

Carta Municipal de Habitação de Mação



Título

Carta Municipal de Habitação de Mação

Promotor

Município de Mação



Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Mação

NOTA INTRODUTÓRIA	4	03. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	25	Estado de conservação do parque habitacional	56
01. ENQUADRAMENTO	5	Dinâmica demográfica	27	Potencial habitacional do solo urbano	57
Habitação, uma crise global	6	Dinâmica socioeconómica	33	05. PLANEAMENTO PROSPETIVO	59
Quadro de Referência Nacional	7	Mercado de aquisição	36	Articulação com o PDM	60
Abordagem metodológica	9	Mercado de arrendamento	39	Tendências de desenvolvimento económico	61
Contexto regional	10	Acesso à habitação	42	Quadro de referência prospetivo	62
Contexto local	11	Adequação habitacional	43	Síntese prospetiva	65
Retrato concelhio	12	Pobreza energética	44	06. ESTRATÉGIA, PRIORIDADES E OBJETIVOS	66
Políticas Públicas Municipais	15	04. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS	45	Estratégia	67
Planos Territoriais	16	Parque edificado	47	Prioridades e objetivos	68
Estratégia Local de Habitação	17	Alojamentos familiares clássicos	49	07. MEDIDAS	70
Áreas de Reabilitação Urbana	18	Alojamentos e agregados familiares	50	Medidas	71
02. PROCESSO PARTICIPATIVO	20	Forma de ocupação	51	Monitorização, Avaliação e Acompanhamento	81
Auscultação dos atores locais	21	Alojamentos vagos	53		
Problemas e desafios	24	Dinâmica urbanística	54		

O direito à habitação constitui um direito fundamental consagrado constitucionalmente e assume-se como um princípio estruturante para a promoção da coesão territorial, da inclusão e da equidade social.

Reconhecendo os impactos multidimensionais da problemática habitacional nas dinâmicas do território, e perante um contexto social em acelerada transformação, o Município de Mação entendeu ser o momento de avançar com a elaboração da sua Carta Municipal de Habitação (CMH). Este documento reveste-se de carácter estratégico, articulando-se com os principais instrumentos de planeamento municipal – com destaque para o Plano Diretor Municipal (PDM) e Estratégia Local de Habitação (ELH) – e visa orientar, de forma integrada, a política local de habitação.

Para além da urgência em responder a situações de indignidade habitacional (cuja resposta encontra enquadramento na ELH), a atuação municipal confronta-se com o agravamento das dificuldades de acesso à habitação por parte de agregados com rendimentos médios, fenómeno em grande medida associado à desadequação entre a oferta disponível no mercado e as condições socioeconómicas da procura.

No contexto de territórios como Mação, onde os encargos médios mensais com habitação se mantêm baixos, o acesso à habitação aparenta ser, à partida, mais favorável, porém este deve ser analisado de forma integrada, contemplando não apenas o valor absoluto dos encargos, mas também os rendimentos disponíveis, a qualidade e condições de habitabilidade do edificado, e a adequação entre a oferta existente e as necessidades da população.

A CMH, enquanto instrumento de definição das políticas públicas, pretende configurar-se como um marco de mudança na abordagem local à habitação, convocando uma nova geração de soluções ancoradas na premissa do acesso equitativo à habitação condigna.

A complexidade dos desafios que se colocam neste domínio exige, por isso, uma mobilização transversal de conhecimento, recursos e agentes, capaz de sustentar uma resposta estruturada e multissetorial.

Neste sentido, a Carta Municipal de Habitação assume-se como um referencial estratégico de planeamento e programação, que visa dotar o município de uma ferramenta eficaz para responder de forma diferenciada aos diferentes segmentos da procura habitacional e, simultaneamente, antecipar necessidades futuras, face às

transformações sociais e económicas em curso.

A sua construção assenta numa análise enquadradora do contexto normativo e político vigente, bem como num retrato territorial atualizado do concelho, sustentado pelos contributos recolhidos junto dos principais agentes locais no decurso do processo de auscultação.

Seguidamente, o documento procede ao diagnóstico dos recursos habitacionais existentes e mobilizáveis, identificando, em paralelo, as carências atuais e as necessidades projetadas. A partir deste exercício de diagnóstico é estruturado o quadro estratégico da política municipal de habitação, onde se definem os objetivos fundamentais, as prioridades de ação, e as medidas concretas a implementar para responder ao desígnio de garantir, em Mação, habitação digna para todos.

Destacar, ainda, o papel da CMH enquanto elemento de articulação entre a política de habitação e os instrumentos de planeamento territorial, assumindo, no caso de Mação, uma ligação estruturante com o PDM (com processo de revisão em curso), enquanto peça essencial na definição da estratégia de desenvolvimento territorial e do modelo de ocupação do solo.

Enquadramento

01

HABITAÇÃO, UMA CRISE GLOBAL

A União Europeia enfrenta um contexto global de crescente complexidade, marcado por rápidas transformações tecnológicas, imperativos ambientais urgentes e um cenário geopolítico em mutação. Neste quadro, a promoção da competitividade a longo prazo surge como um pilar central para assegurar a prosperidade, a resiliência e a autonomia estratégica aberta do continente.

Conforme delineado pela Comissão Europeia, designadamente no *Relatório Draghi* sobre o futuro da competitividade europeia, a estratégia europeia assenta na consolidação do Mercado Único, no fomento da inovação e na dupla transição – verde e digital – como motores de um crescimento sustentável e inclusivo.

Neste contexto, a habitação constitui um direito fundamental reconhecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos e pelo Pilar Europeu dos Direitos Sociais, sendo essencial para a dignidade e bem-estar dos cidadãos. É nesse pressuposto que a União Europeia tem vindo a reforçar a necessidade de políticas habitacionais inclusivas, sustentáveis e acessíveis, particularmente num cenário de crise habitacional agravada pela especulação imobiliária e pelo aumento do custo de vida.

A formulação de estratégias locais torna-se assim um eixo prioritário para garantir o acesso universal a uma habitação condigna e promover simultaneamente a coesão social e a competitividade territorial.

A recente agenda da União Europeia sobre habitação salienta a necessidade de regulação do mercado, proteção contra despejos abusivos e incentivo à construção de habitação social e acessível. O Parlamento Europeu, ao criar uma Comissão Especial sobre a Crise da Habitação na União Europeia, reforça a importância de integrar as políticas locais com os objetivos europeus e nacionais, promovendo boas práticas nos Estados-Membros.

A concretização destes objetivos exige uma abordagem de governação multinível, onde as ações concertadas a nível europeu, nacional e regional são complementadas e efetivadas no plano local. É neste enquadramento que os instrumentos de ordenamento e gestão territorial municipal, como as Cartas Municipais de Habitação, assumem uma relevância crítica. Estes documentos não são meros atos administrativos; são ferramentas estratégicas que moldam o desenvolvimento local, influenciando diretamente a capacidade de atração de pessoas e investimento, a criação de emprego qualificado, a sustentabilidade ambiental, a qualidade de vida dos

cidadãos e, nesse sentido, a competitividade global dos territórios, peças chave para garantir a sustentabilidade social, económica e territorial de um concelho com as características de Mação.

Neste sentido, a CMH apresenta-se como um instrumento estratégico essencial, alinhado com as diretrizes nacionais e europeias, que procura promover soluções para o acesso a habitação digna e acessível, a requalificação do edificado e do tecido urbano existente e a criação de mecanismos de apoio aos segmentos mais vulneráveis da população. A par disso, incorpora os princípios da sustentabilidade, inovação e competitividade territorial, assumindo-se como um catalisador de transformação positiva.

A CMH de Mação, ancorada em estudos técnicos e na auscultação da comunidade, estabelece uma base sólida para a definição de políticas eficazes, promovendo a articulação entre os setores público e privado. A sua implementação contribuirá para reforçar a coesão social, dinamizar o mercado imobiliário local e assegurar que o direito à habitação se traduza numa realidade acessível para todos os cidadãos, simultaneamente promovendo o desenvolvimento económico e a atratividade do concelho.

QUADRO DE REFERÊNCIA NACIONAL

Artigo 65.º da CRP

Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República Portuguesa (CRP) no artigo 65.º incumbindo ao Estado efetivas responsabilidades para assegurar o direito à habitação.

A habitação pública com intervenção do Estado tem enfrentado desafios complexos, limitando os seus objetivos e o alcance pelos compromissos assentes à escada Europeia. A produção de habitação, no contexto regulatório da União Europeia, é considerada uma atividade económica, sujeita a regras rigorosas relacionadas com a concorrência e com os auxílios de Estado.

Em Portugal, a habitação social tem um dos pesos mais baixos da União Europeia, contabilizando cerca de 2% do total do parque habitacional.

A crise habitacional existente em Portugal apresenta atualmente uma transversalidade que vai para além da pobreza das famílias, exprimindo as falhas de um mercado habitacional progressivamente inacessível a estratos populacionais de rendimentos intermédios, onde os jovens são particularmente afetados no acesso à habitação, quer para arrendamento quer para compra.

Em 2018, o Estado português assumiu o compromisso de aumentar o peso da habitação de interesse social para 5% até 2024, inscrevendo-o como objetivo central da designada *Nova Geração de Política de Habitação*, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.50-A/2018.

Para tal, na concretização das novas políticas habitacionais foi necessário uma maior participação dos municípios. Criaram-se então instrumentos de apoio, cuja operacionalização prevê o envolvimento direto das autarquias, destacando-se as Estratégias Locais de Habitação, que correspondem a um instrumento de programação de base municipal obrigatório para a obtenção de verbas do Programa de Apoio ao Acesso Habitacional – 1.º Direito.

QUADRO DE REFERÊNCIA NACIONAL

Em 2019 foi aprovada a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), clarificando as responsabilidades dos vários níveis de governo, atribuindo aos municípios competências em diferentes domínios de atuação.

Previstas no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, as Cartas Municipais de Habitação (CMH), surgem como *instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial que definem e programam a política de habitação local, em articulação com o PDM e demais instrumentos de gestão do território e estratégias incidentes no território*, estando o seu conteúdo explícito no mesmo artigo.

A aprovação da CMH é feita pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública. A CMH permite uma intervenção mais robusta por parte dos poderes locais, nomeadamente, a partir de uma *declaração de carência habitacional*.

A CMH inclui:

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
- 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.

A CMH inclui:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado;
- As situações que exijam realojamento;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência;
- As intervenções a desenvolver para inverter as 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;
- O adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil.

ABORDAGEM METODOLÓGICA

O desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Mação suportou-se num processo dinâmico e participado, em que se recorreu a uma ampla diversidade de fontes documentais e estatísticas, para se obter uma leitura atualizada do estado no concelho, recolhendo, analisando e tratando indicadores pertinentes, focando a análise na dimensão demográfica, nas dinâmicas urbanísticas, na caracterização do parque habitacional e do mercado habitacional do concelho.

Além dos dados estatísticos foram inestimáveis os contributos recolhidos à margem do processo de auscultação, bem como a informação veiculada pelos serviços municipais, e que para além de permitir uma apreensão empírica e de grande proximidade à realidade local, contribuiu também para colmatar algumas insuficiências da informação estatística disponível.

Tendo em consideração a transversalidade da temática da habitação, para a elaboração da CMH de Mação, foram revisitados diversos documentos, planos e estudos elaborados pelo município nos últimos anos, procurando, desta forma, garantir a coerência intersectorial das políticas locais e a consistência dos dados de suporte.



Análise documental



Tratamento de indicadores estatísticos



Reuniões com a equipa técnica do Município

Recursos metodológicos

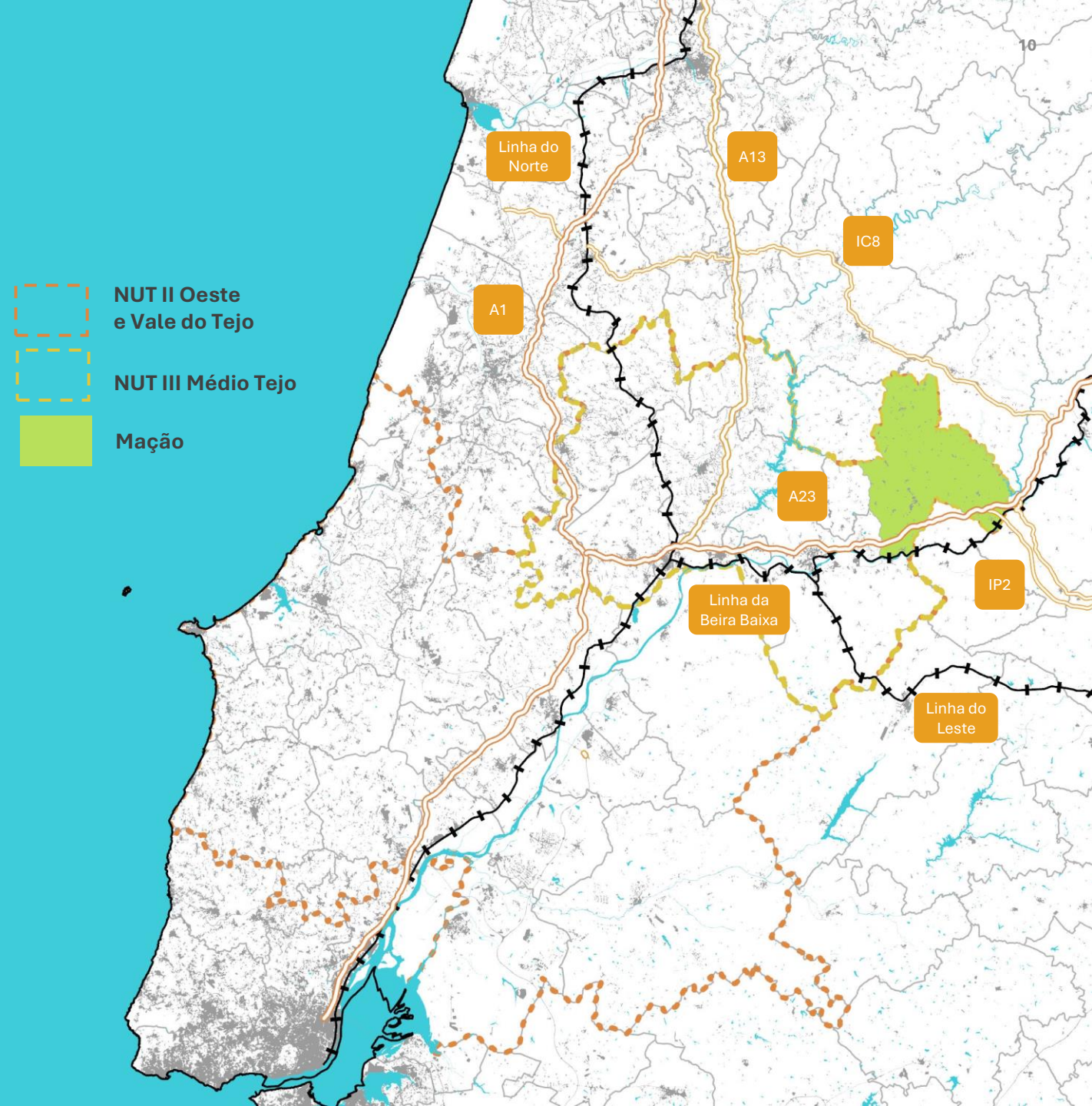
CONTEXTO REGIONAL

Inserido na região NUTSIII Médio Tejo, o concelho de Mação encontra-se no limite nordeste da recém criada NUT II Oeste e Vale do Tejo, fazendo fronteira com as regiões da Beira Baixa, a norte, e do Alto Alentejo, a sul.

