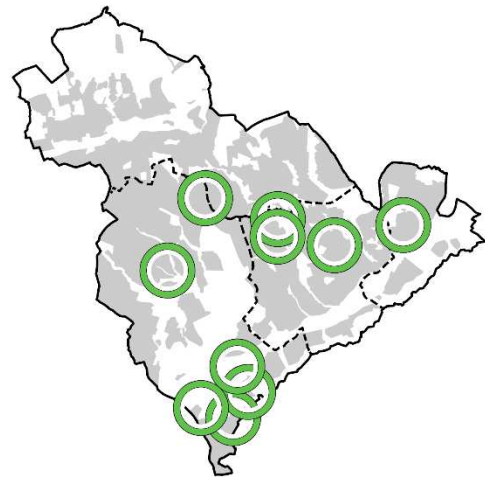
PRR, 1º Direito, FMSAU

M4.4. Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida foca-se na beneficiação do espaço público envolvente aos bairros habitacionais de promoção pública, nomeadamente os bairros Dr. Mário Madeira, Santa Maria, Trigache, Bairro Olival de Pancas, Praceta Alice Pestana e na Urbanização da Arroja, de forma a colmatar as deficiências no espaço público, por vezes graves, identificadas nestes conjuntos habitacionais. Pretende-se com esta medida contribuir para a redução dos focos de degradação urbana e promover uma imagem mais qualificada dos conjuntos habitacionais de promoção pública, uma maior integração urbana e melhores condições de acessibilidade e uma melhoria da qualidade ambiental e paisagística, aumentando a coesão territorial e a qualidade de vida da população local, muitas vezes alvo de estigmatização e problemas sociais. As intervenções no espaço público devem ser articuladas com as intervenções no edificado, assim como com instrumentos e iniciativas de reabilitação urbana e revitalização social que possam existir.



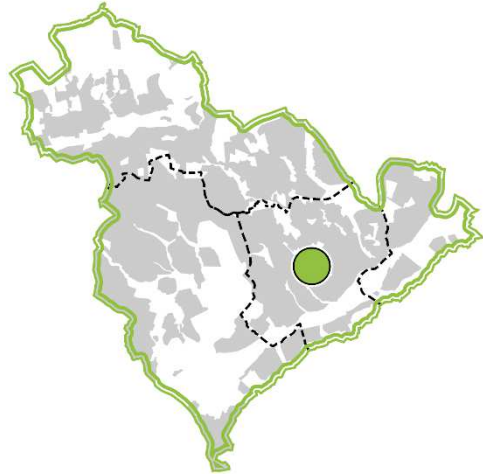
Público-Alvo	Incidência territorial
Residentes em bairros de promoção pública	Bairros Dr. Mário Madeira, Santa Maria, Trigache, Bairro Olival de Pancas, Praceta Alice Pestana e na Urbanização da Arroja
Resultados esperados	N.º de fogos
Requalificação do espaço público nos conjuntos habitacionais de promoção pública.	n.a.
Instrumentos para a execução	Articulação com outras medidas
OIL União de Freguesias de Pontinha e Famões, PMOT, ARU/ORU	4.1 / 6.1 / 6.2 / 6.3
Promotor(es)	Parceiros / Entidades a envolver
Município	IHRU, Comunidades residentes, Rede Social
Prazos	Potenciais fontes de financiamento
Até 2026 Até 2030 Até 2034	FMSAU, Orçamento municipal

PE5.

CRIAR RESPOSTAS HABITACIONAIS PARA SEGMENTOS DE POPULAÇÃO ESPECÍFICOS

Apresentação

O atual desequilíbrio entre procura e oferta habitacional verificado no concelho de Odivelas, afeta também grupos populacionais com algumas especificidades, que enfrentam dificuldades no acesso a habitação por não disporem de meios financeiros para acompanhar o aumento dos custos da habitação e aceder a uma habitação adequada, e que poderão beneficiar de algumas respostas dirigidas. Apesar do Município ter procurado o estabelecimento de diversas parcerias com entidades do terceiro setor para prestar apoio a estas situações, as respostas afiguram-se insuficientes face à grande pressão social decorrente das dinâmicas metropolitanas.



A presente prioridade estratégica visa garantir uma resposta habitacional transitória a estes grupos populacionais, nomeadamente estudantes do ensino superior deslocados, população idosa, agregados unipessoais e monoparentais, pessoas sem abrigo, vítimas de violência e imigrantes, garantindo uma resposta habitacional transitória. A execução desta prioridade estratégica passa por conjunto medidas que (re)equilibrem o acesso à habitação, nomeadamente através da criação de respostas habitacionais promovidas pelo Município ou por outras entidades em parceria com o Município, assim como de um projeto-piloto de coabitação que impulse o aumento da oferta habitacional dirigida para estes grupos.

Medidas

- 5.1 Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas
- 5.2 Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa
- 5.3 Criar um programa de coabitação em alojamentos privados sublotados
- 5.4 Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário

M5.1. Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa a criação de uma de uma residência universitária com capacidade para acolher 200 alunos, promovida pelo ISCTE em parceria com a CMO, que detém a gestão do Mosteiro desde 2019. A residência de estudantes deverá ocupar duas alas, na zona da camarata das antigas alunas do Instituto de Odivelas e possui de financiamento aprovado pelo PRR (6.661.620 €), no âmbito do Programa Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES). A criação da residência de estudantes está enquadrada no projeto de revitalização do Mosteiro de Odivelas, que articula a valorização e conservação do principal imóvel histórico e cultural do Concelho, com a abertura deste espaço à comunidade, através da criação de um conjunto de novas valências. Este projeto terá um forte impacto na dinamização do núcleo histórico de Odivelas, assim como na sua qualificação e valorização urbana e habitacional.



Esta medida garante, em contexto metropolitano, um apoio relevante ao alojamento, a preços acessíveis, de estudantes deslocados, e contribui para a valorização do Concelho, através da atratividade residencial de população jovem e qualificada, e da melhoria do ambiente urbano e dinamização do centro tradicional da cidade de Odivelas.

Público-Alvo

População estudantil

Incidência territorial

Mosteiro de Odivelas

Resultados esperados

Criação de uma residência universitária com capacidade para 204 alunos

N.º de fogos

2026: 204 camas

Instrumentos para a execução

PNAES

Articulação com outras medidas

6.2 / 6.3

Promotor(es)

ISCTE

Parceiros / Entidades a envolver

Município, Direção-Geral do Tesouro e Finanças, Direção-Geral de Recursos de Defesa Nacional

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

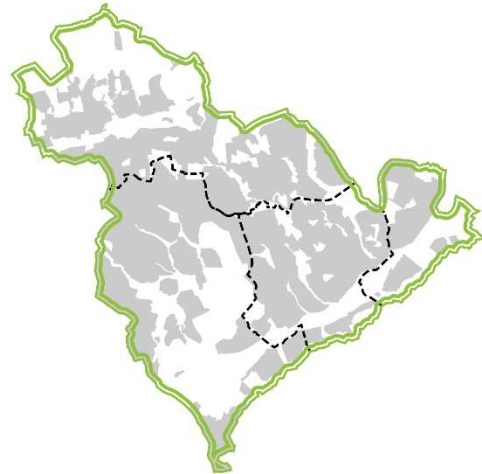
PRR

M5.2. Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida foca-se na criação de uma oferta municipal de habitação colaborativa. Para algumas pessoas, as dificuldades de habitação estão associadas à necessidade de acompanhamento e apoio não continuado. São exemplos pessoas idosas ou portadoras de deficiência, isoladas ou casais, que possuem autonomia. Esta medida prevê a criação de uma oferta habitacional adequada ao (re)alojamento destas pessoas, que garanta um equilíbrio entre o acompanhamento e a manutenção da sua independência. Consiste na criação de uma ou mais unidades residenciais que, além da função residencial, em apartamentos autónomos de pequena dimensão, sejam dotadas de espaços complementares de utilização comum, para atividades de sociabilidade ou outras (p.e. espaços de encontro e lazer, ou para cuidados básicos de higiene e saúde com caráter de acompanhamento e prevenção). Podem igualmente incluir serviços básicos essenciais, como alimentação ou limpeza semanal. Esta medida mobiliza os parceiros da Rede Social para, através de um projeto conjunto, definir um projeto de gestão estas unidades de residências assistidas e prestação dos serviços associados. As condições de acesso a esta oferta habitacional devem prever a possibilidade de permuta pela utilização e gestão, pelo Município, das habitações próprias destas pessoas, potenciando a utilização dos recursos habitacionais existentes e a reocupação de fogos que poderiam ficar vagos.



Público-Alvo

População idosa ou portadora de deficiência em situação intermédia de dependência

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Testar novos modelos de habitação pública, mais adequados às especificidades da população e com maior eficácia de recursos

N.º de fogos

2026: 1 unidade residencial de 30 fogos
2034: +1 unidade residencial de 30 fogos

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

1.1 / 2.2 / 6.1 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Parceiros sociais

Prazos

Até 2026 Até 2030 Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento Municipal; FMSAU; Portugal 2030

M5.3. Criar um programa de coabitação em alojamentos privados sublotados

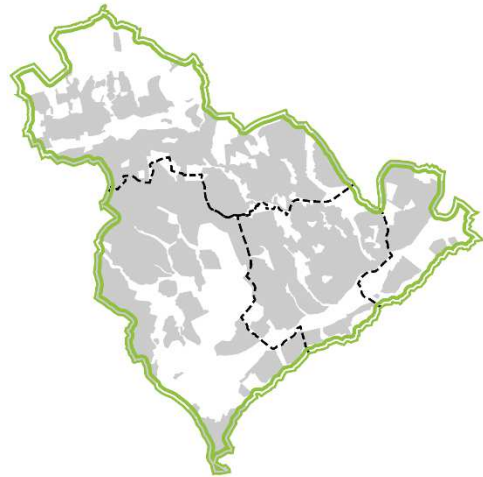
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

A presente medida consiste na criação de um programa de coabitação em alojamentos privados em situação de sublotação. Com efeito, mais de metade dos alojamentos de residência habitual no Concelho estão em situação de subocupação, e quase 3 mil possuem 3 ou mais divisões em excesso, relativamente ao número de moradores. Esta medida prevê a criação de um programa-piloto de coabitação, envolvendo proprietários que vivam sós em habitações sublotadas, e que promova o arrendamento de quartos ou partes de casas, por estudantes universitários, profissionais deslocados e agregados unipessoais ou monoparentais. O Município deverá definir e verificar os critérios que as habitações terão de cumprir, assegurando níveis de qualidade das mesmas, assim como os critérios de elegibilidade dos arrendatários, reduzindo o risco e a insegurança associados ao arrendamento, e desempenhando um papel de mediador entre proprietários e arrendatários. Esta medida terá como objetivo aumentar a oferta habitacional disponível no Concelho, assim como combater o isolamento e fomentar entreaajuda quotidiana. Este programa-piloto, apesar de ter uma incidência territorial para todo o Concelho, assume particular destaque em Famões e Caneças, onde se verifica um peso significativo de alojamentos sublotados.