O seu posicionamento na margem direita do Rio Tejo aproxima o setor sul de Mação dos municípios do vale do Tejo, porém, surge evidente a afinidade com os territórios do Pinhal interior, quer ao nível da paisagem – relevo irregular e acidentado e ocupação dominada pela floresta de produção –, quer ao nível das dinâmicas territoriais e socioeconómicas – dispersão da ocupação por aglomerados de pequena dimensão, perfil demográfico fortemente envelhecido, reduzida diversidade do tecido económico.

O concelho beneficia da acessibilidade assegurada pelo IP6/A23, e da proximidade ao IP2, IC8, EN2 e IC3/A13, importantes eixos de conectividade nacional e regional, que de forma mais ou menos direta conectam Mação aos principais centros urbanos e polos funcionais estruturantes do sistema urbano nacional. No contexto da acessibilidade externa assumem ainda destaque a EN3 e a EN244, a partir das quais se estruturam as ligações à envolvente próxima.

Mação é também atravessado, ainda que de forma tangencial, pela Linha da Beira Baixa, a partir da qual é possível estabelecer a conexão com a Linha do Norte (principal eixo ferroviário nacional) e com a Linha da Beira Alta, através do serviço regional da CP.



CONTEXTO LOCAL

Estabelecendo fronteira com os concelhos de Vila de Rei, Sertã, Proença-a-Nova, Vila Velha de Ródão, Nisa, Sardoal, Abrantes e Gavião, o concelho de Mação encerra um território que perfaz cerca 400km² e se distribui por seis freguesias – Amêndoa, Cardigos, Carvoeiro, Envendos, Ortiga e União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira.

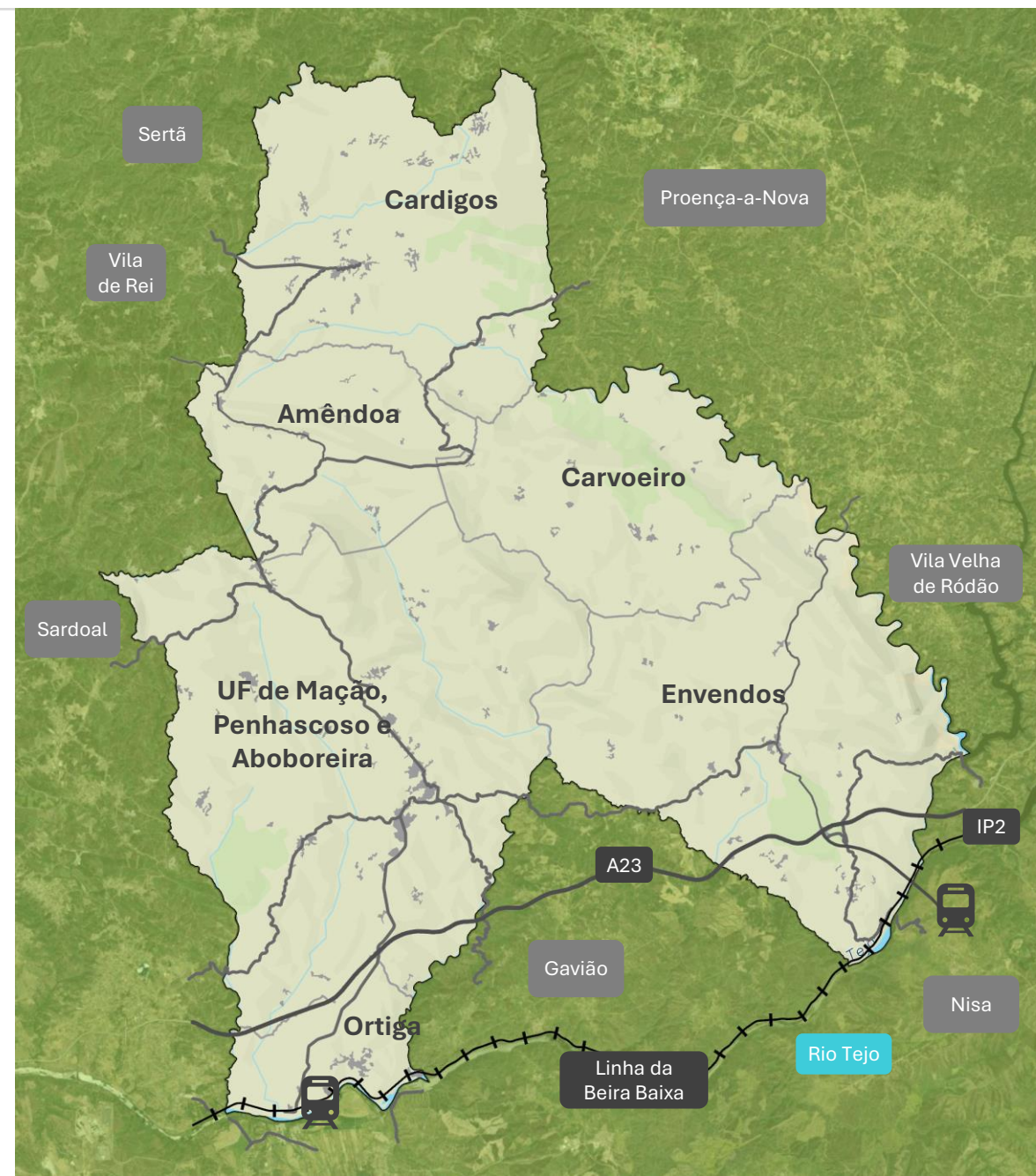
Sendo territorialmente um dos maiores concelhos do Médio Tejo, os seus 6 402 habitantes (Censos 2021) fazem de Mação o concelho com menor densidade populacional na região – 16 hab./km², face a uma média de 80 hab./km².

Num território predominantemente rural e marcado pela ocupação florestal, a ocupação caracteriza-se pela rarefação do povoamento – a população residente distribui-se por cerca de uma centena de lugares; em 2021, cerca de metade dos



aglomerados populacionais tinham menos de 20 habitantes e apenas a vila de Mação apresentava uma dimensão populacional superior a meio milhar, alojando 1 459 pessoas.

As principais ligações internas (e aos territórios de proximidade) encontram suporte num conjunto de vias que configuram a estruturação do sistema viário municipal, que asseguram o funcionamento do sistema urbano local e das relações funcionais internas.

Mação beneficia da presença de um conjunto de elementos naturais e culturais de assinalada diversidade - vale do Pracana e do Ocreza, geossítios, vestígios paleontológicos e arqueológicos,... - que lhe conferem um caráter singular e um elevado potencial de mobilização de dinâmicas territoriais distintas.





RETRATO CONCELHIO

DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAÇÃO	MÉDIO TEJO	OESTE E VALE DO TEJO	PORTUGAL
 <p>Território</p>	Superfície territorial (km ² , 2023) Fonte: DGT, 2023	400	2 706	9 201	92 225
	Superfície de área agrícola (km ² , 2019) Fonte: Recenseamento Agrícola, 2019	21,46 (5% da sup. total)	444 (16% da sup. total)	3 205 (35% da sup. total)	39 639 (43% da sup total)
	Superfície de área florestal (km ² , 2018) Fonte: DGT, 2018	283,8 (71% da sup. total)	1489 (55% da sup. total)	4 280 (47% da sup. total)	34 597 (38% da sup total)
	Proporção de superfície das áreas protegidas (% da superfície total) Fonte: INE, 2022	0	3	3	9
	Territórios artificializados per capita (m ² /hab) Fonte: DGT, 2018 e INE, 2023	1 305	833,8	693,55	466,5
 <p>População</p>	População residente (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	6 402 (-13% face a 2011)	210 533 (-8% face a 2011)	809 905 (-3% face a 2011)	10 343 066 (-2% face a 2011)
	População em idade ativa (% 15 aos 64, 2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	50 (-2pp face a 2011)	60 (-2pp face a 2011)	61 (-3pp face a 2011)	64 (-2pp face a 2011)
	Índice de envelhecimento (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	548,68 (+27% face a 2011)	249,01 (+39% face a 2011)	204,73 (+38% face a 2011)	188,07 (+42% face a 2011)
	Índice de dependência total (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	99 (+6% face a 2011)	67,4 (+7% face a 2011)	62,7 (+10% face a 2011)	57 (+11% face a 2011)
	População estrangeira (2021) Fonte: Censos, 2021 e 2011	188 (+158% face a 2011)	6 992 (+61% face a 2011)	38 823 (+54% face a 2011)	542 165 (+51% face a 2011)



a) Nota metodológica: Valor para Continente

RETRATO CONCELHIO

DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAÇÃO	MÉDIO TEJO	OESTE E VALE DO TEJO	PORTUGAL
 <p>Competitividade e desempenho económico</p>	Estabelecimentos (Nº, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	726 (+16% face a 2011)	24 711 (+8% face a 2011)	105 933 (+16% face a 2011)	1 496 365 (+28% em relação a 2011)
	Pessoal ao serviço nos estabelecimentos (Nº, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	1 655 (+11% face a 2011)	67 969 (+2% face a 2011)	294 530 (+15% face a 2011)	4 478 631 (+24% em relação a 2011)
	Volume de negócios (milhões €, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	121 (+13% face a 2011)	8 811,5 (+35% face a 2011)	34 588,8 (+50% face a 2011)	529 882,5 (+57% em relação a 2011)
	População com ensino superior (% , 2021) Fonte: Censos, 2021	10 (+5 pp face a 2011)	14 (+4 pp face a 2011)	14 (+5 pp face a 2011)	17 (+5 pp em relação a 2011)
 <p>Ambiente e Infraestruturas</p>	Água distribuída (m³/hab., 2022) Fonte: INE, ERSAR, ERSARA, DREM	59,4 (+12% em relação a 2011)	63,5 (+5% em relação a 2011)	64 (+3% em relação a 2011)	63,7 ^{a)} (-2% em relação a 2011)
	Água segura (% , 2021) Fonte: INE, Entidade Reguladora dos Serviços e Águas e Resíduos	97,84 (+0,78 pp em relação a 2011)	99,84 (+0,43 pp em relação a 2011)	99,61 (+0,23 pp em relação a 2011)	98,97 (+0,58 pp em relação a 2011)
	Resíduos urbanos recolhidos seletivamente (kg/hab, 2022) Fonte: INE, Estatísticas dos resíduos urbanos	77 (+69% face a 2011)	76 (+125% face a 2011)	82 (+136% face a 2011)	117 (+65% em relação a 2011)
	Superfície ardida (% , últimos 10 anos (2013 a 2023)) Fonte: Pordata	83	23	8	14
	Despesas dos Concelhos em ambiente (€/hab., 2023) Fonte: Pordata	171	67	74	85

a) Nota metodológica: Valor para 2021

RETRATO CONCELHIO

DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAÇÃO	MÉDIO TEJO	OESTE E VALE DO TEJO	PORTUGAL
 Emprego e inclusão social	Utentes em UCP sem médico de família (% do total de utentes inscritos, janeiro 2025) Fonte: MSaúde, BI-CSP	75%	32%	37%	15%
	Beneficiários de RSI e RMG (% população com mais de 15 anos, 2023) Fonte: Pordata	1,3 (+0,1 pp em relação a 2011)	2,1 (- 0,5 pp em relação a 2011)	1,7 (-1 pp em relação a 2011)	2,6 (- 2,4 pp em relação a 2011)
	Desempregados inscritos nos centros de emprego (% da população residente com 15 a 64 anos, 2023) Fonte: IEFP,IP	3,8 (-4,3 pp em relação a 2011)	3,7 (-4,3 pp em relação a 2011)	3,8 (-4,4 pp em relação a 2011)	4,7 (-4,5 pp em relação a 2011)
	Acessos à internet em banda larga por 100 habitantes (% , 2023) Fonte: INE, Inquérito às telecomunicações	36,7 (+26 pp em relação a 2013)	40,1 (+22 pp em relação a 2013)	41,8 (+22 pp em relação a 2013)	43,2 (+19 pp em relação a 2013)
	Ganho médio mensal dos trabalhadores de conta de outrem (€, 2022) Fonte: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal	995	1 175,7	1 165,7	1 362,4
 Património, Cultura e Turismo	Despesas dos Concelhos em cultura (€/hab, 2022) Fonte: INE, Inquérito ao financiamento das atividades culturais, criativas e desportivas pelos municípios	196,2 (+164% em relação a 2013)	76,8 (+136% em relação a 2013)	55,4 (+87% em relação a 2013)	55,1 (+52% em relação a 2013)
	Bens imóveis culturais Fonte: DGPC, 2023	11	135	377	4 852
	Capacidade nos alojamentos turísticos (Nº de camas, 2023) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria	104 (+125% em relação a 2018)	12 686 (+9% em relação a 2017)	27 878 (+20% em relação a 2017)	478 552 (+19% em relação a 2017)
	Dormidas nos alojamentos turísticos por 100 habitantes (2023) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria	62,6 (+188% em relação a 2018)	673,7 (-8% em relação a 2017)	393 (+165% em relação a 2017)	729,6 (+15% em relação a 2017)

POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

A função habitacional constitui uma das vocações centrais do solo urbano, entendido como aquele que se encontra total ou parcialmente edificado ou infraestruturado, e que, nos termos dos instrumentos de ordenamento do território, está afeto a processos de urbanização ou edificação.