Público-Alvo

População idosa, pessoas sós, famílias monoparentais

Incidência territorial

Concelho, em particular Famões e Caneças

Resultados esperados

Criação de um programa de coabitação, que reduza a sublotação

N.º de fogos

Até 2034: 75 fogos envolvidos (cerca de 2,5% dos alojamentos sublotados com 3 ou + divisões em excesso)

Instrumentos para a execução

Regulamento municipal

Articulação com outras medidas

6.2 / 6.3 / 6.4

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Proprietários privados, Comunidades residentes

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

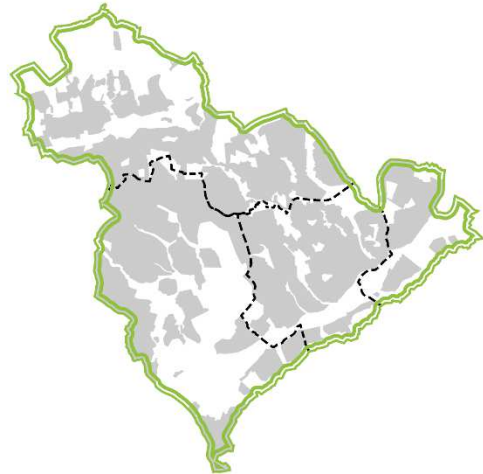
Orçamento municipal; FMSAU

M5.4. Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa o reforço e diversificação da resposta municipal para atender a situações de realojamento urgente de pessoas que carecem de soluções de emergência (devido a acontecimentos excepcionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento). No Concelho destaca-se a existência de um número significativo, mas muito volátil, de pessoas em situação de sem-abrigo (86 pessoas, em 2023), vítimas de violência doméstica e imigrantes em condição grave de indignidade habitacional, que necessitam de soluções transitórias de alojamento. A resposta habitacional a criar deve ser diversificada e ocorrer de forma disseminada pelo Concelho. Pode incluir: (i) a constituição de uma bolsa de fogos, através aquisição, aquisição e reabilitação de fogos devolutos, associada a um modelo de *housing first*; (ii) a criação de pelo menos 3 apartamentos partilhados, com capacidade máxima para 5 pessoas (uma solução particularmente adequada a determinados segmentos de população, como os imigrantes); (iii) a criação de pelo menos 2 Centros de Acolhimento de Emergência Social (CAES), que permitam uma resposta habitacional transitória, que deverá ser articulada com outras mais duradouras promovidas pelo Município ou Entidades do Terceiro Setor.



Público-Alvo

Pessoas com necessidade de alojamento urgente e/ou temporário.

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Criação de uma rede diversificada de respostas combinadas para pessoas em situação de especial vulnerabilidade (*housing first*, apartamentos partilhados e CAES)

N.º de fogos

2026: resposta para 30 pessoas
2030: resposta para +30 pessoas
2034: resposta para +30 pessoas

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

1.1 / 2.2 / 6.1 / 6.2 / 6.3

Promotor(es)

Município / NPISA

Parceiros / Entidades a envolver

Parceiros Sociais (CLAS)

Prazos

Até 2026 Até 2030 Até 2034

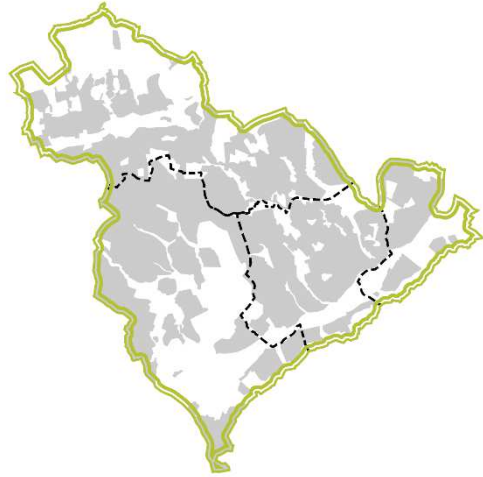
Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal; FMSAU

PE6.

REFORÇAR OS INSTRUMENTOS DE SUPORTE À EXECUÇÃO DA POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO E QUALIFICAR A HABITAÇÃO E O HABITAT**Apresentação**

O reforço da intervenção do Município em matéria habitacional, especialmente pelo aumento e diversificação do parque habitacional e a criação de um conjunto de instrumentos de subsídição e regulamentação, presentes nas prioridades estratégicas anteriores, requer o recurso a um pacote robusto de mecanismos financeiros e de gestão e monitorização, que contribuam para a boa execução da política local de habitação, com uma resposta eficaz às diferentes necessidades habitacionais existentes e futuras. Neste sentido, a presente prioridade estratégica integra medidas de reforço dos meios financeiros com a constituição do FMSAU, e de monitorização e execução da política local de habitação com a criação de uma Plataforma/Observatório.



Por outro lado, tendo presente os desafios que suscitam as alterações climáticas e a necessidade de se promover uma adaptação aos seus efeitos e combater as causas da mesma, justifica-se uma atenção especial sobre o parque habitacional, que tem um peso significativo nos consumos de materiais, água e energia e nas emissões de GEE. Como tal, esta medida foca-se na melhoria do desempenho energético e ambiental, em linha com os apoios existentes no âmbito dos edifícios mais sustentáveis. Esta prioridade estratégica assume um carácter transversal e de complementaridade às medidas das restantes prioridades estratégicas, bem como uma aplicação a todo o território municipal.

Medidas

- 6.1 Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
- 6.2 Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação
- 6.3 Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público
- 6.4 Promover um parque habitacional mais sustentável

M6.1.

Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

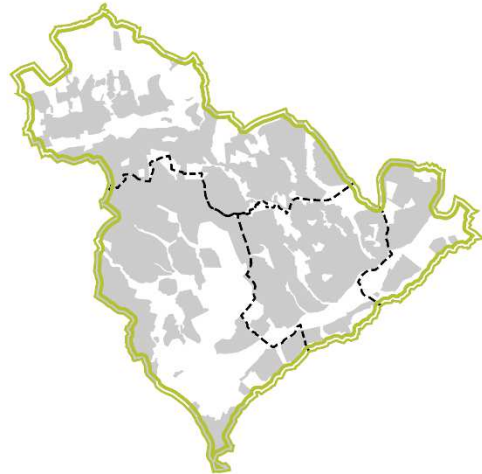
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa a constituição do FMSAU (artigo 62.º, n.º 4), de acordo com o estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU, Lei n.º 31/2014, 30 de maio), de forma a reunir as receitas decorrentes de parte das mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial (a definir no Regulamento do PDM), podendo ainda ser afetadas a este Fundo outras receitas urbanísticas. Este instrumento permite a obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para o financiamento das suas políticas de desenvolvimento, nomeadamente da política local de habitação. Esses recursos podem ser mobilizados para criação, manutenção e reforço de habitação, nomeadamente para a aquisição de terrenos e de edifícios, para a promoção de habitação acessível em áreas estratégicas, por via do arrendamento para subarrendamento, da reabilitação do edificado ou da construção de nova habitação



Público-Alvo

n.a.

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Criação do FMSAU, enquanto instrumento de suporte à política local de habitação e à execução do PDM

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.3 / 2.1 / 2.2 / 3.1 / 3.2 / 4.2 / 4.3 / 4.4 / 5.2 / 5.4 / 6.2 / 6.4

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

n.a.

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

M6.2. Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação

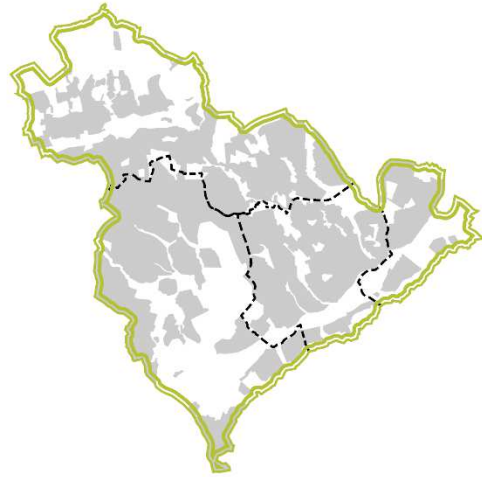
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida foca-se na constituição de instrumentos de monitorização e operacionalização da política local de habitação e dos seus instrumentos (ELH e CMH), como uma Plataforma ou um Observatório da Habitação. Estes deverão apoiar na gestão do parque habitacional municipal, que será reforçado, na operacionalização dos apoios propostos nas medidas anteriores, assim como na divulgação de informação sobre as políticas de habitação e as iniciativas de apoio, sejam locais ou nacionais. Pretende-se assegurar que o reforço significativo do papel do Município em matéria de habitação é suportado por uma estrutura capaz de dar uma resposta eficaz às necessidades habitacionais no Concelho, e efetuar uma gestão eficaz dos recursos municipais disponíveis (físicos e financeiros). Esta Plataforma e/ou Observatório da Habitação deverá ser articulada com as políticas locais de habitação dos restantes concelhos da AML, assim como com as iniciativas da AML.



Público-Alvo

População em geral e entidades locais

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Criação de uma Plataforma da Habitação e/ou um Observatório da Habitação

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

Todas as restantes medidas

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

AML; Juntas de freguesia; Parceiros sociais

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal; FMSAU

M6.3.

Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público

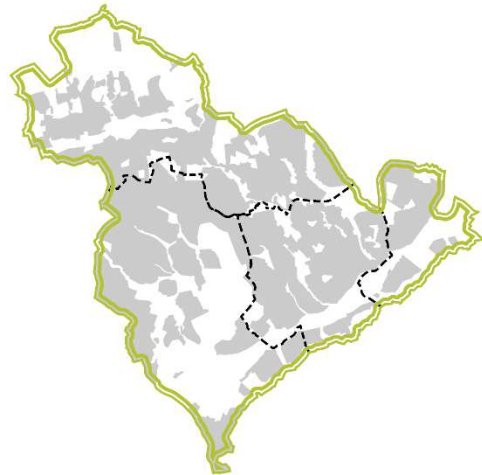
Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica

Oe2. Facilitar o acesso à habitação

Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Esta medida visa incorporar nos projetos promovidos pelo Município, quer de habitação, quer de espaço público, os valores fundamentais da nova Bauhaus Europeia. Associado ao Pacto Ecológico Europeu e à Vaga de Renovação, em 2020 a iniciativa Novo Bauhaus Europeu assume as cidades como atores num processo de transformação criativa, multinível, participado e transdisciplinar, assente em princípios de sustentabilidade, estética e inclusão, com objetivo de melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e dos territórios. Com este enquadramento, esta medida deve contribuir para o fomento da coesão, sustentabilidade, funcionalidade e participação cívica e encontro. No que respeita ao espaço público, importa articular as intervenções com as políticas locais de reabilitação urbana, de mobilidade, de ambiente. Salientam-se duas linhas de atuação relevantes: (i) desenvolver, nos territórios abrangidos pela expansão do Metro, operações integradas de revitalização e requalificação do espaço público, fortalecendo a identidade e a qualidade urbana; (ii) enquadrar ações de mitigação e adaptação às alterações climáticas no espaço público, promovendo a resiliência do território e do ambiente urbano (p.e. cheias/inundações decorrentes dos fenómenos de precipitação excessiva e ilhas de calor intensificadas pelo aumento da temperatura média e da maior frequência de ondas de calor).



Público-Alvo

n.a.

Incidência territorial

Concelho

Resultados esperados

Garantir elevados padrões de qualidade nos futuros projetos municipais, fomentar mudanças no território, no sentido de maior funcionalidade, segurança e conforto

N.º de fogos

n.a.

Instrumentos para a execução

n.a.

Articulação com outras medidas

1.2 / 1.3 / 2.3 / 3.1 / 4.1 / 4.2 / 4.3 / 4.4 / 5.1 / 5.2 / 5.3 / 5.4 / 6.2

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Atores locais, Comunidades residentes

Prazos

Até 2026

Até 2030

Até 2034

Potenciais fontes de financiamento

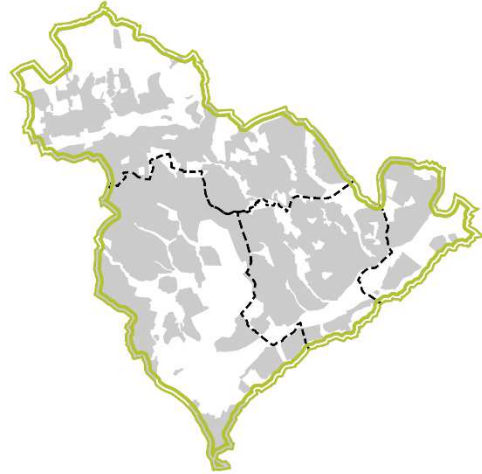
n.a.

M6.4. Promover um parque habitacional mais sustentável

Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica Oe2. Facilitar o acesso à habitação Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional

Descrição sumária

Apoiar intervenções dirigidas à melhoria do desempenho energético e ambiental do parque habitacional concelhio. Esta programa visa dar continuidade aos atuais apoios financeiros do PRR para a criação de edifícios mais sustentáveis, assegurando-se que, no pós-2026, findos estes apoios, o Município possa apoiar as pessoas e famílias de baixos recursos que residam permanentemente nas habitações de que são proprietários. Pretende-se, assim, a melhoria dos padrões de habitabilidade, através de intervenções que procurem aumentar a eficiência e o conforto das habitações, com o apoio a obras de reabilitação em habitações de agregados carenciados que não dispõem de meios próprios para o fazer (p.e. substituição de janelas e portas, isolamento de coberturas, paredes ou pavimentos, instalação de sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias, instalação de equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo, dispositivos de uso de água mais eficientes).



Público-Alvo	Incidência territorial
População em geral	Concelho
Resultados esperados	N.º de fogos
Criar um regulamento municipal de apoio a intervenções que promovam um aumento da eficiência energética e ambiental do edificado	2026: resposta para 50 pessoas 2030: resposta para +50 pessoas 2034: resposta para +50 pessoas
Instrumentos para a execução	Articulação com outras medidas
Regulamento municipal	1.2 / 1.3 / 3.2 / 3.3 / 5.3 / 6.1 / 6.2
Promotor(es)	Parceiros / Entidades a envolver
Município	Empresas do setor
Prazos	Potenciais fontes de financiamento
Até 2026 Até 2030 Até 2034	Orçamento municipal; FMSAU

5.4. Calendarização e principais articulações entre as medidas

A CMH integra um leque de medidas abrangente e que incluem tipologias de intervenção diferenciadas. A CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, pelo que a calendarização das medidas decorre entre 2024 e 2034.

As medidas relacionam-se mutuamente, de forma mais ou menos indireta, apresentando uma grande interdependência e, em alguns casos há mesmo efeitos de uma sobre as outras (ver Tabela 8). Como exemplos, a constituição do FMSAU (M6.1) afigura-se como uma possível fonte de financiamento para outras medidas, enquanto a criação de um sistema de zonamento inclusivo (M2.1) é relevante para a constituição da bolsa de terrenos (M2.2), que por sua vez (tal como a constituição da bolsa de habitação municipal proposta na M1.1.) constitui um fator determinante para o reforço da habitação municipal em arrendamento apoiado (M4.2) ou a criação de arrendamento acessível (M4.3). As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 8, que tenta evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

A maior parte das medidas decorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH. Não obstante, as medidas dirigidas na reabilitação ou ampliação do património municipal existente, em larga medida com enquadramento no financiamento pelo PRR (M3.3, M4.1, M4.2, associadas ao Programa 1º Direito), são de execução prioritária, na medida em que um dos critérios de acesso a estes financiamentos é a execução das soluções habitacionais apoiadas estar concluída até junho de 2026.

Já as medidas que visam estimular uma resposta destinada à população com rendimentos intermédios, sobretudo por via do envolvimento dos privados, embora exijam a criação urgente de condições potenciadoras deste envolvimento pelo Município, através da revisão do PDM e/ou por via regulamentar, vão ter uma concretização (medida em fogos produzidos) que se irá estender por todo o período de vigência da CMH e para além deste. A Tabela 9 apresenta um cronograma indicativo da execução dos projetos e ações propostos.

A execução da presente arquitetura programática, prevê um conjunto de investimentos em que o respetivo potencial financiamento é proveniente tanto de apoios comunitários (ex. 1º Direito-PRR, Portugal 2030) como de outras potenciais fontes de financiamento, como por exemplo, Orçamento Municipal, FMSAU e privados (Tabela 10).

Tabela 8. Articulação entre medidas

Prioridades estratégicas	Medidas	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	4.4	5.1	5.2	5.3	5.4	6.1	6.2	6.3	6.4
PE1. Aumentar e regular a oferta de habitação nos espaços centrais	1.1 Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos	X																				
	1.2 Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível		X																			
	1.3 Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada			X																		
PE2. Promover a oferta de habitação acessível nos novos espaços habitacionais	2.1 Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível				X																	
	2.2 Criar uma bolsa de terrenos municipais					X																
	2.3 Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível.						X															
PE3. Assegurar a reconversão urbanística das áreas críticas	3.1 Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho							X														
	3.2 Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI								X													
	3.3 Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento									X												
PE4. Aumentar, qualificar e diversificar a oferta de habitação pública	4.1 Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado										X											
	4.2 Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado											X										
	4.3 Criar uma oferta de habitação municipal para arrendamento acessível												X									
	4.4 Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública													X								
PE5. Criar respostas habitacionais para segmentos de população específicos	5.1 Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas														X							
	5.2 Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa															X						
	5.3 Criar um programa de coabitação em alojamentos privado sublotados																X					
	5.4 Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário																	X				
PE6. Reforçar os instrumentos de suporte à execução da política local de habitação e qualificar a habitação e o habitat	6.1 Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística																		X			
	6.2 Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação																			X		
	6.3 Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público																				X	
	6.4 Promover um parque habitacional mais sustentável																					X

Tabela 9. Calendarização das medidas

Prioridades estratégicas	Medidas	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
PE1. Aumentar e regular a oferta de habitação nos espaços centrais	1.1 Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos											
	1.2 Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível											
	1.3 Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada											
PE2. Promover a oferta de habitação acessível nos novos espaços habitacionais	2.1 Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível											
	2.2 Criar uma bolsa de terrenos municipais											
	2.3 Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível.											
PE3. Assegurar a reconversão urbanística das áreas críticas	3.1 Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho											
	3.2 Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI											
	3.3 Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento											
PE4. Aumentar, qualificar e diversificar a oferta de habitação pública	4.1 Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado											
	4.2 Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado											
	4.3 Criar uma oferta de habitação municipal para arrendamento acessível											
	4.4 Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública											
PE5. Criar respostas habitacionais para segmentos de população específicos	5.1 Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas											
	5.2 Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa											
	5.3 Criar um programa de coabitação em alojamentos privado sub lotados											
	5.4 Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário											
PE6. Reforçar os instrumentos de suporte à execução da política local de habitação e qualificar a habitação e o habitat	6.1 Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística											
	6.2 Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação											
	6.3 Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público											
	6.4 Promover um parque habitacional mais sustentável											