No caso do município de Mação, é o Plano Diretor Municipal (PDM) que, enquanto instrumento fundamental da política municipal de solos, define a classificação e qualificação do solo, estabelecendo as respetivas regras de uso, ocupação e transformação.

O facto de se encontrar em curso, à data, a revisão do PDM, cria um contexto particularmente desafiante para a definição das opções de política habitacional, por ausência de um quadro de planeamento consolidado e adequado às exigências do momento; sublinhar que a concretização de determinadas medidas estruturantes da política habitacional poderá depender de consagração em sede de plano territorial, sendo a articulação entre a Carta Municipal de Habitação (CMH) e os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal um fator de coerência e eficácia da política (e estratégia) de desenvolvimento local.

Reconhecendo o papel da reabilitação urbana na qualificação territorial e revitalização económica e social dos aglomerados, e aproveitando o enquadramento legal proporcionado pela revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o município promoveu, em 2015, a delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) para os principais aglomerados do concelho – Mação, Cardigos, Ortiga, Aboboreira, Penhascoso, Amêndoa e Envendos – procurando materializar as grandes opções de desenvolvimento urbano do município, fazendo convergir uma efetiva articulação entre o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de preservar o património, qualificar e modernizar o espaço público e assim contrariar processos de despovoamento e degradação urbana, mediante a disponibilização de um conjunto diversificado de incentivos de natureza técnica, fiscal e financeira.

Em 2020, foi desenvolvida a Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento de planeamento e programação municipal alinhado com a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), mais especificamente com o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. A operacionalização da ELH tem beneficiado de um reforço financeiro substancial ao abrigo do Plano de Recuperação

e Resiliência (PRR), permitindo ao município, em parceria com o IHRU, I.P., reforçar os recursos técnicos e materiais necessários para dar resposta às situações de carência habitacional que afetam famílias em situação indigna no território.

A elaboração da CMH de Mação surge, neste contexto, também como uma oportunidade para consolidar o diagnóstico habitacional delineado na ELH.

PLANOS TERRITORIAIS

A CMH é, por definição, o *instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação*, que não configurando um instrumento de gestão territorial, no sentido estrito previsto na lei (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), exige uma articulação no quadro do PDM que se entende que deverá ser recíproca.

A política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, estabelecida na respetiva lei de bases (LBPSOTU), atribui ao sistema de gestão territorial a necessidade de garantir, entre outros, a correta distribuição e localização da função habitacional e a aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes. É em sede de plano territorial que se define o destino básico do solo – a sua classificação e qualificação – e consequentemente as regras para o seu uso, ocupação e transformação.

A execução da política local de habitação, para além da adequada gestão dos recursos habitacionais do município, pressupõe a sua integração no quadro programático e operativo dos instrumentos de gestão territorial, nos termos previstos no quadro legal vigente.

O PDM de Mação em vigor conta já com três décadas de vigência e resulta de um contexto completamente distinto do atual, sendo clara a desadequação deste instrumento, quer ao contexto legal e normativo, quer às atuais exigências da realidade e ao ritmo de transformação da sociedade.

No quadro estratégico de ordenamento territorial vigente estão ausentes quaisquer orientações programáticas em matéria de política municipal de habitação, o que reforça a oportunidade e a importância da elaboração da CMH de Mação. Esta oportunidade surge ainda reforçada por se encontrar em curso a Revisão do PDM, que é expectável que faça da qualificação e revitalização urbana um vetor estratégico do seu processo de desenvolvimento.

Este é, pois, um momento particularmente favorável para garantir que a política habitacional do município de Mação encontrará suporte neste instrumento de planeamento e ordenamento territorial, acautelando a sustentabilidade da programação e execução das áreas habitacionais, e o desenho das normas de natureza regulamentar necessárias à operacionalização das medidas e soluções propostas, e à consequente concretização dos objetivos estratégicos desta CMH.

Para além do Plano Diretor Municipal, estão em vigor em Mação cinco Planos de Pormenor (PP): quatro de zonas industriais, resultado da necessidade de criar condições para a instalação de atividades industriais e empresariais em espaços dedicados para o efeito; e o PP dos Atoleiros, que incide sobre a área envolvente da Escola Secundária de Mação, e que tem como objetivo promover uma ação de planeamento integrada numa área com particular potencial para o alicerçar o desenvolvimento urbano da vila, promovendo a articulação entre os usos habitacionais, comerciais, serviços e ecológicos e o adequado enquadramento dos equipamentos existentes.

Este plano, que altera o PDM em vigor na sua área de intervenção, prevê a construção faseada de 127 fogos, maioritariamente moradias unifamiliares, e a sua concretização terá um impacto muito relevante no reforço da oferta habitacional da sede concelhia; contudo dificuldades inerentes ao processo de registo dos lotes têm vindo a comprometer a boa execução do Plano, permanecendo incerto o seu desfecho.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação de Mação para os anos de 2020 – 2025, é um instrumento de programação de base municipal para as soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação.

O Programa 1º Direito possibilita a colaboração entre entidades públicas, privadas e indivíduos ou agregados e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para o acesso às soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Em Mação, o município celebrou um acordo com o IHRU para a aquisição e reabilitação de 10 fogos para alojar 10 agregados e 16 agregados (beneficiários diretos) celebraram um acordo com o IHRU para reabilitar 16 fogos, num montante contratualizado total de cerca de 1.4 M€.



Acordo de colaboração celebrado entre o município e o IHRU, IP

Tipo de Solução	Situação	Agregados	Tipologias	Montante contratualizado
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação – art.º 29º b)	Insalubridade e insegurança	8	4 T1 3 T2 1 T3	607 308,00€
	Precariedade	1	1 T3	
	Sobrelotação	1	1 T1	

Contratos celebrados entre particulares e o IHRU, IP (Beneficiários diretos)

Tipo de Solução	Situação	Agregados	Tipologias	Montante contratualizado
Reabilitação de frações ou prédios habitacionais – art.º 27º c)	Insalubridade e insegurança	2	1 T1 1 T2	800 000,00€
	Precariedade	12	8 T1 4 T2 1 T3	
	Sobrelotação	1	1 T3	

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, foi entendida pelo município de Mação como uma oportunidade de dinamização do processo de regeneração urbana, procurando contrariar o esvaziamento e a degradação urbana dos seus principais aglomerados.

À data encontra-se eficaz a ARU de Mação, embora com processo de alteração da delimitação em curso, estando também em curso a delimitação das restantes seis.

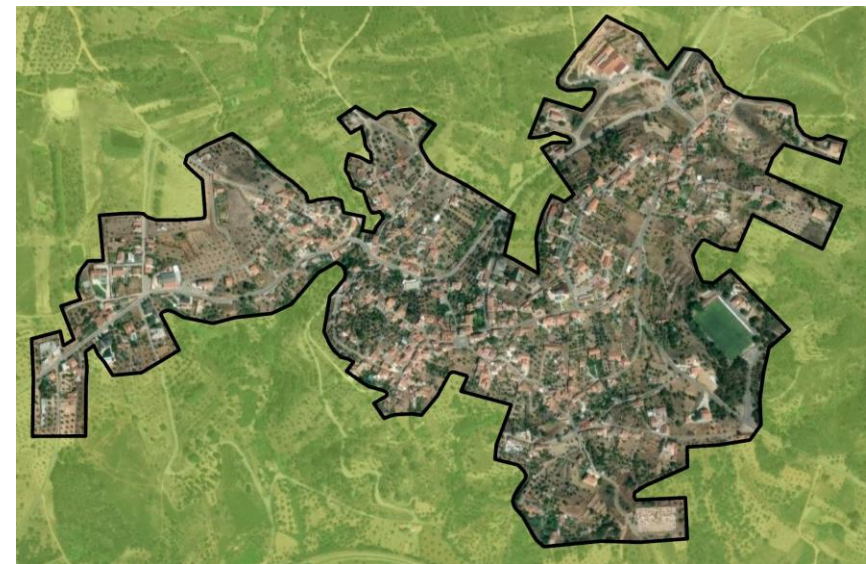
ARU de Aboboreira



ARU de Mação



ARU de Ortiga



ARU de Cardigos



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

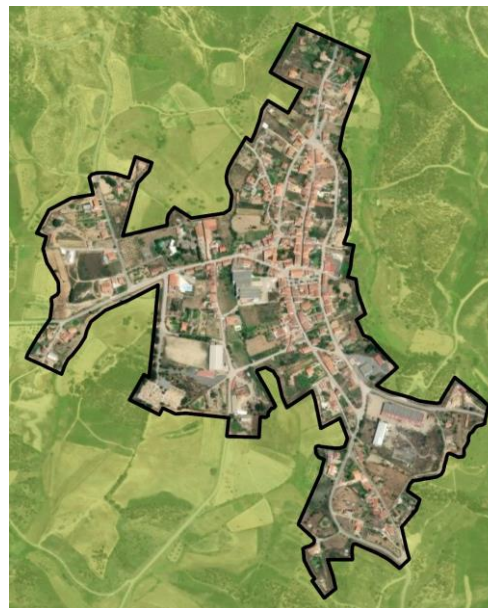
ARU de Amêndoa



ARU de Penhascoso



ARU de Envendos



Principais benefícios fiscais associados às ARU

IMI

- Isenção por período de 3 anos em reabilitação de imóveis destinados a arrendamento ou a habitação própria e permanente, (alínea b, do n.º 2 do art. 45º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF))

IMT

- Isenção nas aquisições de imóveis a destinar a ações de reabilitação urbanística, (alínea b, do n.º 2, do art. 45º do EBF)
- Isenção da primeira transição onerosa, (alínea c, do n.º 2, do art. 45º, do EBF)

IMT

- Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação (até ao limite de 500€), (n.º 4, do art. 71º, do EBF)
- 5% de tributação autónoma das mais valias auferidas decorrentes da alienação de imóveis objeto de reabilitação, (n.º 5, do art. 71º, do EBF)
- 5% de tributação dos rendimentos prediais auferidos decorrentes do arrendamento de imóveis objeto de ações de reabilitação, (n.º 7, do art. 71º, do EBF)

IVA

- Taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana, (alínea a, do n.º 1, do art. 18º do Código do IVA)

Processo Partecipativo

02

AUSCULTAÇÃO DOS ATORES LOCAIS

O processo de auscultação dos atores locais, realizado em 5 de junho de 2024, contou com a presença de elementos da equipa técnica do Município de Mação (ordenamento/urbanismo e ação social), representantes dos partidos que integram a Assembleia Municipal, representantes de entidades locais (IPSS e setor da Educação) e os presidentes das Juntas de Freguesia de Amêndoa, Cardigos, Envendos e Ortiga e da União de freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira.

A auscultação dos principais atores do território, aqueles que estão mais próximos e melhor conhecem as dinâmicas locais, revestiu-se de uma importância fundamental para o aprofundamento e enriquecimento do diagnóstico das necessidades e carências habitacionais, quer no que diz respeito à caracterização das dinâmicas diretamente relacionadas com a habitação, ou das que, indiretamente, podem produzir impactos na oferta e na procura e que, muitas vezes, os dados estatísticos não permitem apreender.

Com o processo de auscultação foi possível identificar, para além de um conjunto de tendências que são comuns a todo o território, algumas dinâmicas diferenciadas entre

os vários aglomerados, bem como os desafios que se colocam ao território a médio e longo prazo.

Os atores locais auscultados referiram o aumento de população no concelho de Mação por via de movimentos migratórios nos últimos anos, como a principal transformação. A natureza destes movimentos é diversificada, e ainda que com volumes diferenciados e que não permitem colmatar as perdas de população (por via da componente do saldo natural), pode ser atribuída às seguintes dinâmicas, observadas nos últimos anos:

Entrada de população de nacionalidade estrangeira, sobretudo no período pós-Covid. Destaca-se a população de nacionalidade brasileira (a mais representativa), pessoas oriundas dos PALOP, de países do leste europeu, bem como de países do Magreb. Estes movimentos são, no essencial, induzidos pela oferta de emprego no território, com base na especialização produtiva (indústria das carnes, construção civil, indústria da madeira, IPSS) de algumas freguesias que localizam, à escala do território, importantes polos de emprego e viram reativadas, recentemente, algumas empresas que necessitam de mão-de-obra.

Estes movimentos produziram efeitos num mercado de arrendamento local pouco dinâmico e com uma oferta reduzida. O aumento das rendas tornou-se inevitável face ao crescimento acelerado da procura, atingindo, em casos específicos, valores que podem superar as rendas medianas da região do Médio Tejo. A captação de trabalhadores para o território e a indisponibilidade de oferta habitacional no mercado de arrendamento local foi colmatada, em algumas situações, com recurso a soluções de alojamento provisórias, designadamente contentores.

Muitas destas famílias vivem em situações de vulnerabilidade, não só habitacional, mas também social e material, registando-se um aumento de famílias que recorrem à Loja Social para suprir necessidades básicas. O aumento de alunos de nacionalidade estrangeira matriculados nas escolas de Mação corrobora o aumento da população de nacionalidade estrangeira. Adicionalmente, a situação de vulnerabilidade de muitos destes alunos ajuda a perceber que as famílias não vivem em condições dignas.

AUSCULTAÇÃO DOS ATORES LOCAIS

O desafio para o território não incide apenas no plano mais restrito da habitação, onde será necessário articular uma resposta de carácter estrutural (oferta de habitação digna a preços acessíveis), para uma necessidade que, em alguns casos, é temporária e que corresponde a mão-de-obra flutuante. A capacidade de desenhar respostas sociais complementares, mais amplas e abrangentes, que visem a integração da população de nacionalidade estrangeira será decisiva para a sua fixação no concelho de Mação.

Entrada de população proveniente de outros territórios do país, em particular da Área Metropolitana de Lisboa. Movimentos da população residente na AML que procuram uma melhor qualidade de vida. A percepção local é de que a possibilidade de desenvolver a atividade em modo de teletrabalho contribuiu para estes movimentos. Referiram casos em que a perda de emprego de um dos elementos do agregado, sobretudo durante a pandemia, induziu a sua deslocalização para Mação. Existe ainda uma associação destes movimentos ao aumento das rendas. Também o regresso de algumas famílias do estrangeiro está a produzir efeitos no território, sobretudo no que diz respeito à reabilitação de habitações.

Entrada de população proveniente do estrangeiro por motivos de estabelecimento de residência ou investimento. Os atores referiram que a atividade de o alojamento local, primeiro numa lógica turística, que depois se converteu em investimento no território, começa a captar população de nacionalidade estrangeira. Pese embora se trate de uma procura mais dispersa, alguns agregados já estabeleceram residência em Mação e tem-se observado uma dinâmica de investimento em habitação de características pouco usuais (por opção desses agregados), por exemplo, aquisição de habitações sem ligação à rede de abastecimento de água. Importa ainda referir os estudantes de mestrado e doutoramento (no Instituto da Terra e Memória) de nacionalidade estrangeira que “ativam” o mercado de arrendamento local de forma cíclica.

Movimentos internos e o desafio do envelhecimento. Movimentos populacionais das aldeias de Mação para as sedes das freguesias e das sedes de freguesia para a sede de concelho. Foi referida a perda da relevância das aldeias, com esvaziamento populacional e perda de funções, observando-se uma deslocalização/ encerramento de serviços de interesse geral para a sede

de concelho. O perfil da população, 42% dos residentes com pelo menos 65 anos e 11% com 85 ou mais anos, coloca desafios num quadro em que muitos idosos vivem isolados nas aldeias e, em muitos casos, correspondem a situações de vulnerabilidade que se estende para além da habitação. A longa lista de espera nas ERPI, determina que os idosos ficam em habitações sem condições, com reduzido grau de autonomia.

O contexto mais específico das freguesias, que não obstante enfrentarem desafios comuns, mostra algumas dinâmicas diferenciadas.

Freguesia de Amêndoa: valor de rendas elevado, consequência de uma reduzida oferta de habitação no mercado de arrendamento. Alguma dinâmica de reabilitação, mas está, sobretudo, associada ao alojamento local. Maior dinamismo na época festiva (1.ª semana de maio e setembro), que traz para a sede da freguesia muitos maçaenses que vivem noutros locais do país. Oferta de emprego concentrada na indústria da madeira.

AUSCULTAÇÃO DOS ATORES LOCAIS

Freguesia de Cardigos: situação de grande volatilidade. Habitação envelhecida e desadequada. Residentes vivem em casas com fracas condições de habitabilidade. Vulnerabilidades associadas aos baixos rendimentos, com pessoas integradas no RSI e impactos nas condições de habitabilidade. População idosa (grupo de 300 idosos) com necessidades de acompanhamento de proximidade. Desafio de legalização de habitações, muitas delas sem licença de utilização. Maior dinâmica nos meses de verão, associada à praia fluvial de Cardigos, um importante ativo que atrai turistas para o território.

Freguesia de Envendos: procura por habitação (população nacionalidade estrangeira) para arrendamento, induzida pelas oportunidades de emprego nos setores da construção civil e indústria das carnes. Dinâmica de compra de habitação, sobretudo por parte de ingleses, com meia idade e filhos pequenos. Observa-se também uma procura por parte de famílias nacionais com mais idade. Dinâmica de aquisição de “palheiros”, para turismo de habitação diferenciado (na aldeia de Vale de Junco).

Freguesia de Ortiga: mercado de arrendamento pouco dinâmico, com falta de habitações para arrendar. Procura por habitação, por parte de pessoas de nacionalidade espanhola, com qualificações médias altas, associada aos trabalhadores de uma empresa de canábis. Necessidade de habitação por parte de trabalhadores estrangeiros (brasileiros e oriundos dos PALOP) que trabalham nos setores da construção, eletricidade e nas IPSS. Património da EDP em Ortiga com potencial de mobilização para a habitação, encontra-se subaproveitado. Maior dinâmica nos meses de verão, associada à praia fluvial e aos eventos realizados, que atraem uma procura turística relevante.

União de Freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira: potencial para aumento da oferta de habitação por via da construção em loteamentos disponíveis. Observa-se a existência de edifícios devolutos que já representam um situações de insegurança. Carência de habitação na vila de Mação: dificuldades de resposta a famílias jovens (nacionais) que procuram habitação. Centro histórico da vila pouco dinamizado, não obstante alguns sinais recentes de recuperação.



Problemas

- Extensão territorial de 400km² e mais de 100 aldeias, muitas casas, pouca gente;
- Desequilíbrio territorial induzido pelo emprego e serviços de interesse geral;
- Dificuldades de resposta do mercado para primeira residência. Grande peso da segunda habitação;
- Desadequação dos rendimentos às rendas;
- Falta de investimento no parque habitacional (público e privado);
- Dimensão reduzida do mercado de trabalho gera dificuldades de captação de população;
- Oferta (reduzida) de habitação com preços demasiado elevados e fracas condições – sobretudo no mercado de arrendamento;
- Muitas casas abandonadas – com dificuldades de mobilização das famílias para a venda ou reabilitação; encargos anuais são pouco relevantes, não incentivam a reabilitação;
- Lacunas nas competências das empresas locais para a reabilitação; Quebra substancial no número de empresas de construção, determinada pelas sucessivas crises do início do século XXI;
- Casas abandonadas e isoladas: sensação de insegurança provocada pelos incêndios.

Desafios

- Privilegiar a reabilitação;
- Apostar no arrendamento acessível;
- Aumentar a oferta de habitação no mercado de aquisição e arrendamento, com a reabilitação do centro urbano;
- Loteamentos expetantes;
- Operacionalizar as ARU, apostando na comunicação dos benefícios e incentivos fiscais associados ao público alvo;
- Aproveitar o aumento do teletrabalho, da procura por habitação em zonas mais isoladas;
- Atrair nómadas digitais, com foco no pacote “qualidade de vida e segurança”;
- Articular as condições de habitação com a integração escolar e social (refeições, cidadania, aprendizagem) das pessoas de nacionalidade estrangeira;
- Captar mais residentes, por via dos valores mais atrativos, no mercado de arrendamento e aquisição, face aos valores medianos da região e, sobretudo, das cidades do Médio Tejo;
- Diferenciar o IMI (primeira habitação ou segunda residência);
- Articular a oferta de habitação (aquisição e arrendamento) para venda posterior. Garantir a correção de um desequilíbrio temporário, sem colocar em causa a sustentabilidade futura do mercado de habitação.

Diagnóstico das Carências Habitacionais

03

O diagnóstico das carências habitacionais vai muito além das situações de indignidade habitacional e deve, no contexto das políticas públicas de habitação, ser considerado nas suas múltiplas dimensões.

Neste contexto a acessibilidade económica à habitação constitui um vetor fundamental de análise, refletindo a capacidade dos agregados familiares para suportarem os encargos habitacionais sem comprometerem outras dimensões essenciais do seu bem-estar, sendo por isso fundamental relacionar o perfil demográfico e socioeconómico com os encargos associados à habitação.

Se considerados os encargos suportados pelos agregados, o posicionamento de Mação poderá constituir um fator de atratividade para famílias que procurem soluções habitacionais mais acessíveis, desde que acompanhada por uma oferta diversificada e qualificada de funções urbanas (equipamentos, infraestruturas, ...).

Embora os preços do mercado habitacional em Mação se encontrem bastante abaixo dos referenciais regional e nacional, a recente tendência de agravamento dos preços (valor mediano das vendas e valor mediano das rendas), irá, decerto, acentuar a disparidade entre rendimentos e encargos com habitação, colocando um crescente número

de famílias, que não estando em situação de carência económica, se poderão ver perante maiores dificuldades no acesso à habitação.

A carência habitacional grave, que resulta de situações de indignidade habitacional, foi objeto de avaliação no âmbito da ELH de Mação, encontrando-se em implementação um conjunto de ações para suprir as carências dos agregados referenciados, à data; resultado de uma intervenção particularmente proativa dos serviços do município, apoiados pelas juntas de freguesia, foram identificados 26 agregados a viver em condições de habitação indigna, 16 dos quais se encontram a residir em habitação própria (inadequada, insalubre, insegura ou sobrelotada) e que são por isso considerados beneficiários diretos no contexto da resposta prevista no Programa 1º Direito.

O parque habitacional evidencia uma desadequação entre a tipologia dos alojamentos e a dimensão dos agregados familiares, originando situações de sublotação num número muito expressivo de fogos. Embora a sobrelotação afete uma proporção reduzida da população residente (4% dos agregados), não deve ser desvalorizada, dado o seu potencial para gerar situações de carência habitacional.

As situações de informalidade da ocupação dos

alojamentos referidas no decurso do processo participativo poderá ter associado um aumento do número de alojamentos com sobrelotação, porém a informação estatística disponível não permite ainda aferir o seu impacto.

Assume também relevância neste contexto a questão da pobreza energética das habitações, uma vez que em situações limite esta pode resultar em condições de insalubridade e indignidade habitacional.

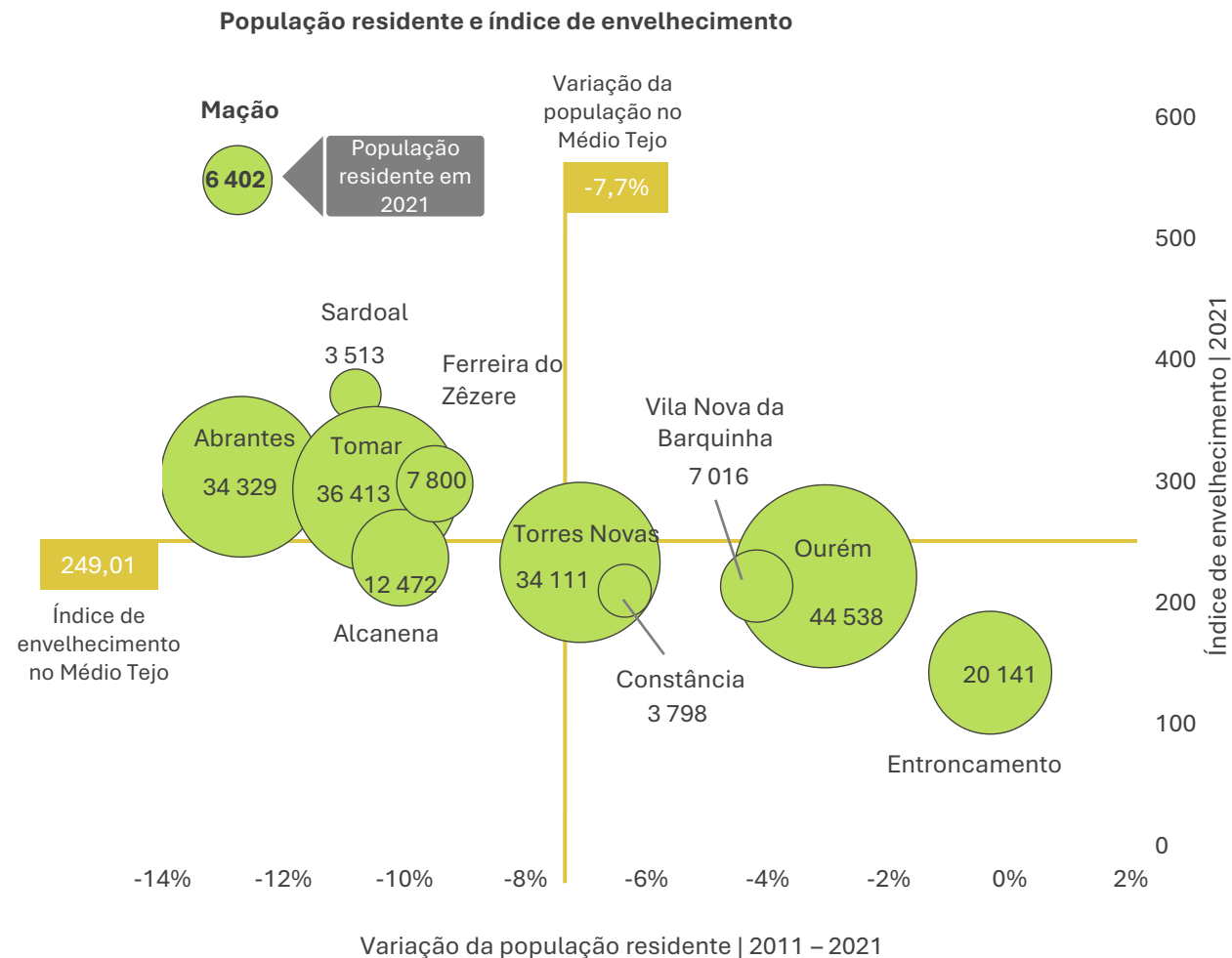
A tendência, comum à generalidade do território nacional é de agravamento da taxa de esforço das famílias com a habitação, resultado de um aumento mais acelerado dos encargos face ao rendimento, pese embora a tendência de melhoria generalizada do nível de rendimento dos agregados, em Mação assim como no país.