Tabela 10. Investimento e potenciais fontes de financiamento

Prioridades estratégicas	Medidas	Investimento				Financiamento			
		2026	2030	2034	Fundamentação	2026	2030	2034	Fonte de Financiamento
1. Aumentar e regular a oferta de habitação nos espaços urbanos centrais	1.1 Criar uma bolsa de habitação municipal, pela aquisição estratégica de edifícios devolutos	9 615 384,62 €	9 615 384,62 €	9 615 384,62 €	ELH - solução aquisição + reabilitação entre 2024-2026 (investimento médio * 50 fogos)	9 615 384,62 €	3 846 153,85 €	3 846 153,85 €	PRR até 2026 (100%) + 1º Direito após 2026 (40%)
	1.2 Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	Orçamento Municipal + FMSAU (60%)
	1.3 Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada	60 000,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	Regulamento Municipal HABITAODIVELAS: medida apoio a senhorios/arrendatários	60 000,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	Orçamento Municipal (apoio aos senhorios)
2. Promover a oferta de habitação acessível nos novos espaços habitacionais	2.1 Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para promoção de habitação acessível	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
	2.2 Criar uma bolsa de terrenos municipais	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
	2.3 Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
3. Assegurar a reconversão urbanística das áreas críticas	3.1 Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho	14 744 648,00 €	- €	- €	ELH - solução construção	14 744 648,00 €	- €	- €	PRR até 2026 (100%)
	3.2 Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanística das AUGI	dgou							
	3.3 Apoiar a regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
4. Aumentar, qualificar e diversificar a oferta de habitação pública	4.1 Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado	3 733 121,89 €	- €	- €	ELH - solução reabilitação	3 733 121,89 €	- €	- €	PRR até 2026 (100%)
	4.2 Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado	- €	- €	- €	Ver medidas 1.1 e 4.1				Ver medidas 1.1 e 4.1; Receitas do Arrendamento Apoiado (renda mediana = 51,45€)
	4.3 Criar uma oferta de habitação municipal em arrendamento acessível	6 018 770,00 €	18 056 310,00 €	30 093 850,00 €	Regulamento Municipal HABITAODIVELAS: arrendamento acessível	325 401,60 €	2 587 679,60 €	4 676 159,36 €	Receitas do Arrendamento Acessível Municipal + Orçamento Municipal
	4.4 Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública	351 000,00 €	- €	- €	PRR-Comunidades Desfavorecidas	351 000,00 €	- €	- €	PRR-Comunidades Desfavorecidas da AML (Bairro Olival do Pancas) + Orçamento Municipal
5. Criar respostas habitacionais para segmentos de população específicos	5.1 Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas	- €	- €	- €	Protocolo com o ISCTE	- €	- €	- €	n.d.
	5.2 Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa	4 200 000,00 €	- €	4 200 000,00 €		1 900 000,00 €	- €	4 200 000,00 €	Até 2026: PRR-Residências Colaborativas (1.900.000,00€) + Orçamento Municipal (2.300.000,00€)
	5.3 Criar um programa de coabitación em alojamentos privados sublotados	- €	- €	- €	Projeto-piloto em que a CMO assume funções de mediação.	2 300 000,00 €			Após 2026: Orçamento Municipal + Portugal 2030
	5.4 Criar uma rede municipal de respostas para acolhimento urgente e/ou temporário	524 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	PRR + Apoio Extraordinário às IPSS	524 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	PRR-Habitação até 2026 + terreno (56 800,00€) + Orçamento Municipal
6. Reforçar os instrumentos de suporte à execução da política local de habitação e qualificar a habitação e o habitat	6.1 Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
	6.2 Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação	50 000,00 €			Prestação de serviços + CMO	50 000,00 €	- €	- €	Orçamento Municipal
	6.3 Integrar os princípios da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público	- €	- €	- €	n.d.	- €	- €	- €	n.d.
	6.4 Promover um parque habitacional mais sustentável	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	Regulamento Municipal HABITAODivelas: medida "mais eficiente" (1 000€/candidatura)	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	Orçamento Municipal

06. MODELO DE GOVERNANÇA, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

6. Modelo de governança, monitorização e avaliação

6.1. Estrutura de governança

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

A implementação da CMH da Odivelas deverá assentar num modelo de governança capaz de garantir a operacionalização da estratégia delineada, num processo que deverá implicar o envolvimento e articulação institucional com várias entidades e atores presentes no território, capazes de garantir o apoio direto ou indireto na operacionalização da estratégia, assim como promover e estimular a atuação de outros atores locais relevantes.

Importa garantir a existência de uma estrutura de governação eficaz, que promova uma comunicação fluida e a cooperação ativa entre todos os agentes, incluindo entidades públicas, o setor privado e cooperativo, e agentes da economia social, potenciando o aproveitamento dos diversos recursos e das valências presentes no território e a partilha de responsabilidades. Para tal, importa definir o papel de atuação dos diferentes agentes na operacionalização da estratégia através da atribuição de responsabilidades, estabelecidas através de objetivos específicos e de um planeamento da execução dos trabalhos associados à implementação de cada medida (estabelecimento de passos prévios, metas e horizontes de execução).

Enquanto instrumento da política municipal de habitação, a implementação da CMH terá o Município como principal promotor e agente mobilizador. Neste processo, salienta-se ainda a necessidade de adequação das condições organizacionais e procedimentais. O atual paradigma da política de habitação, que não assenta já numa atuação assistencialista, exclusivamente focada no apoio à população mais carenciada, está já vertido na própria estrutura executiva da Câmara Municipal, que integra o pelouro “habitação”, que sem descurar a urgência de respostas a situações socialmente mais difíceis, integra já um cariz mais abrangente da habitação, que não se restringe à sua vertente social.

A operacionalização da estratégia local de habitação e a implementação das medidas propostas na CMH, implica que se estabeleça um grupo municipal multidisciplinar que integre elementos dos vários serviços municipais com atuação no domínio da habitação. A congregação de esforços entre os serviços potenciará uma atuação municipal mais interventiva, célere e eficaz na promoção e gestão estratégica de um parque de habitação municipal, que será mais alargado e diversificado.

Deste modo, para a promoção da sua política municipal de habitação e, em particular, para a implementação da CMH, o Município deverá, enquanto entidade promotora, estabelecer uma estrutura de governança que garanta elevado níveis de exequibilidade da estratégia. A figura seguinte ilustra o modelo de governança proposto:

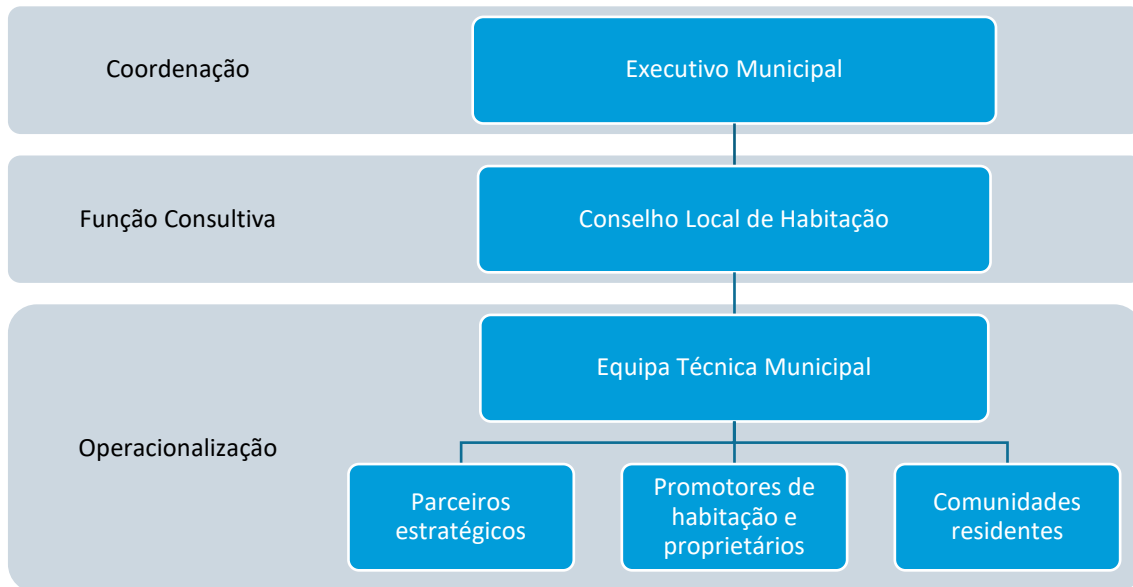


Figura 76. Estrutura de governança para a CMH

Fonte: SPI

O Município assumirá o papel de coordenação, assegurada pelo executivo municipal, que contará, para a operacionalização e acompanhamento da CMH, com o apoio de uma equipa técnica municipal especializada. A esta equipa, constituída por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública, deverá contar com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação e proprietários de habitações e das comunidades residentes.

Sempre que possível, a implementação da CMH deverá apoiar-se em parcerias em vigor, como é o caso da Rede Social, por exemplo, e nos respetivos instrumentos de ação⁷⁰. O estabelecimento de novas parcerias e a consolidação das parcerias existentes permitirá, por um lado, implementar as medidas previstas, e por outro lado, facilitar a sustentação futura das mesmas, permitindo que os efeitos destas não se esgotem na sua implementação.

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, propõe-se, ainda, a constituição de um Conselho Local de Habitação, presidido pela Câmara Municipal de Odivelas. Este será um órgão com funções consultivas que

⁷⁰ Poderá ser este o caso, por exemplo, dos Contratos Locais de Desenvolvimento Social (CLDS).

apoia o executivo municipal nos momentos de decisão, suportando-se nos dados disponíveis acerca dos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo ter como organismos integrantes, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, os seguintes:

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

6.2. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

A monitorização da CMH do Município da Odivelas assenta num **acompanhamento próximo e regular** da implementação dos vários projetos, permitindo aferir a sua pertinência e eficácia, e identificar aspetos críticos e desvios, de modo a introduzir os necessários ajustes e correções em tempo útil. Este deverá ser, como reflete a estrutura de governança proposta, um processo dinâmico e partilhado, que garanta a maximização dos recursos.

Com efeito, a participação ativa de um **conjunto alargado de atores**, num esforço combinado, permitirá potenciar a capacidade de antecipar respostas a problemas, em detrimento da mera implementação de respostas reativas. Também o envolvimento das **comunidades residentes** poderá valorizar este processo. Nesse sentido poderá ser equacionado o desenvolvimento de uma estratégia de comunicação e divulgação dos apoios/medidas junto dos cidadãos, aproveitando o mecanismo proposto na M6.4.

Anualmente, como previsto no artigo 23.º da LBH, a Câmara Municipal deverá elaborar um **Relatório Municipal da Habitação**, o qual deverá conter o balanço da execução da política local de habitação e analisar a necessidade de uma eventual revisão dos seus instrumentos de atuação, designadamente da CMH e da ELH. Este relatório deverá igualmente incluir a identificação de carências habitacionais e o inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional. Este relatório deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O **Conselho Local de Habitação** deverá **reunir com uma periodicidade semestral**, por forma a monitorizar e avaliar os resultados alcançados. Todos os agentes identificados deverão adotar uma abordagem proativa e colaborativa durante a implementação da CMH. Ao Conselho Local de Habitação compete ainda

a análise e emissão de parecer sobre o Relatório Municipal da Habitação e propor medidas e/ou sugestões de correção e/ou melhoria aos órgãos municipais.

O apoio das freguesias e demais parceiros sociais, enquanto entidades de proximidade, assume uma importância crucial para a **monitorização das carências habitacionais, na identificação de necessidades e no desenho de soluções para lhes dar resposta**. De acordo com o artigo 25.º da LBH, as freguesias assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação, mediante delegação de competências dos municípios, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade e promoção da sua reocupação.

O processo de monitorização deverá igualmente recorrer, como apoio, aos sistemas e infraestrutura de dados da autarquia, incluindo os de base geográfica, enquanto ferramentas privilegiadas para apoio à decisão e para a análise e interpretação dos dados, relações e tendências.

A fim de garantir a eficácia da estratégia desenhada e por forma a atingir os resultados e metas a que o Município se compromete, será necessário definir um conjunto de indicadores, de recolha própria, que permita essa avaliação (Tabela). A monitorização deverá ser periódica.