O perfil de emprego suportado em setores onde são praticados baixos salários (setor social, comércio e construção) e do reduzido nível de qualificação da população, expõe os maçaenses a situações de maior vulnerabilidade, sobretudo em períodos inflacionários, dificultando o seu acesso a um conjunto de bens e serviços, designadamente à habitação.

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Mação é o terceiro município do Médio Tejo com menor efetivo populacional e aquele que mais população perdeu em termos relativos entre 2011 e 2021. A perda populacional tem sido um fenómeno transversal a quase todo o território português – afetou 82% dos concelhos na última década censitária – porém, tem penalizado de forma particularmente acentuada os territórios fora da faixa litoral; note-se que no Médio Tejo todos os municípios perderam população.

É, contudo, o envelhecimento da população o elemento que se destaca, sendo Mação o município do Médio Tejo onde a situação é mais penalizadora; a população com mais de 65 anos representava, em Mação em 2021, mais de 40% do total de residentes, destacando-se de forma evidente na relação entre a população jovem e a população idosa (índice de envelhecimento) – o índice de envelhecimento em Mação é mais do dobro do registado na região do Médio Tejo, 549 face a 249.



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

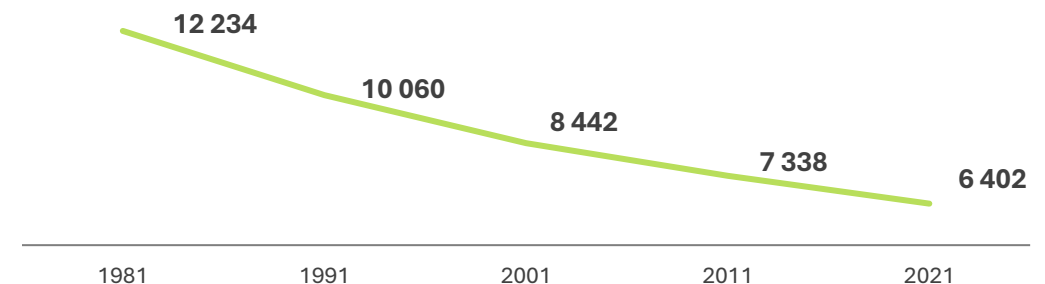
O declínio demográfico de Mação tem-se apresentado significativamente acentuado quando comparado com as unidades territoriais em que se integra, embora na mais recente década censitária se registe um abrandamento face às décadas anteriores; ainda assim, Mação perdeu quase metade do seu efetivo, entre 1991 e 2021 (48%).

Este comportamento demográfico não é, contudo, homogéneo, registando-se assimetrias territoriais na forma como a população se distribui e na dinâmica demográfica que apresenta.

Os dados traduzem de forma inequívoca a polarização da união de freguesias onde se encontra a vila de Mação, que não só é o território que concentra a maioria da população (50%), como tem vindo a reforçar essa tendência, resultado da crescente concentração funcional e da atratividade que daí decorre.

O esvaziamento populacional tem sido particularmente penalizador nas freguesias de Amêndoa, Carvoeiro e Envendos – todas perderam cerca de metade dos seus residentes em 30 anos. Já a freguesia de Ortiga regista perdas menos acentuadas, tendo mesmo vindo a reforçar a representatividade da sua população no total do concelho, o que decorre das favoráveis condições de acessibilidade (nó da A23) e da proximidade à sede de concelho.

Evolução da população residente







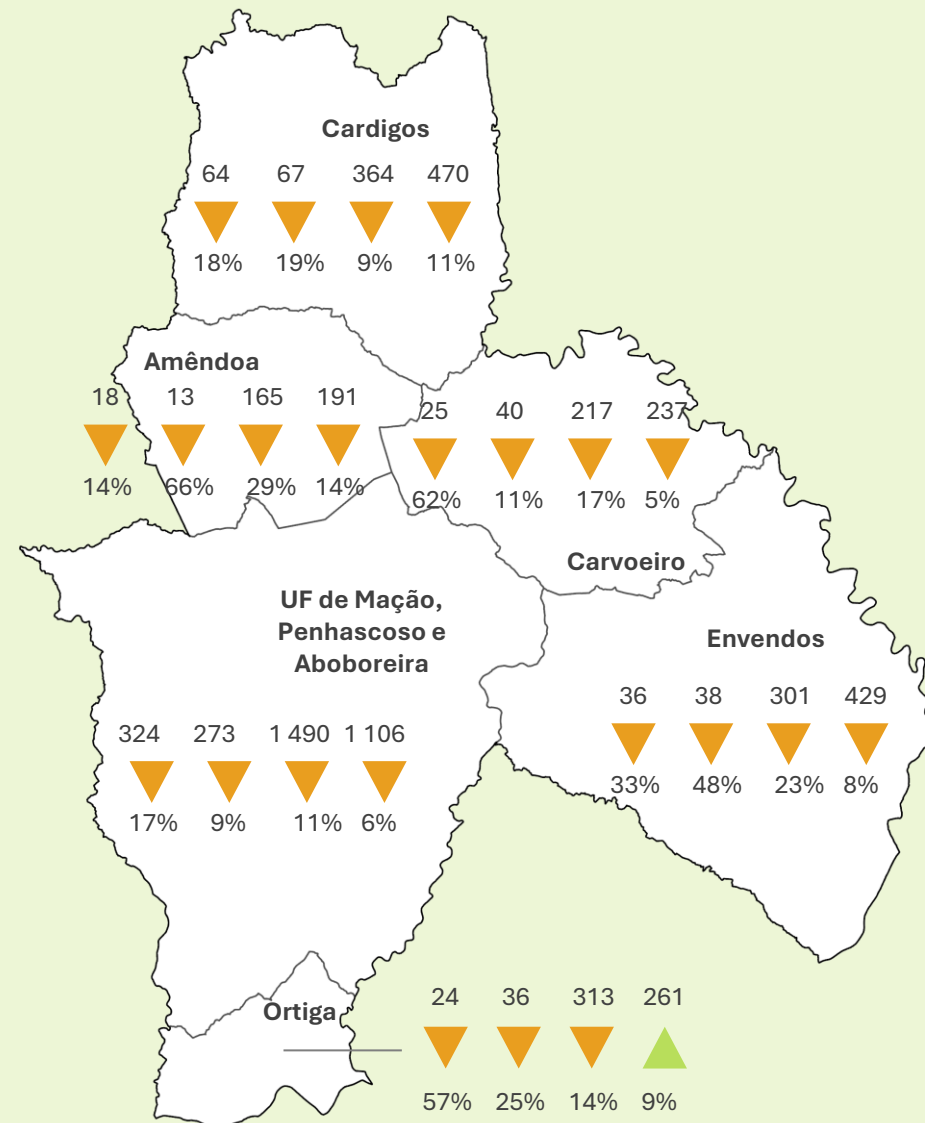
	População residente 2021	Varição 2011-2021	Índice de envelhecimento 2021
MAÇÃO	6 402	-13%	548
Amêndoa	387	-25%	1 061
Cardigos	965	-11%	734
Carvoeiro	519	-16%	948
Envendos	804	-18%	1 191
Ortiga	534	-9%	1 087
UF de Mação, Penhascoso e Aboboreira	3 193	-10%	341

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A forma como a população de Mação se distribui pelos escalões etários, expõe a fragilidade do seu perfil demográfico, com a perda populacional a surgir acompanhada por um envelhecimento populacional que se acentua quer na base (diminuição dos jovens) quer no (aumento dos idosos).

A população jovem (entre 0 a 14 anos) foi a que mais se retraiu no concelho, com freguesias a apresentar perdas de mais de metade dos residentes nesta faixa etária.

	 0 - 14 anos	 15 - 24 anos	 25 - 64 anos	 65 ou mais anos
População residente 2021	491	467	2 750	2 694
Varição face a 2011	▼ 26%	▼ 21%	▼ 14%	▼ 7%



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A dificuldade de renovação da população por via da componente natural, embora transversal ao país tem sido especialmente penalizadora de territórios com as características de Mação.

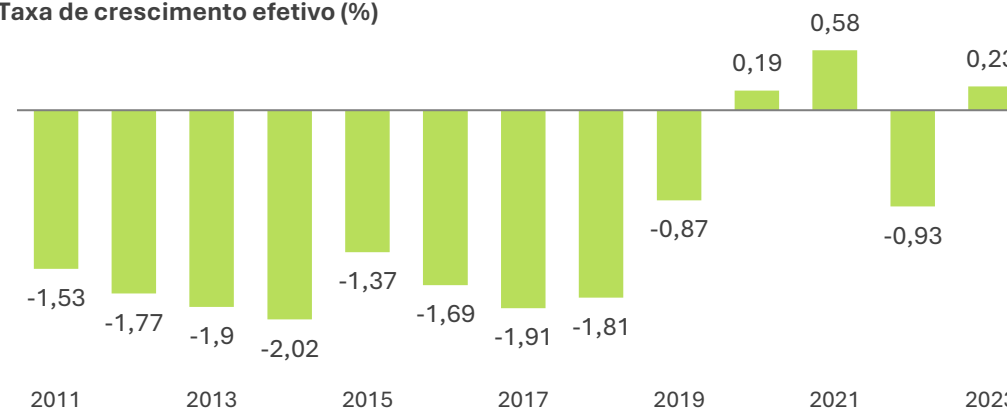
As baixas taxas de natalidade – 5,9‰ em Mação, 6,7‰ no Médio Tejo, 7,6‰ no OVT e 8,1‰ no país em 2023 – e um maior fluxo de saídas do que entradas de residentes no concelho faz com que o crescimento efetivo seja, na generalidade dos anos, negativo.

Apesar da ligeira tendência de recuperação das taxas de natalidade, estas são ainda insuficientes para compensar as elevadas taxas de mortalidade (23,6‰ em Mação em 2023, mais do dobro do referencial nacional).

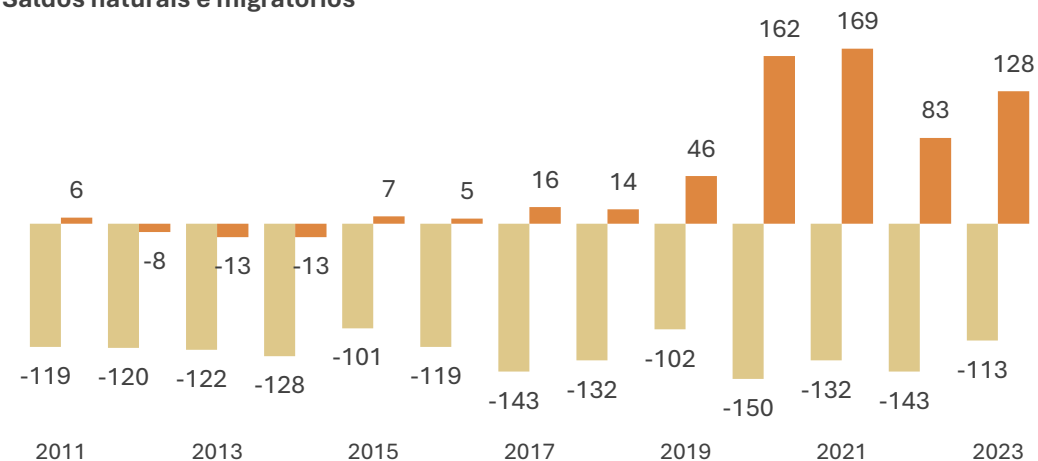
De assinalar a inversão da tendência da componente migratória do saldo populacional a partir de 2015, que nos anos mais recentes conseguiu compensar a manutenção da tendência negativa da componente natural.

A globalidade destes números, reflete o esforço de consolidação da atratividade territorial de Mação resultado das suas dinâmicas económicas e do esforço do município na implementação de políticas promotoras da fixação de população.

Taxa de crescimento efetivo (%)



Saldos naturais e migratórios



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Apesar da tendência de perda demográfica, há um conjunto de indicadores que reveladores da atratividade de Mação, que embora pouco expressiva em termos absolutos, se revela essencial para a sustentabilidade demográfica do território.

De entre os 6 402 residentes em Mação em 2021, 846 afirmaram ter mudado de residência nos dois anos anteriores, 2/3 vindo de outros municípios, o que reflete a capacidade do concelho em atrair novos residentes, embora se venha revelando incapaz de fixar aqueles que já aí residiam, com destaque para os jovens naturais do concelho que se querem autonomizar.

De acordo com o Censos 2021, a população residente em Mação de nacionalidade estrangeira era, em 2021, pouco expressiva (188 indivíduos) mas traduzia um aumento de 124% face a

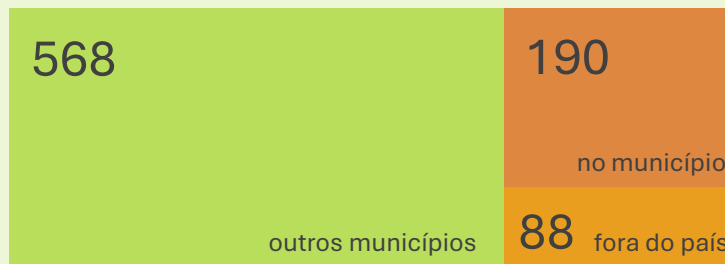
2011; no Médio Tejo, apenas Sardoal e Entroncamento registaram um crescimento relativo superior.