Tabela 11. Indicadores de monitorização

Fonte: SPI

Indicadores a aferir	Meta (até 2034)	Entidade responsável
Fogos municipais reabilitados em arrendamento apoiado	75 fogos (mínimo)	Município
Novos fogos municipais em arrendamento apoiado	420 fogos (132 da M3.1 + 288 da M4.2)	Município
Novos fogos municipais em arrendamento acessível	200 fogos	Município
Fogos privados em arrendamento acessível	500 fogos	Privados
Fogos privados devolutos reocupados	150 fogos	Privados
AUGI com processo de reconversão concluído	+33 AUGI	Comissões de administração
Fogos de autoconstrução e/ou autoacabamento com processo de regularização urbana e patrimonial concluído	89 fogos	Privados e Município
Camas para população estudantil	204 camas	ISCTE
Fogos em unidades residenciais para pessoas idosas ou portadoras de deficiência (com autonomia)	60 fogos	Município
Programa de coabitação em alojamentos privados sublotados	75 fogos	Privados e Município
Rede municipal de respostas para pessoas em especial vulnerabilidade (alojamento urgente e/ou temporário)	Novas respostas para 90 pessoas	Município e NPISA

Anexo I. Participação nas sessões de trabalho

Data: 07.11.2023	Local: Pavilhão Multiusos de Odivelas
Nome	Entidade/Função
Pedro Martins	Gabinete da Vereadora Susana Santos
Orlando Silva	Divisão de Habitação (DH)
José Alves	DH – Setor de Estudos, Planeamento e Controlo
Ana Martins	DH - Setor de Promoção, Construção e Reabilitação de Habitação
Inês Fradique	Divisão de Coesão Social (DCS)
Adelina Freire	DCS - Setor de Intervenção na Habitação Social (GIL)
Luísa Morgado	DCS - Setor de Intervenção na Habitação Social (GIL)
Filipa Viegas	DCS - Setor de Intervenção na Habitação Social (GIL)
Nuno Alarcão	DCS – Setor de Planeamento e Rede Social (Área dos Sem-Abrigo)
Bruno Epifânio	Gabinete de Planeamento Estratégico e Projetos Especiais (PDM)
Filipe Guterres	Divisão de Planeamento Urbanístico
José Montenegro	DCS – Setor de Atendimento e Acompanhamento Social
Isabel Diogo	DCS – Setor de Gestão de Património Habitacional
Teresa Furtado	DPEIC – Setor de Igualdade e Cidadania (Área dos Imigrantes)

Anexo II. Fichas de caracterização dos bairros ou núcleos habitacionais de promoção pública

Bairro Dr. Mário Madeira



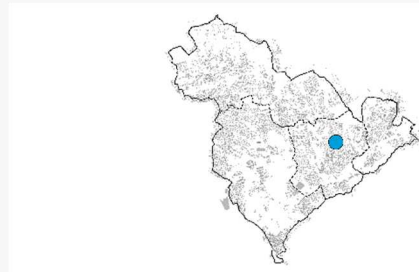
Freguesia	UF de Pontinha e Famões
Ano de construção	Década de 50 (séc.)
Descrição	O Bairro Dr. Mário Madeira corresponde a um núcleo habitacional de grande dimensão (855 fogos), abrangendo prédios multifamiliares de 2/3 pisos, contíguos, localizado no extremo sul do Concelho, cuja a data de criação remonta para a década de 50, correspondendo às primeiras respostas habitacionais com fins sociais localizadas em território concelhio. O IHRU é proprietário no bairro de 250 fogos (29% do parque habitacional), encontrando-se os mesmos alocados ao regime de renda apoiada. Em geral, tanto as habitações públicas e privadas encontram-se em mau estado de conservação e são de pequena dimensão
N.º fogos	855 fogos, dos quais 605 foram alienados e 250 são propriedade do IHRU
Regime de ocupação	Arrendamento apoiado
Estado de conservação	Em mau estado de conservação (tanto do edificado, como do espaço público).

Bairro de Santa Maria



Freguesia	UF de Pontinha e Famões
Ano de construção	Década de 50 (séc.)
Descrição	<p>O Bairro de Santa Maria é constituído por um conjunto de núcleos habitacionais isolados da malha urbana, dispersos e pouco articulados, que integram um projeto mais abrangente, designado por “aproveitamento social da Quinta da Paiã”, que previa a edificação de cerca de 1 500 fogos e vários equipamentos comunitários. Este projeto nunca foi implementado e encontra-se, de acordo com o PDM de Odivelas, em larga medida em áreas não passíveis de urbanizar.</p> <p>O edificado foi construído em terrenos rústicos e antigas quintas, propriedade do Estado administração central, transferidos para a Assembleia Distrital de Lisboa (ADL). O IHRU é proprietário bairro de 241 fogos (66% do parque habitacional), encontrando-se os mesmos em regime de renda apoiada. Na generalidade dos núcleos, o espaço público apresenta necessidades de reabilitação, assim como o parque edificado evidencia graves carências. Destaca-se ainda que, no núcleo habitacional de S. António, por se encontrar em leito de cheia, está previsto, no âmbito da ELH, o realojamento das famílias que aí (ilegalmente) residem e a demolição dos fogos ainda existentes.</p>
N.º fogos	364 fogos, dos quais 123 foram alienados e 241 são propriedade do IHRU
Regime de ocupação	Arrendamento apoiado
Estado de conservação	Mau estado de conservação (tanto do edificado, como do espaço público)

Bairro Gulbenkian



Freguesia	Odivelas
Ano de construção	1970 (Fase I); 2007-2009 (Fase II)
Descrição	O Bairro Gulbenkian, integrado na malha urbana da cidade de Odivelas, numa área central, foi originalmente concebido para realojar famílias afetadas pelas cheias de 1967 e pelo sismo de 1969. Numa segunda fase, foram construídos 3 edifícios para realojamento PER, de propriedade e gestão da cooperativa NHC Social. Este núcleo é por um total de 240 fogos, parte dos quais foi alienada, ao longo dos anos, permanecendo, à data, 75 fogos municipais. As habitações de propriedade municipal, encontra-se alocadas ao regime de renda apoiada, à exceção de um fogo que se encontra em regime de comodato à Comunidade Vida e Paz. Fruto da sua localização, este núcleo possui na sua proximidade vários equipamentos de uso coletivo (escolas, espaços verdes, unidade de saúde, entre outros) e á rede de transportes. O espaço público encontra-se requalificado.
N.º fogos municipais	75
Tipologias	T2: 9 T3: 58 T4 ou mais: 8
Taxa de ocupação	95% (71 fogos ocupados)
Regime de ocupação	74 fogos (inclui fogos vagos) em Renda Apoiada Cedência/comodato: 1
Estado de conservação	Os 4 fogos vagos encontram-se em mau estado de conservação. A aferir o estado de conservação dos restantes fogos (razoável/bom)

Quinta das Pretas



Freguesia	Pontinha e Famões
Ano de construção	1978 (Fase I); 1989 (Fase II)
Descrição	Ao abrigo do Fundo de Fomento da Habitação o núcleo habitacional da Quinta das Pretas foi construído em 2 fases, em 1978 e 1989, sendo nesta última data para realojar famílias desalojadas pelas cheias de 1983, consubstanciando num total de 208 fogos em 26 edifícios. Atualmente, pertencem ao Município 61 fogos (num total de 208 fogos) que correspondem a apartamentos integrados em 1 edifício unicamente municipal e 16 de propriedade mistas, sendo que os restantes 9 edifícios são de propriedade privada. O espaço encontra-se um bom estado de conservação, já tendo a Praceta 25 de Agosto já sido alvo de uma intervenção de reabilitação.
N.º fogos municipais	61
Tipologias	T1: 3 T2: 25 T3: 30 T4 ou mais: 3
Taxa de ocupação	90% (55 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 61 fogos
Estado de conservação	Os 6 fogos vago encontram-se em mau estado. A aferir o estado de conservação dos restantes fogos (razoável)

Quinta da Quintinha



Freguesia	Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto
Ano de construção	1982
Descrição	O núcleo denominado por Quinta da Quintinha corresponde a um conjunto de 13 edifícios, num total de 124 fogos, promovido por um promotor privado (a Firma Luís Augusto de Almeida), que o Município de Loures adquiriu no processo de falência da empresa. À data estes fogos encontravam-se ocupados pelas famílias dos trabalhadores da empresa, com fracos recursos económicos. Atualmente, o Município é proprietário de 58 fogos, sendo que apenas 1 edifício mantém-se inteiramente propriedade municipal, sendo os restantes de propriedade mista. O edificado encontra-se de uma forma geral em bom estado de conservação, tendo já sido alvo de uma intervenção de reabilitação. Este núcleo está inserido na malha urbana, existindo na sua imediata periferia diversos equipamentos coletivos (ex. escolas) e é servido por transportes públicos. O espaço público encontra-se em bom estado de conservação.
N.º fogos municipais	58
Tipologias	T1: 19 T2: 39
Taxa de ocupação	98% (57 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 57 fogos
Estado de conservação	O fogo vago encontra-se em mau estado. A aferir o estado de conservação dos restantes fogos (razoável)

Bairro do Trigache



Freguesia	Pontinha e Famões
Ano de construção	1991-1993
Descrição	O Bairro do Trigache, localizado no setor oriental de Famões, foi construído ao abrigo do regime de autoacabamento/ autoconstrução, entre 1991 e 1993, correspondendo a habitações unifamiliares em banda. Este núcleo possui um total de 30 fogos, dos quais apenas 7 fogos são de propriedade municipal. O processo de regularização patrimonial, administrativa e urbanística deste núcleo não se encontra ainda concluído. O estado de conservação do espaço público encontra-se em mau estado.
N.º fogos municipais	7
Tipologias	T2: 7
Taxa de ocupação	100% (7 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 7 fogos
Estado de conservação	Bom estado: 2 Mau estado: 5

Bairro Olival do Pancas



Freguesia	Pontinha e Famões
Ano de construção	1990 (Fase I); 1994(Fase II)
Descrição	A construção do Bairro Olival de Pancas iniciou-se, numa primeira fase, com a construção de 50 habitações unifamiliares em banda, em regime de autoacabamento/autoconstrução. A construção destas moradias ocorreu em desconformidade com o projeto tipo definido pelo Município, o que impossibilitou, o licenciamento das mesmas e a realização das respetivas escrituras. Numa segunda fase, a Cooperativa Solcasa construiu 8 edifícios multifamiliares, num total de 78 fogos, para a venda a privados de habitação a custos controlados. Destes edifícios, 4 foram adquiridos pelo Município para realojar famílias deslocadas no âmbito das obras da Expo 98. Atualmente o Município é proprietário no Bairro Olival de Pancas de 47 fogos, dos quais 39 nos edifícios multifamiliares e 8 nas moradias. O Município é ainda proprietário de lojas localizadas no piso térreo dos edifícios multifamiliares, que se encontram sem ocupação e muito degradadas. Este núcleo é urbanisticamente isolado e apresenta, tanto nas habitações como no espaço público, graves deficiências de conservação.
N.º fogos municipais	47
Tipologias	T2: 31 T3: 16
Taxa de ocupação	83% (39 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 47 fogos
Estado de conservação	Mau estado: 47 fogos

Praceta Alice Pestana



Freguesia	Odivelas
Ano de construção	1995
Descrição	A Praceta Alice Pestana corresponde a um núcleo habitacional de promoção privada (Arnaldo Dias), no qual o Município de Loures adquiriu 2 edifícios, num total de 30 fogos, para realojamento PER. Um dos edifícios foi reabilitado recentemente, e o outro encontra-se em mau estado de conservação, estando prevista a sua reabilitação. Este núcleo encontra-se integrado na malha urbana da cidade de Odivelas, pelo que na sua proximidade existe equipamentos de uso coletivo, nomeadamente 2 escolas, assim como comércio e serviços. O espaço público carece de alguma requalificação.
N.º fogos municipais	30
Tipologias	T1: 4 T2: 21 T3: 5
Taxa de ocupação	87% (26 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 30 fogos
Estado de conservação	Bom estado: 15 Mau estado: 15 (incluindo os 4 vagos)

Urbanização da Arroja



Freguesia	Odivelas
Ano de construção	2006 (Fase I); 2007-2009 (Fase II)
Descrição	<p>A Urbanização da Arroja resulta de um loteamento municipal de construção faseada. Na fase I, foram construídos 7 edifícios (64 fogos) para realojar, essencialmente, dois núcleos de habitações precárias implantados nesse local, abrigo do PER. Na fase II foram construídos 3 edifícios (28 fogos) por iniciativa da Cooperativa Lar Ferroviária, para realojamento PER. A gestão dos fogos é da cooperativa (no presente a NHC Social, por a Cooperativa Lar Ferroviária ter falido), e a CMO comparticipa o pagamento da renda. No mesmo período foram ainda edificados 5 edifícios, num total de 146 fogos, em regime de Habitação a Custos Controlados para venda a jovens. O IHRU adquiriu 13 destes fogos. Em virtude de algumas conflituosidades existes neste núcleo, o espaço público é mal apropriado, encontra-se muito degradado e sujo, e alguns edifícios já apresentam problemas de conservação, devido à fraca qualidade dos materiais. As lojas localizadas no piso térreo dos prédios encontram-se sem ocupação, mas o núcleo encontra-se integrado na malha urbana, existindo alguns equipamentos na sua proximidade.</p>
N.º fogos municipais	64 (Fase I)
N.º fogos do IHRU	13 (Fase II – venda livre)
Tipologias	T1: 13; T2: 27; T3: 21; T4 ou mais: 3
Taxa de ocupação	100% (64 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 64 fogos
Estado de conservação	Bom estado: 10; Razoável: 44; Mau estado: 10

Anexo III. Instrumentos de atuação da NGPH

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
<p>1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</p>	<p>Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, entidades públicas ou do terceiro setor, e diretamente aos próprios agregados familiares que cumpram os critérios de elegibilidade do programa, apoiando financeiramente um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.</p> <p>[DL n.º 37/2018, de 4 de junho; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto]</p>
<p>Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</p>	<p>Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p>[DL n.º 29/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho]</p>
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p> <p>[DL n.º 68/2019, de 22 de maio]</p>

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

Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. [RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro]
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado,

	<p>sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.</p>
<p>Programa Reabilitar para Arrendar</p>	<p>Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.</p> <p>[DL n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro; DL n.º 136/2014, de 9 de setembro; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto]</p>
<p>Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</p>	<p>Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de ARU definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).</p> <p>[RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho]</p>
<p>Casa Eficiente 2020</p>	<p>Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.</p>
<p>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</p>	<p>Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.</p>
<p>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</p>	<p>Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.</p>
<p>Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p>	
<p>Da Habitação ao Habitat</p>	<p>Promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre</p>

	<p>outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC), etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.</p> <p>[Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]</p>
<p>Programa Porta ao Lado</p>	<p>Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.</p>
<p>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</p>	<p>Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.</p>
<p>Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</p>	<p>Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.</p> <p>[RCM n.º 57/2018, de 8 de maio]</p>

Anexo IV. Medidas recentes da Política Nacional de Habitação

Com base no documento apresentado a 30.03.2023 (Programa Mais Habitação) e no pacote legislativo associado.

1. Promoção de habitação acessível	
<p>Apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível.</p>	<p>Criação de uma nova linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, no montante global máximo de 250M€, para projetos públicos ou privados de arrendamento acessível (construção, reabilitação, aquisição do imóvel, e posterior arrendamento), que contribuía para a sua sustentabilidade financeira. É ainda admitido o arrendamento a entidades públicas para posterior subarrendamento a pessoas elegíveis para programas na área da habitação acessível. Os fogos promovidos por esta linha de financiamento ficam afetos ao arrendamento acessível durante pelo menos 25 anos, podendo ser fixado prazo maior no contrato de arrendamento, findo o qual os municípios têm direito de preferência na sua aquisição. Para além da criação da linha de financiamento, encontra-se previsto a afetação de património imobiliário público, identificado pelo Governo, para arrendamento acessível, mediante a cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos, renovável mediante acordo entre as partes para o mesmo fim. Podem ser beneficiários as apoio cooperativas de habitação e construção, sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário e Misericórdias, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), e os municípios e as juntas de freguesia.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 2]</i></p>
<p>Apoio ao Alojamento estudantil</p>	<p>As disposições relativas ao apoio à promoção de habitação acessível para arrendamento acessível, são aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao alojamento estudantil. A aplicação deste regime pressupõe a aplicação de valores máximos de preços mensais de alojamento estudantil, definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ensino superior e habitação.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 4]</i></p>
<p>Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível</p>	<p>Prevê a cedência de imóveis públicos, em direito de superfície nunca inferior a 75 anos, para a criação de projetos-piloto com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum, protocolados entre o IHRU e entidades do setor cooperativo e, sempre que possível, com a participação dos municípios e das juntas de freguesia. Os municípios podem enquadrar os projetos-piloto nas respetivas Estratégias Locais de Habitação. No caso de os projetos-piloto incidirem sobre a reabilitação do parque habitacional existente, a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível é assegurada através de financiamento público, a fundo perdido, no valor de 25% do custo total da construção. As entidades do setor cooperativo devem criar um registo de cooperadores, com especial enfoque nos jovens, e dinamizar a constituição de novas cooperativas. No prazo de seis</p>

	<p>meses após a entrada em vigor da lei, devem ser desenvolvidos e acelerados modelos cooperativos a realizar em propriedade pública.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 12]</i></p>
<p>Benefícios fiscais – incentivos ao arrendamento acessível e alojamento estudantil</p>	<p>Estabelecimento de incentivos ao arrendamento acessível e alojamento estudantil:</p> <ul style="list-style-type: none"> Os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliária que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis, beneficiam de isenção no IRS e IRC e a aplicação de uma taxa de 10% às mais valias resultantes da venda de participações nestes fundos; Isenção de IRS, pelo período de duração dos contratos, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil. Taxa de 6% de IVA para empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas a arrendamento acessível (em pelo menos 70%); Isenção por 3 anos de IMI após aquisição ou reabilitação se afeto a PAA, podendo aplicar-se por mais 5 anos; Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se após reabilitação ou construção for afeta a PAA; Isenção de AIMI, desde que estejam enquadrados no PAA; Isenção de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados enquadrados no PAA. <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]</i></p>
<p>2. Dar confiança ao mercado de arrendamento</p>	
<p>Redução dos impostos sobre o arrendamento</p>	<p>Definição de um novo enquadramento fiscal ao arrendamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Redução da taxa de IRS com base na duração do contrato: <ul style="list-style-type: none"> Até 5 anos: 25% Entre 5 e 10 anos: 15% Entre 10 e 20 anos: 10% Superior a 20 anos: 5% Isenções de IRS e IRC para contratos anteriores a 1990 e contratos que advenham da conversão de anteriores AL; Seguros de renda dedutíveis ao rendimento bruto da categoria F. <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]</i></p>
<p>Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio</p>	<p>Criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), agregando o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) e o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), com vista a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 15-A]</i></p>
<p>Garantia de pagamento pelo Estado ao senhorio das rendas não</p>	<p>O Estado passa a assumir o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição ao despejo. O Estado, através do IHRU, substitui-se ao inquilino no pagamento de rendas desde que o senhorio já tenha dado entrada do pedido no BAS. O Estado poderá cobrar a dívida pelos meios legais ou, em situações de carência de meios</p>

cobradas durante o processo	do arrendatário, procede respetivo encaminhamento junto das entidades competentes na matéria, com os termos do procedimento ainda a definir em portaria. [Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 15-LA]
Proteção dos contratos anteriores a 1990	Os contratos de arrendamento habitacional celebrados em data anterior a 1990 , abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, não transitam para o NRAU . Na sequência desta medida, garante-se a justa compensação do senhorio , através da definição de medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024. [Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 35]
3. Apoios em Vigor	
Apoio à renda	Apoio extraordinário e temporário, ao pagamento da renda de contrato de arrendamento ou subarrendamento de primeira habitação. Corresponde à diferença entre o valor da renda e o valor que seria pago se a taxa de esforço fosse de 35% do valor médio mensal dos rendimentos, num valor máximo de 200€ mensais . Destina-se a famílias com rendimentos até ao limite máximo do 6.º escalão do IRS , com contratos celebrados e registados junto da AT até 15 de março de 2023. Atribuído automaticamente pela Segurança Social, sem necessidade de pedido, com efeitos retroativos a janeiro de 2023 e vigora até 31 de dezembro de 2028. [Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 6 a12]
Apoio ao crédito à habitação	Bonificação temporária do encargo com juros dos créditos à habitação própria e permanente, em contratos celebrados até 15 de março de 2023 , a taxa de juro variável com montante de dívida inicialmente contratada igual ou inferior a 250.000€ e prestações regularizadas. Corresponde a uma percentagem (75% ou 50%, consoante o escalão de rendimentos) da diferença entre o valor atual do indexante e o valor do indexante no início do empréstimo acrescido de 3 pontos percentuais, tendo como mínimo 3 pontos percentuais. No caso de uma taxa de esforço igual ou superior a 50%, a bonificação incide na diferença entre o valor atual do indexante e o limiar de 3 pontos percentuais. O limite do apoio são 720,65€ anuais . São elegíveis famílias com uma taxa de esforço igual ou superior a 35%, com património financeiro inferior a 29.786,7€ e com rendimento até ao sexto escalão do IRS (38.632€ de rendimento coletável anual). O pedido é realizado pelo beneficiário junto da instituição financeira. A bonificação de juros vigora até 31 de dezembro de 2023. [Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 13 a 22]
Disponibilização de taxas fixas pelos Bancos	Obrigação das instituições de crédito permitirem aos consumidores a escolha entre as modalidades de taxa de juro variável, fixa ou mista. [Aprovado pelo DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, art.º 22]
4. Novos Apoios	
Porta 65 Jovem	Alteração às regras do programa de apoio anteriormente designado “Porta 65 - Arrendamento por Jovens”, de modo a possibilitar a apresentação de candidaturas ao