Face à dinâmica recente, experienciada também pela região e pelo país, prevê-se que o número de residentes de nacionalidade estrangeira seja, à data, bastante superior, colocando as políticas locais perante novos desafios, e com evidentes impactos no setor habitacional.

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

86,3%

da população residente
não mudou de residência

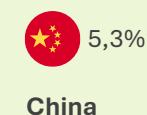


População residente em Mação de nacionalidade estrangeira em 2021

188

residentes de
nacionalidade estrangeira

↑
158%
face a 2011



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

O comportamento demográfico do território traduz-se também na diminuição do número de agregados domésticos na última década, contrariando a tendência nacional, que reflete de forma mais evidente as mudanças estruturais na configuração das famílias.

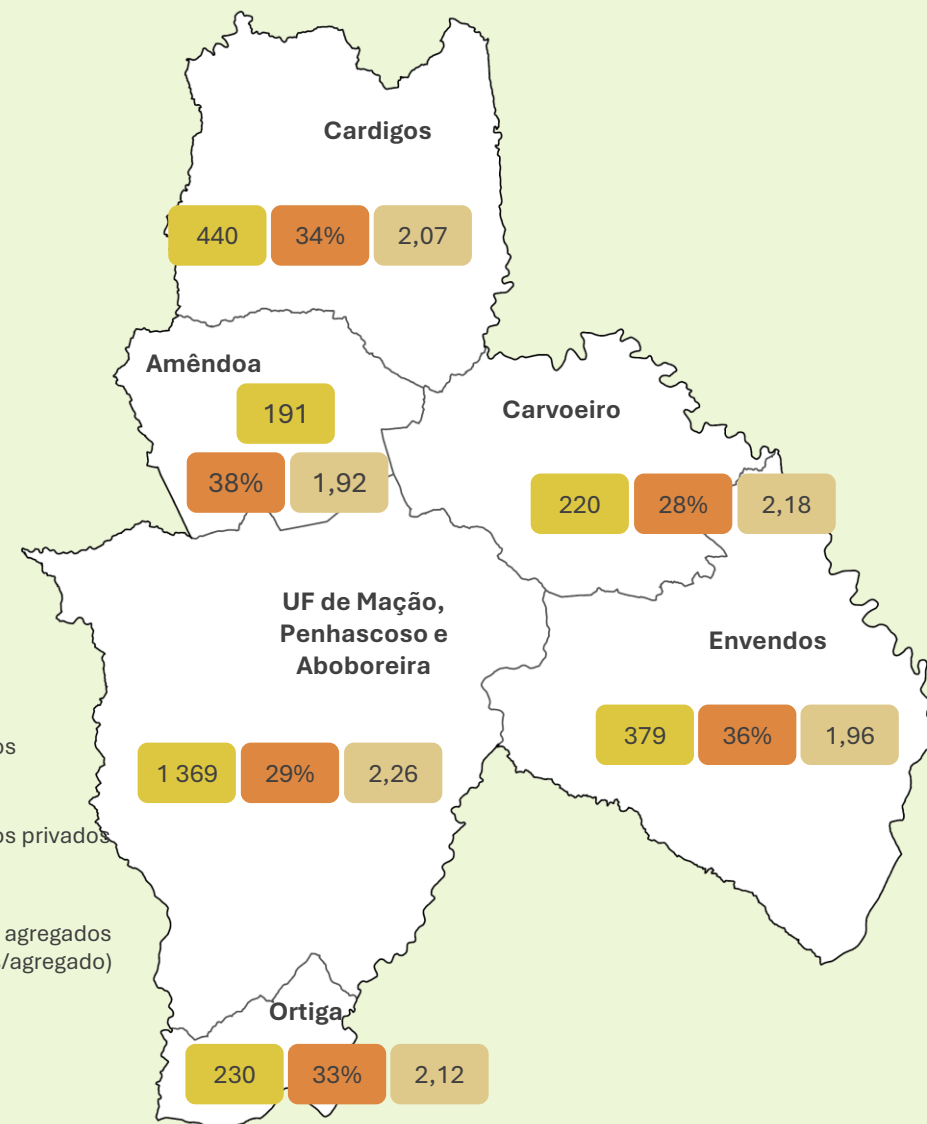
Em 2021 existiam no concelho de Mação 2 829 agregados domésticos privados, menos 9% face a 2011, a maior diminuição entre os concelhos do Médio Tejo; internamente a tendência foi transversal a todas as freguesias, com a freguesia de Amêndoa a perder 1/5 dos seus agregados nesse período.

De destacar é o facto de, em 2021, 902 agregados domésticos privados terem apenas um indivíduo, sendo que 664 eram compostos por um indivíduo com 65 ou mais anos, na grande maioria mulheres. No Médio Tejo, Mação é o único concelho onde a proporção de agregados unipessoais supera os 30% e onde mais de 20% desses agregados são compostos por uma pessoa com 65 ou mais anos.

A perda de população aliada à diminuição do número de agregados domésticos, conduz, à redução da sua dimensão média dos mesmos, posicionando Mação abaixo da média regional – no Médio Tejo cada agregado doméstico tinha em média 2,33 pessoas.

MAÇÃO

- 2 829** Agregados domésticos privados (nº)
- 32%** Agregados domésticos privados unipessoais (%)
- 2,26** Dimensão média dos agregados domésticos (pessoas/agregado)



DINÂMICA SOCIOECONÓMICA

O padrão de mobilidade da população maçaense permite verificar que permanecem dominantes as deslocações no interior do concelho – 76% da população residente que se desloca diariamente por motivo de trabalho ou estudo fá-lo no interior de Mação – embora a sua representatividade tenha diminuído em comparação com 2011 (nesse anos as deslocações internas representavam 84% do total).

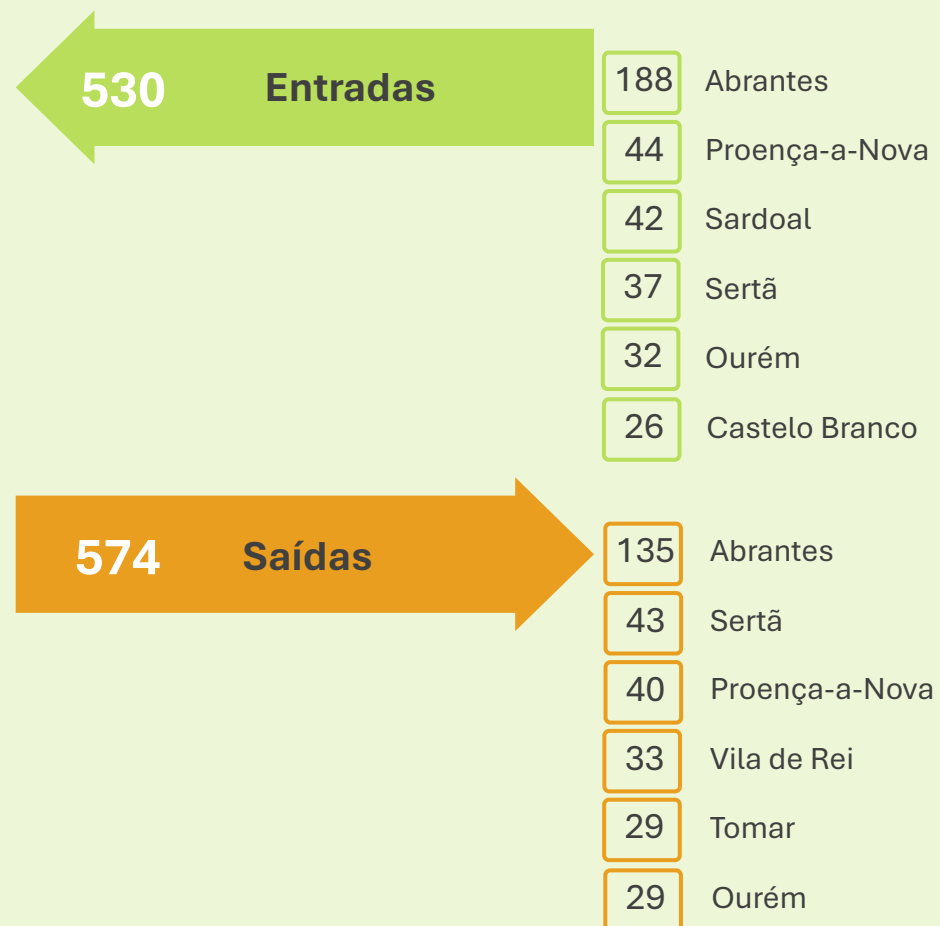
O comportamento interno é, contudo, bastante heterogéneo, resultado do efeito polarizador da vila de Mação e da reduzida autonomia funcional da generalidade das freguesias. Em Amêndoa e Carvoeiro apenas cerca de 20% das deslocações são realizadas no interior da freguesia.

Se consideradas as interações territoriais verifica-se um relativo equilíbrio entre os fluxos de entrada e saída diária de pessoas no/do concelho, o que

considerando o posicionamento de Mação no sistema urbano regional, demonstra atratividade do emprego no concelho.

Os fluxos preferenciais de entrada e de saída ocorrem entre Mação e os municípios com os quais estabelece fronteira (60% das entradas e 45% das saídas), com destaque para o concelho de Abrantes, centro urbano estruturante do Médio Tejo, e que gera mais viagens em direção a Mação do que aquelas que atrai.

Deslocações pendulares da população residente por origem e destino em 2021



DINÂMICA SOCIOECONÓMICA

Apesar de um decréscimo populacional próximo dos 13% entre 2011 e 2021, no mesmo período verificou-se um reforço da proporção de população empregada no total de residentes – em 2021 a população empregada representava 34,5% do total (2.208), e em 2011 apenas 30,7% (2.251) – traduzindo uma dinâmica económica em contraciclo com a demográfica.

De uma forma generalizada, o perfil de emprego caracteriza-se por uma reduzida especialização e exigência de qualificação, o que dificulta a fixação de recursos humanos com maiores competências.

De entre a população empregada, cerca de ¼ desenvolve a sua atividade fora do concelho; esta proporção é mais expressiva em junto daqueles que trabalham no setor terciário, refletindo a menor aceleração da tendência de terciarização do tecido económico do concelho face à envolvente.

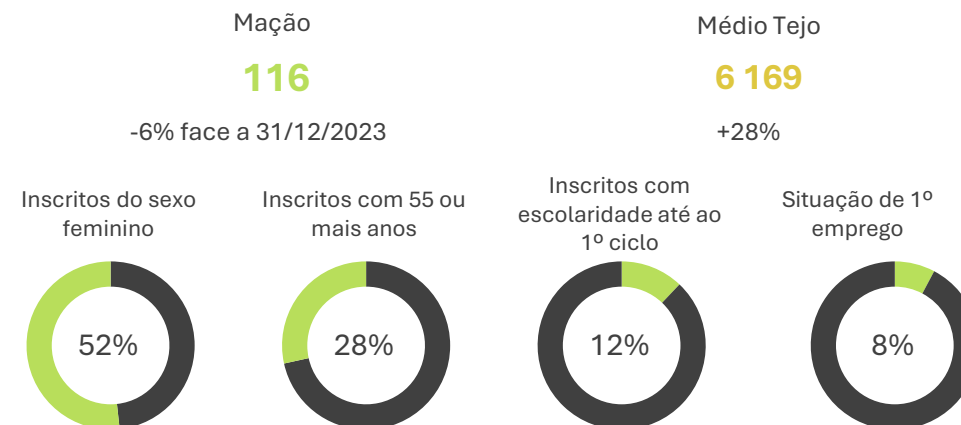
Em Mação os níveis de desemprego são baixos – em dezembro de 2024, segundo as estatísticas do Instituto de Emprego e Formação Profissional, I.P. (IEFP,IP), estavam inscritas 116 pessoas residentes em Mação.

O número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) tendo vindo a registar um decréscimo progressivo desde 2017, sendo atualmente bastante reduzido. Em 2023 havia apenas 77 beneficiários, menos 24% do que em 2020, posicionando Mação bastante abaixo dos referenciais regionais e nacional - o número de beneficiários do RSI por cada 1000 habitantes, em 2023, era em Mação, 13,1, no Médio Tejo 21,3 e no país 26,1.

População residente empregada por atividade | 2021



Desempregados inscritos no IEFP em 31/12/2024



DINÂMICA SOCIOECONÓMICA

A estratégia de desenvolvimento do município de Mação ao longo dos últimos anos tem como vetor fundamental o desenvolvimento económico enquanto fator de atratividade.

O dinamismo económico que Mação tem vindo a demonstrar – em 2023, nasceram em Mação 93 empresas – permitiu-lhe consolidar e reforçar o seu papel na envolvente, pese embora a reduzida representatividade dos seus indicadores económicos no contexto do Médio Tejo.

Apesar do bom desempenho em matéria de atratividade empresarial e criação de emprego, os proveitos associados ficam aquém dos referenciais regionais e nacional, resultado das características do tecido empresarial, fortemente ancorado em setores tradicionais e em atividades pouco especializadas.

Em Mação o principal bem exportado é a madeira (92%), produto fortemente vulnerável à frequente ocorrência de incêndios florestais, e apresenta uma representatividade residual no contexto regional; o valor anual total de bens exportados em 2023 situou-se ligeiramente abaixo dos 2 milhões de euros, traduzindo, contudo, uma inversão da tendência de declínio registado entre 2014 e 2021.