	<p>Porta 65 Jovem em contínuo, ao longo do ano, e a dispensa de obrigatoriedade, para atribuição do apoio, da coincidência entre a habitação permanente e a morada fiscal.</p> <p>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 17]</p>
Porta 65 +	<p>Criação do Porta 65 + para situações de quebra de rendimentos. Trata-se de um apoio permanente, nos mesmos termos do Porta 65-Jovem, mas atribuído independentemente da idade. É aplicado a situações de maior vulnerabilidade (designadamente, quebra de rendimentos superior a 20% ou famílias monoparentais). O apoio funcionará na plataforma do Porta 65, também em regime contínuo.</p> <p>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 17]</p>
Arrendar para Subarrendar	<p>Criação de um regime jurídico do arrendamento pelo Estado, através IHRU, de imóveis prontos a habitar e disponíveis no mercado, tendo em vista o seu posterior subarrendamento, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado para a sua habitação permanente, sendo prioritárias as situações de quebra de rendimento, as famílias monoparentais e os jovens. Os contratos entre o IHRU e o proprietário terão uma duração mínima de 3 anos, sendo a renda mensal a pagar pelo Estado ao dono do imóvel acordada entre ambos, até um valor máximo 30% superior aos limites gerais do preço de renda, por tipologia e concelho de localização do imóvel, aplicáveis ao PAA. A renda a cobrar pelo IHRU ao inquilino corresponde a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado. Os municípios e as juntas de freguesia podem aplicar o presente regime jurídico.</p> <p>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 5 a 12]</p>
Registo do contrato de arrendamento pelo arrendatário	<p>Possibilidade do arrendatário registar na AT o seu contrato de arrendamento, subarrendamento, promessas e respetivas alterações ou cessação, caso o senhorio não o faça, garantindo ao inquilino o cumprimento de um critério de elegibilidade para as várias fontes de financiamento inerentes ao PAA.</p> <p>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 30]</p>
<p>5. Combater a especulação</p>	
Fim dos Vistos Gold	<p>Deixam de ser admitidos novos pedidos de autorização de residência para a atividade de investimento que se destinem, direta ou indiretamente, ao investimento imobiliário. Mantém-se a admissibilidade de autorizações de residência para investimentos não imobiliários.</p> <p>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 42 a 44]</p>

<p>Garantia de renda justa em novos contratos de arrendamento</p>	<p>Estabilização das rendas nos novos contratos em função das rendas livremente definidas pelos senhorios nos contratos celebrados nos últimos cinco anos. Nos imóveis que já se encontravam no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, a renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2% face à renda anterior, salvo nas rendas em que se pratiquem valores enquadrados dentro dos limites do PAA. A este valor podem acrescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores, se os mesmos ainda não tiverem sido aplicados. Nos imóveis com obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestados pelos municípios, o aumento pode ser de 15% adicionais. Este regime vigorará por sete anos.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 34]</i></p>
<p>Isenção de IMT na compra para revenda passa de três para um ano</p>	<p>Redução de 3 para 1 ano no período de isenção de IMT nas aquisições de imóveis para revenda, como forma de dar uso de forma mais célere aos imóveis.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 14]</i></p>
<p>Agravamento da taxa de IMI para prédios devolutos, prédios em ruínas e terrenos para construção situados em zonas de pressão urbanística</p>	<p>A taxa de IMI prevista para prédios urbanos (entre 0,3% e 0,45%) é agravada dez vezes para prédios devolutos, prédios em ruínas e terrenos para construção situados em zona de pressão urbanística. A cada ano subsequente aplicar-se-á um agravamento de 20% sobre o agravamento referido supra, até ao limite máximo de vinte vezes o valor da taxa base (i.e., entre 0,3% e 0,45%). O limite máximo pode ser aumentado até 100% por deliberação da assembleia municipal.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 31]</i></p>
<p>6. Mobilizar património disponível</p>	
<p>Simplificação do procedimento de integração de imóveis do Estado na Bolsa de Imóveis para habitação</p>	<p>Dispensa da apresentação de diversos estudos preliminares no momento da integração dos imóveis na bolsa de imóveis do Estado para habitação, quando estes sejam já de uso habitacional ou apenas seja transferida a sua gestão para o IHRU.</p> <p><i>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 2]</i></p>
<p>Parque Escolar</p>	<p>Reestruturação da Parque Escolar, que passa a denominar-se Construção Pública, conferindo-lhe uma vocação mais ampla e abrangente, nomeadamente em matéria de habitação, através do desenvolvimento e implementação de projetos de requalificação e promoção de habitação pública.</p> <p><i>[Aprovado pelo DL n.º 42/2023, de 5 de junho]</i></p>
<p>Linha de financiamento para obras coercivas</p>	<p>Criação de uma linha de financiamento, no valor de 150M€., para apoiar os municípios na realização de obras coercivas, ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). A linha de financiamento prevista no número anterior é promovida pelo Banco Português de Fomento, S. A., no prazo máximo de 45 dias após a entrada em vigor da Proposta de Lei, sendo que os respetivos termos e condições são regulamentados por portaria própria.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 23]</i></p>

<p>Arrendamento forçado de habitações devolutas</p>	<p>Possibilidade de as Câmaras Municipais procederem a arrendamentos forçados de frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, previamente classificadas como devolutas há mais de dois anos, e como tal e objeto de IMI agravado, e quando localizadas fora dos territórios do interior. Findo o prazo de dois anos deve o município proceder a nova comunicação ao proprietário para a respetiva utilização para, consoante os casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proceder às obras de conservação e, quando não o faça, o município poder recorrer ao instrumento que já existe na lei para as obras coercivas; • Concretizar o dever de uso do imóvel no prazo de 90 dias, sendo que, quando não o fizer, o município pode propor o seu arrendamento ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado. <p>Caso o Município não pretenda proceder ao arrendamento do imóvel e o mesmo não careça de obras de conservação, deve remeter a informação sobre o imóvel ao IHRU, I. P., para que este possa notificar o proprietário, propondo o respetivo arrendamento, ou, em última instância, proceder ao arrendamento forçado.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro art.º 24]</i></p>
<p>Arrendamento de longo prazo com obrigação de reabilitar</p>	<p>Disponibilização, pelo IHRU, de fogos habitacionais, em arrendamento de longo prazo, de fogos habitacionais que careçam de obras de conservação e/ou reabilitação, ficando estas a cargo do arrendatário. O prazo do arrendamento nunca pode ser inferior a 10 anos.</p> <p><i>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 2]</i></p>
<p>Possibilidade oficiosa dos municípios comunicarem a alteração de classificação de prédios rústicos para terrenos para construção</p>	<p>Nos prédios rústicos com capacidade construtiva que, estando em perímetro urbano e aos quais não seja dado uso, devem ser objeto de transição para a classificação como terrenos para construção. O município comunica à AT a capacidade construtiva destes prédios rústicos, e, para efeitos fiscais, a AT deve passar a cobrar IMI urbano.</p> <p><i>[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]</i></p>
<p>Alojamento Local</p>	<p>Suspensão de emissão de novas licenças de Alojamento Local (AL) nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, até que o respetivo município aprove a CMH e sempre que os municípios procedam à declaração de carência habitacional (enquanto a mesma se mantiver). As licenças atuais serão reapreciadas, por parte dos municípios, em 2030, e as novas licenças passam a ter validade de 5 anos, sendo pessoal e intransmissíveis (exceto nos casos de sucessão). Nos casos de transição do imóvel afeto ao AL para mercado de arrendamento habitacional (para estabelecimentos de AL registado até 31/12/2022 e para contratos de arrendamento celebrados até 31/12/2024 e registados no Portal das Finanças) há isenção auferidos até 31/12/2029 em sede de IRS e IRC.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 17 a 22]</i></p>

<p>Aquisição e utilização de imóveis por entidades públicas</p>	<p>Incentivar a aquisição de imóveis por entidades públicas para arrendamento acessível, devendo o valor da aquisição ser compatível com o resultante do procedimento de avaliação. Inclui-se nesta iniciativa a possibilidade de aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações, construídos ou a construir.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 13]</i></p>
<p>Isenção de IRS sobre mais-valias na venda de imóveis ao Estado</p>	<p>Isenção de tributação, em sede de IRS, às mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado, Autarquias Locais e Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais de imóveis para habitação, com as seguintes exceções: as mais-valias realizadas por residentes em domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e os ganhos decorrentes do exercício do direito de preferência.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 29]</i></p>
<p>7. Pacote Fiscal</p>	
<p>Descida de impostos</p>	<p>Isenção de impostos de imóveis em PAA (IRS; IMI; AIMI; IMT; Imposto de Selo; IVA Empreitadas), e descidas de impostos no regime geral</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro]</i></p>
<p>Isenção de mais-valias na venda para amortização de crédito</p>	<p>Isenção de IRS para as mais-valias geradas na venda (ocorrida desde 1 de janeiro de 2022) de terrenos para construção ou imóveis habitacionais que não sejam habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar, caso o valor da venda se destine a amortizar o crédito da habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes.</p> <p><i>[Aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, art.º 29]</i></p>
<p>8. Simplex urbanístico</p>	
<p>Licenciamento mais célere e eficaz</p>	<p>Imprimir maior celeridade nos licenciamentos, através de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isenção de licenciamento, entre outras, das obras que aumentam o número de pisos (sem aumentar a cércea ou fachada) ou as obras de construção em área com operação de loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução com desenho urbano. • Passa a existir um único momento de notificação ao requerente e o Pedido de Informação Prévia passa a ter duração de 2 anos e desonera, regra geral, o requerente de controlo prévio. <p>O não cumprimento dos prazos legais por parte da Administração Pública implica o deferimento tácito da decisão.</p> <p><i>[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]</i></p>
<p>Mobilização de solos para habitação</p>	<p>Conversão de solos e edifícios afetos a comércio e serviços em solos e edifícios para uso habitacional (salvo oposição fundamentada do município por motivo de ruído, estacionamento, sistema de mobilidade ou garantia de espaços verdes, equipamentos</p>

	<p>públicos e de lazer); reclassificação de solo rústico para solo urbano nas zonas contíguas a este; possibilidade de cedência de terrenos para habitação e de reserva de solos para habitação; manutenção da classificação como solo urbano de solos urbanizáveis ou com urbanização programada, exclusivamente públicos e com uso predominante habitacional ou venda sem licença de utilização (ainda que obrigatoriamente informado o adquirente do efeito).</p> <p>[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]</p>
<p>Fim da obrigatoriedade de licença de utilização e de alvará/licença de construção</p>	<p>Criar uma plataforma única de licenciamento, que garanta a desmaterialização de procedimentos e obrigatoriedade do BIM (<i>Building Information Model</i>) de forma faseada, para projetos de maior dimensão.</p>
<p>Clareza dos regulamentos municipais e sua compatibilização com a legislação</p>	<p>Elenco taxativo das matérias a incluir nos regulamentos municipais (exemplo dos aspetos morfológicos e estéticos dos projetos), identificação de aspetos que os regulamentos municipais não podem conter (regras de natureza procedimental, envio de documentos não previstos expressamente na lei), publicitação dos regulamentos no DR e elenco legal taxativo dos elementos instrutórios.</p> <p>[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]</p>
<p>Simplificação das exigências técnicas e procedimentais.</p>	<p>Revogação de todas as normas procedimentais redundantes e à eliminação de exigências excessivas, nomeadamente no que respeita à possibilidade de cozinhas abertas ou às exigências das casas de banho (exemplo dos bidés e das banheiras) ou às regras de ventilação ou iluminação que já estão previstas em outra regulamentação específica.</p> <p>[Lei n.º 50/2023, de 28 de agosto – diploma sujeito a promulgação pelo PR]</p>
<p>9. Acelerar o PRR</p>	
<p>Desburocratizar o programa 1.º Direito</p>	<p>Desburocratizar e simplificar o acesso ao programa 1.º Direito, tendo em vista acelerar a execução dos investimentos previstos nas ELH e o acesso aos fundos do PRR, bem como agilizar as relações entre o IHRU e os municípios. O conjunto de alterações que permitem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarificar conceitos jurídicos e descomplicar a sua aplicação no terreno; • Alargar a possibilidade de financiamento a soluções de alojamento temporário dignas, no âmbito de obras financiadas ao abrigo do programa; • Adiantamento de 25% do financiamento aos municípios. <p>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 15]</p>
<p>Regularização no âmbito de programas de apoio à habitação social</p>	<p>Possibilitar o património municipal ao acesso ao regime em vigor para o património imobiliário público, quanto aos processos de regularização cadastral, por forma a possibilitar, eliminando obstáculos na apresentação das candidaturas a financiamento para reabilitação ou promoção de respostas habitacionais, permitindo o acesso mais rápido a fundos, desde logo, no PRR.</p> <p>[Aprovado pelo DL n.º 38/2023, de 29 de maio, art.º 4]</p>

Anexo V. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

Declaração fundamentada de carência habitacional

Carta Municipal de Habitação de Odivelas

Nota introdutória

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A CMH tem enquadramento legal na Lei de Bases da Habitação (LBH), Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

De acordo com o estabelecido no artigo 22.º da LBH, cabe aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a política municipal de habitação e a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exatáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

A CMH é aprovada em assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

Nota justificativa

Aquando da elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Odivelas, em 2021, foram identificados 1 309 agregados, que integram 3 729 pessoas, a viverem em condição habitacional indigna. Deste universo, 1 065 agregados tratavam-se de situações de insalubridade e insegurança, 95 em sobrelotação, 89 em precaridade e 60 em inadequação. A larga maioria dos agregados identificados são proprietários das habitações em que residem (897 agregados) e grande parte destes reside em habitações inseridas em bairros ou núcleos habitacionais criados com fim social, que ao longo dos anos foram alienadas aos seus ocupantes, ou em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI). Foram igualmente identificados agregados a residir em condição habitacional indigna em fogos de habitação pública, sendo premente a reabilitação e adequação aos atuais padrões de habitabilidade, conforto térmico e acessibilidade.

Importa ainda salientar que o número de carências habitacionais identificadas na ELH não esgota o número de carências habitacionais existentes, uma vez que existem outras situações de grave carência habitacional que não se enquadraram nos critérios de elegibilidade do 1.º Direito, nomeadamente população migrante sem estatuto legal permanência em território nacional ou as famílias residentes em habitações que carecem da regularização urbanística ou patrimonial.

Analisando a oferta habitacional promovida pelo Município de Odivelas e por outras entidades, constatou-se que a necessidade de se proceder a intervenções para garantir melhores condições de conforto e habitabilidade em parte das habitações municipais, e também o facto desta oferta ser, no presente, francamente insuficiente para fazer face às carências identificadas. O Município é detentor de 426 fogos de habitação social, todos ocupados ou em processo de ocupação, encontrando-se prevista a reabilitação de 75 fogos (18% do parque de habitação municipal), no âmbito da implementação da ELH, com recurso ao financiamento pelo 1.º Direito/PRR. Além dos fogos municipais, o Município faz a gestão de 37 fogos privados com subarrendamento municipal dirigido a famílias carenciadas, e que foram enquadradas anteriormente pelo Programa PROHABITA. Existem ainda três conjuntos habitacionais de

propriedade mista, em que o IHRU é proprietário de cerca de 500 fogos (carece de confirmação estatística), encontrando-se a maioria em mau estado de conservação.

Relativamente aos recursos passíveis de serem mobilizados para aumentar a oferta de habitação pública, foram identificados 6 terrenos municipais com capacidade edificativa, que foram enquadrados como resposta habitacional na ELH, onde se prevê a criação de 123 novos fogos.

No diagnóstico efetuado para a elaboração da CMH de Odivelas, foram identificados outros grandes desafios no domínio da habitação, nomeadamente:

- : A persistência de situações de grave carência habitacional em Odivelas, nomeadamente vários núcleos de barracas e outros assentamentos precários, onde residem 136 agregados familiares, pessoas em sem-abrigo (86 pessoas), ocupações de génese ilegal em áreas de instabilidade de vertentes e de risco de cheias, e situações de acentuada desqualificação em núcleos ou bairros de promoção pública (e hoje de propriedade mista). Acresce ainda, um significativo número de pedidos de habitação junto dos serviços municipais (747 pedidos em vigor), provenientes essencialmente da freguesia de Odivelas (47%), onde se encontra a maior densidade de ocupação e população.
- : Aumento acentuado dos custos da habitação, muito superior ao aumento dos rendimentos das famílias, conduzindo a relevantes dificuldades de acesso à habitação por parte das famílias e jovens com rendimentos intermédios.
- : Escassez generalizada de oferta de habitação e oferta insuficiente de fogos para arrendamento, em resultado da pressão sobre o mercado habitacional, provocada pelo crescimento demográfico e pela forte procura existente, num fenómeno expansível a todo o território da AML.
- : Reduzida disponibilidade de solos para construção, com consequências no aumento dos preços de venda dos terrenos, e ausência de uma bolsa pública de terrenos (no presente já integralmente comprometida com as respostas habitacionais dirigidas à população elegível ao Programa 1º Direito), que possibilite a intervenção direta do Município na promoção de mais habitação, nomeadamente alargada a outros estratos da população também necessitados (jovens e famílias de rendimentos intermédios).
- : Expressão significativa das ocupações de génese ilegal, originada por um desenvolvimento urbano pouco harmonioso, o que coloca desafios relevantes ao ordenamento e gestão do território, especialmente pela dificuldade na qualificação do *habitat deste* território (como a criação de espaço público de qualidade, infraestruturas urbanas, instalação de equipamentos). Igualmente, em alguns bairros habitacionais, nomeadamente de origem social, o espaço público encontra-se

muito degradado e os edifícios, pela fraca qualidade dos seus materiais, apresentam algumas deficiências.

Perante os principais desafios habitacionais que caracterizam o território de Odivelas, foram definidas seis prioridades estratégicas (PE) que procurarão nortear a atuação da CMH do Município de Odivelas, as quais serão operacionalizadas com um conjunto concreto de medidas que pretendem dar resposta às principais questões-chave, procurando responder aos objetivos estratégicos definidos. Estes objetivos são: Oe1. Apoiar as pessoas e famílias em situação habitacional crítica; Oe2. Facilitar o acesso à habitação; Oe3. Fomentar a qualidade urbana e habitacional. Foram definidas as seguintes PE e medidas:

PE1. Aumentar e regular a oferta de habitação nos espaços urbanos centrais

- : M1.1. Criar uma bolsa de habitação municipal pela aquisição estratégica de edifícios devolutos
- : M1.2. Ceder imóveis a cooperativas ou promotores para criação de habitação para arrendamento acessível
- : M1.3. Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada

PE2. Promover a oferta de habitação acessível nos novos espaços habitacionais

- : M2.1. Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível
- : M2.2. Criar de uma bolsa de terrenos municipais
- : M2.3. Ceder terrenos a cooperativas ou a grupos de cidadãos para construção de habitação acessível

PE3. Assegurar a reconversão urbanística das áreas críticas

- : M3.1. Erradicar as barracas e núcleos precários no Concelho
- : M3.2. Apoiar a conclusão do processo de reconversão urbanísticas das AUGI
- : M3.3. Regularização patrimonial e urbanística dos conjuntos habitacionais de autoconstrução e/ou autoacabamento

PE4. Aumentar, qualificar e diversificar a oferta de habitação pública

- : M4.1. Reabilitar o parque de habitação municipal em arrendamento apoiado
- : M4.2. Reforçar e diversificar a oferta de habitação municipal em arrendamento apoiado
- : M4.3. Criar uma oferta de habitação municipal em arrendamento acessível
- : M4.4. Reabilitar o espaço público nos bairros de promoção pública

PE5. Criar respostas habitacionais para segmentos de população específicos

- : M5.1. Criar uma residência de estudantes no Mosteiro de Odivelas
- : M5.2. Criar uma oferta municipal de habitação colaborativa
- : M5.3. Criar um programa de coabitação em alojamentos privado sublotados
- : M5.4. Criar uma rede municipal de respostas habitacionais para acolhimento urgente e temporário

PE6. Reforçar os instrumentos de suporte à execução da política local de habitação e qualificar a habitação e o habitat

- : M6.1. Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
- : M6.2. Reforçar os instrumentos de monitorização da política local de habitação
- : M6.3. Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal e espaço público
- : M6.4. Promover um parque habitacional mais sustentável

Face ao exposto, e aos diagnósticos desenvolvidos pela ELH e pela CMH, o Município de Odivelas entende ter ficado demonstrada a situação de carência habitacional em que se encontra todo o território municipal. Propõe, assim, à aprovação da Assembleia Municipal da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