Perfil do tecido empresarial | 2022

726 ↑ 5,8%
face a 2019

Estabelecimentos

2,9%

dos estabelecimentos
do Médio Tejo

1 655 ↑ 13%

Pessoal ao serviço

2,4%

do pessoal ao serviço
do Médio Tejo

23 ↑ 21%

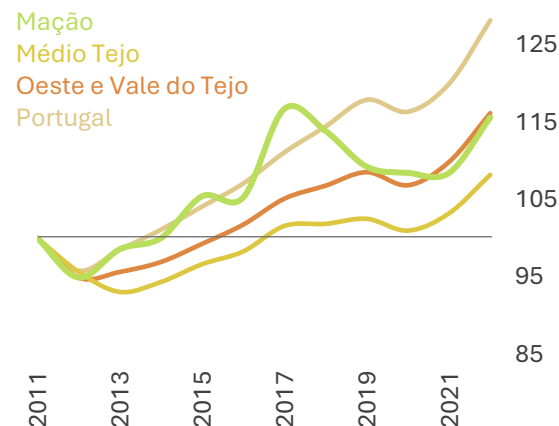
milhões
de euros

Valor acrescentado
bruto das empresas

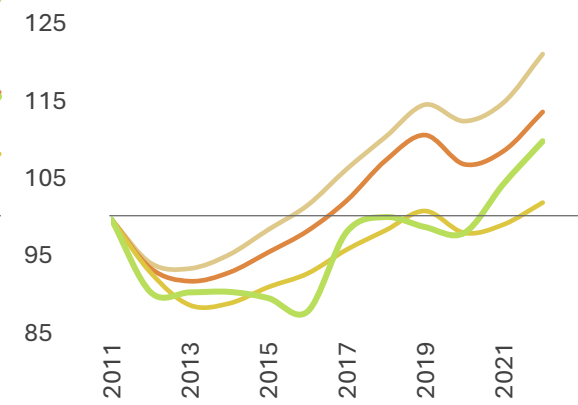
1,4%

do VAB do Médio
Tejo

Estabelecimentos | 2011 = 100



Pessoal ao serviço | 2011 = 100



MERCADO DE AQUISIÇÃO

O mercado habitacional em Mação tem-se revelado pouco dinâmico e relativamente estável, com as transações de imóveis a apresentar um posicionamento muito diferenciado dos territórios de proximidade. Com exceção de Constância e Sardoal, Mação é o município do Médio Tejo onde ocorrem menos transações de imóveis – nos últimos 12 meses foram transacionados cerca de uma centena de alojamentos familiares no concelho.

Considerando o mercado de aquisição, em Mação, verificam-se flutuações sucessivas nos últimos 5 anos, contrariando a tendência global de valorização consistente verificada às escalas regionais e nacional.

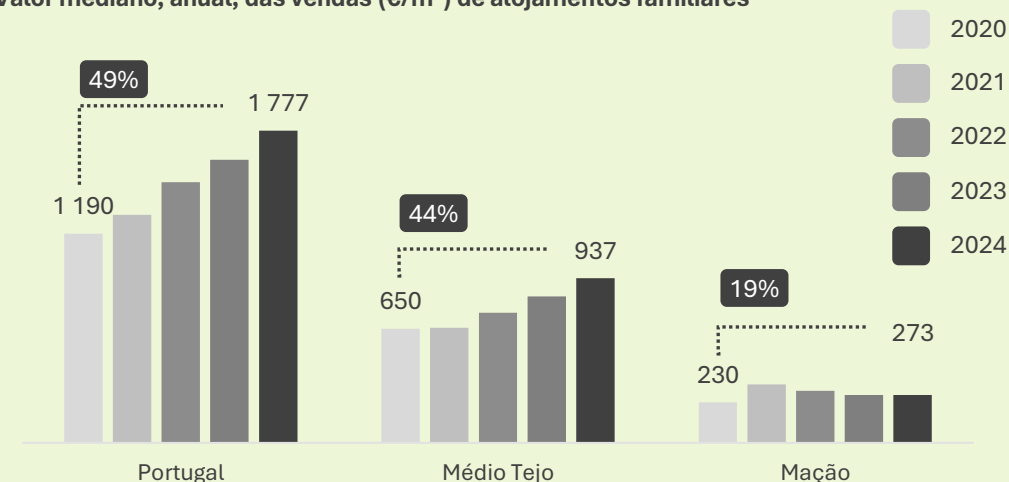
Mação, é e um município onde o custo do imobiliário é historicamente baixo, com o valor mediano das vendas (por m²) a apresentar um distanciamento acentuado, quer em relação aos

referenciais regional e nacional, quer em relação aos municípios vizinhos.

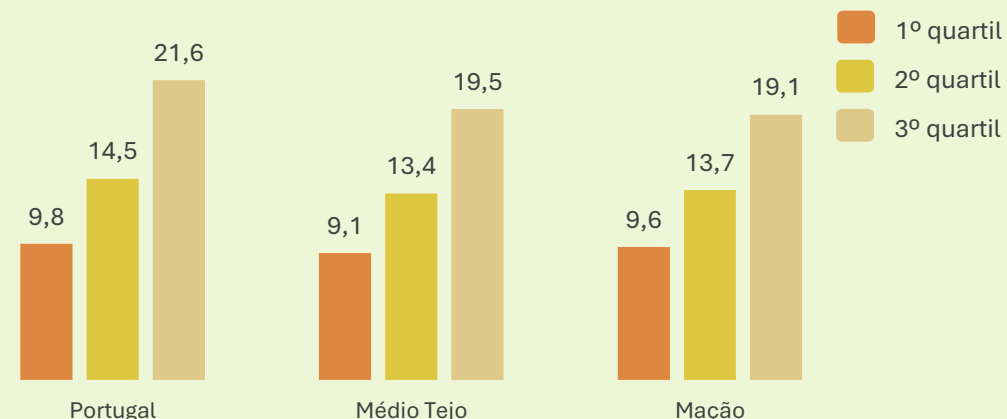
Considerando o rendimento disponível que os agregados afetam ao pagamento de encargos com o crédito à habitação (taxa de esforço), este sugere que, em média os encargos com crédito à habitação são mais comportáveis para os residentes em Mação, embora estejam bastante próximos da média regional.

Ainda assim, a taxa de esforço no 3.º quartil indica que 25% dos agregados maçaenses com crédito para habitação permanente têm de canalizar cerca de 1/5 do seu rendimento para pagar o crédito à habitação. O que, considerando que em 2021, apenas 11% da população com 18 ou mais anos residente em Mação tinha um crédito para habitação permanente não será um fator gerador de situações de vulnerabilidade, ainda assim é um indicador relevante a monitorizar.

Valor mediano, anual, das vendas (€/m²) de alojamentos familiares



Taxa de esforço do crédito para habitação permanente (%), por quartil | 2022



Fonte: INE, Estatísticas dos preços da habitação ao nível local e Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente com base em informação produzida pelo Banco de Portugal

MERCADO DE AQUISIÇÃO

Portugal

1 777€



49%

face ao 4º trim. 2020

Médio Tejo

937€



44%

Beira Baixa

583€



1%

Alto Alentejo

590€



29%

Mação

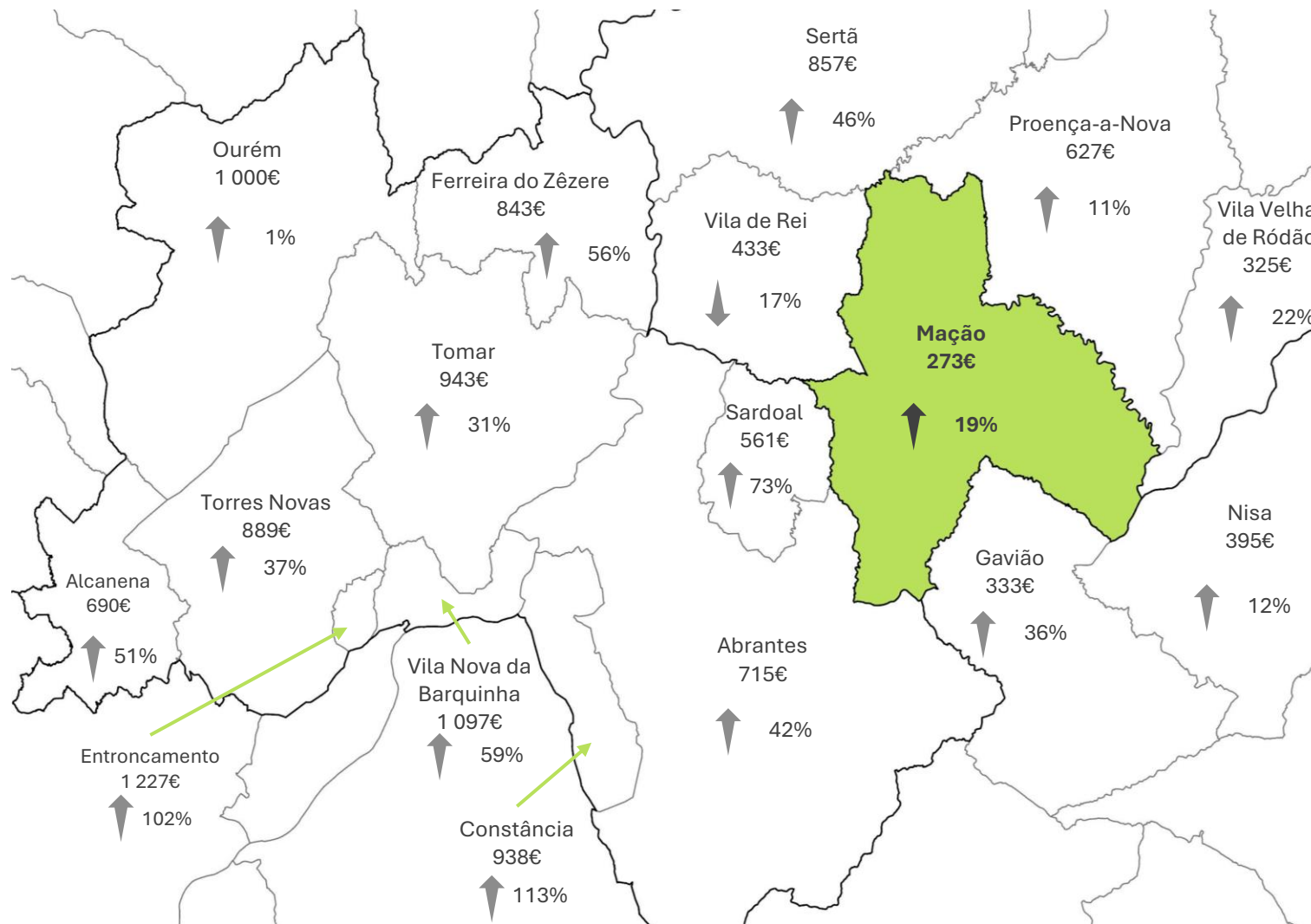
273€

CONCELHO DO MÉDIO TEJO
COM O VALOR MAIS BAIXO

3.º

CONCELHO DO PAÍS
COM O VALOR MAIS BAIXO

Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²) | 4º trimestre 2024







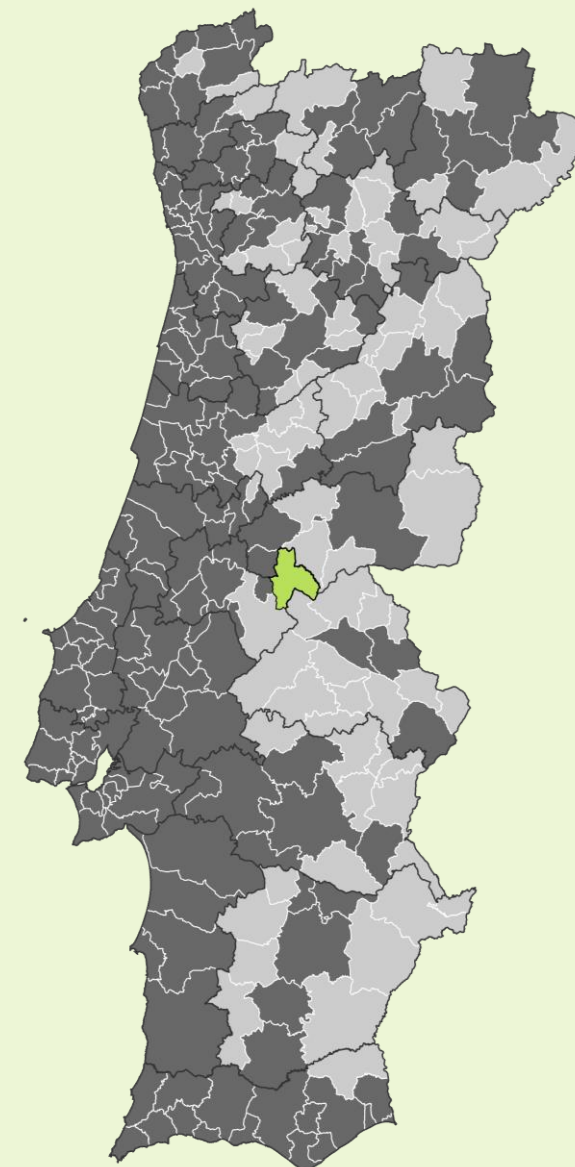
Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

MERCADO DE AQUISIÇÃO

Se considerados os dados referentes aos encargos médios mensais com aquisição de habitação própria, em 2021, os habitantes de Mação tinham que despende mensalmente uma média de 300,91€, com a freguesia de Amêndoa a registar um valor 23% abaixo do valor médio mensal do concelho e a freguesia de Cardigos a apresentar um valor 22% acima do valor concelhio.

Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria

-  Concelhos com valores dos encargos médio mensais inferiores a Mação
-  Mação – 300,91€
-  Concelhos com valores dos encargos médios mensais superiores a Mação
-  NUT III



MERCADO DE ARRENDAMENTO

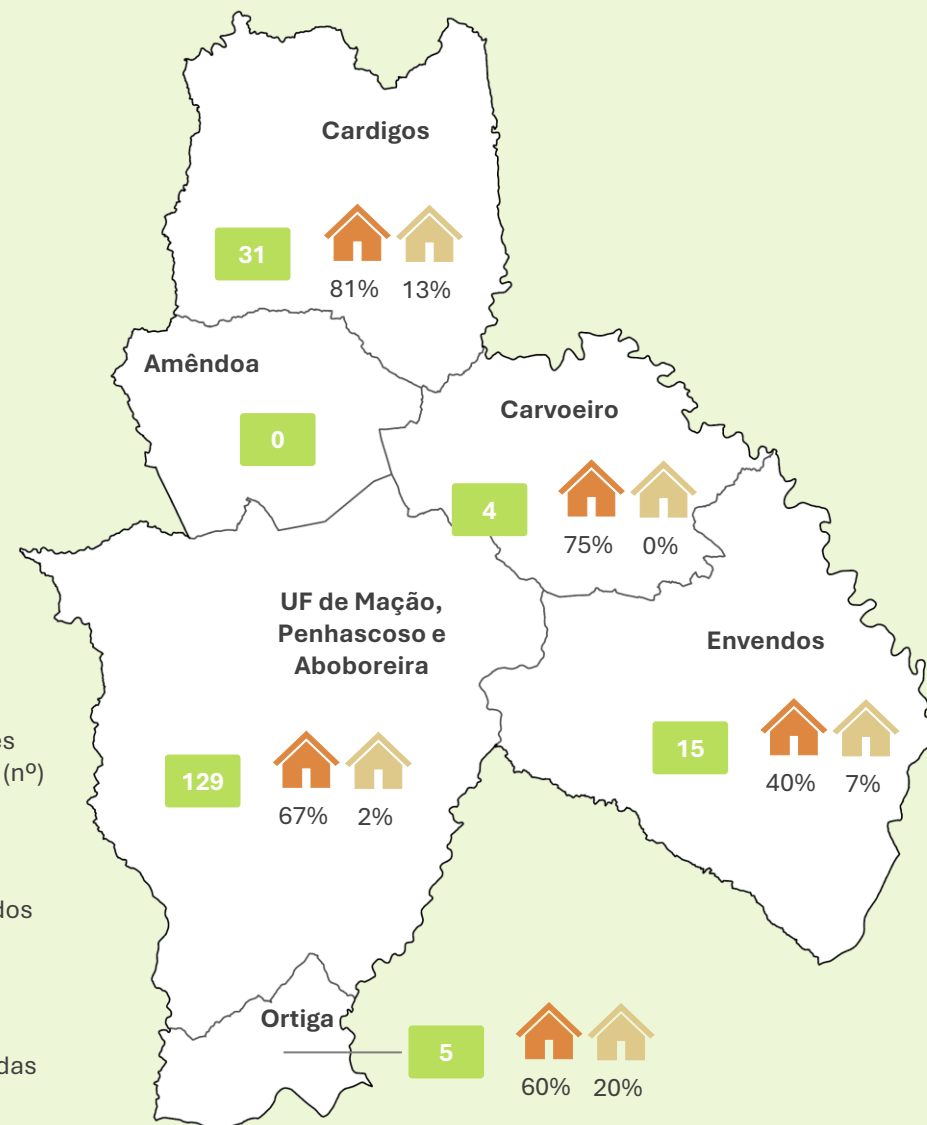
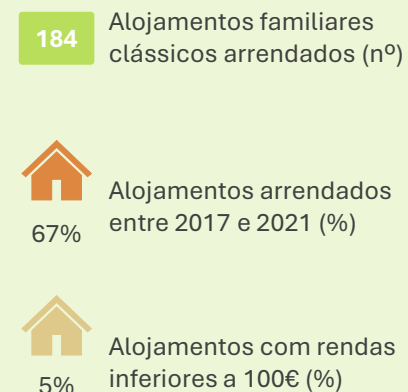
O mercado de arrendamento em Mação é pouco expressivo, à semelhança da região e do país – em 2021, apenas 6,5% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram arrendados, 70% dos quais na união de freguesias sede de concelho – embora se registre uma tendência progressiva de crescimento face aos períodos censitários anteriores.

Embora não esteja disponível informação que permita avaliar a evolução do mercado de arrendamento nos anos mais recentes no município de Mação, sabe-se que em 2024 foram celebrados 37 novos contratos de arrendamento, o valor mais baixo do Médio Tejo, onde no mesmo ano, foram celebrados 1 841 contratos.

De entre os alojamentos arrendados, é residual a proporção daqueles que apresentam contratos celebrados até 2005 (9%), o que espelha a ausência de historial do mercado de arrendamento em Mação. Resultado da relativa atualidade dos arrendamentos, verifica-se uma ausência de alojamentos com muito baixas rendas. Na grande maioria dos alojamentos arrendados recenseados em 2021, as rendas encontravam-se entre 200€ e 299,99€ (53%), havendo apenas existindo três contratos com renda superior a 400€.

Destacar o facto de, em 2021, terem sido recenseados apenas 5 alojamentos com apoio ao arrendamento (3 em regime de renda social ou renda apoiada e 2 subsidiados pela administração central).

MAÇÃO



MERCADO DE ARRENDAMENTO

Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²) | 2º semestre 2024

Portugal

7,97€ /m² ↑ 42%
face ao 2º semestre 2020

Médio Tejo

5,60€ /m² ↑ 52%

Beira Baixa

4,36€ /m² ↑ 42%

Alto Alentejo

4,05€/m² ↑ 33%

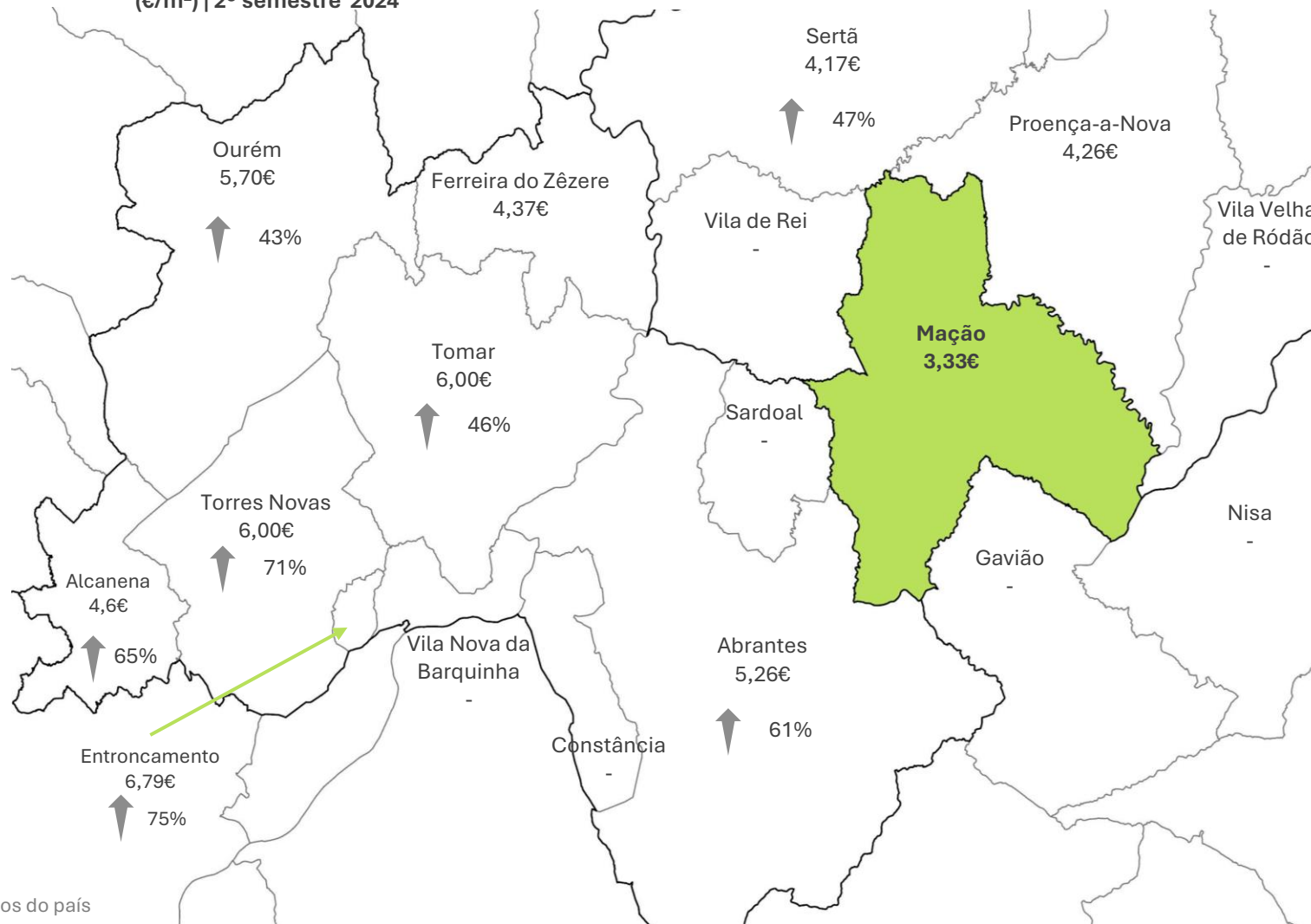
Mação*

3,33€/m²

CONCELHO DO MÉDIO TEJO
COM O VALOR MAIS BAIXO

15.º

CONCELHO DO PAÍS
COM O VALOR MAIS BAIXO



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

* Este indicador não se encontra disponível para todos os municípios do país

MERCADO DE ARRENDAMENTO

Em Mação, em 2021, o valor médio mensal das rendas era de 241,36€, valor relativamente próximo do registado no Médio Tejo (263,26€) e superior ao registado na generalidade dos municípios da envolvente próxima; de entre os concelhos vizinhos apenas Vila Velha de Ródão apresenta valor mais elevado.

No contexto nacional (Portugal continental) Mação assume um posicionamento intermédio, havendo em 2021, 134 concelhos com o valor médio mensal das rendas abaixo do registado no concelho de Mação e 143 concelhos com valor mais elevado.

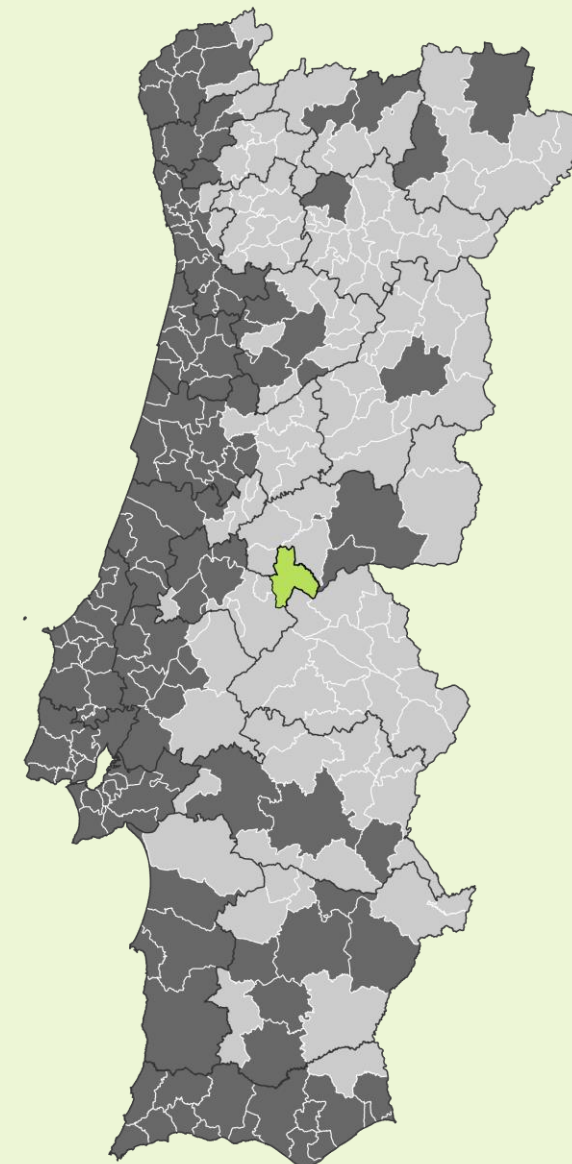
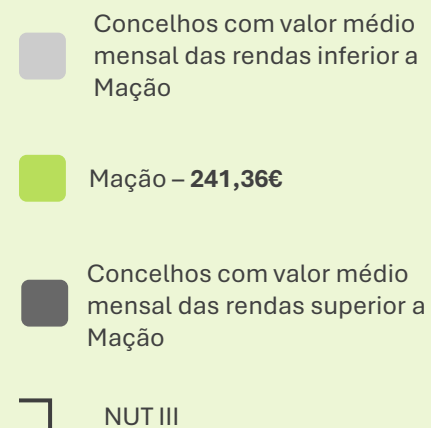
Relativamente ao valor mediano (anual) das rendas nos novos contratos de arrendamento, apenas se encontra disponível informação para o ano de 2024, não permitindo perceber de que forma tem evoluído o mercado e como essa evolução poderá estar a condicionar o

acesso dos maçaenses à habitação.

Nesse ano (2024), o valor mediano das rendas por m² nos novos contratos de arrendamento era de 3,33€ em Mação, valor mais baixo de entre os municípios do Médio Tejo (note-se que Constância e Sardoal não têm dados disponíveis). Atualmente, este indicador posiciona-se nos 5,6€/ m² no Médio Tejo e 7,97€/ m² no país.

Os baixos valores do arrendamento em Mação, se por um lado têm a vantagem de se revelar atrativos para os agregados que procuram habitação, podendo assim constituir um fator de atratividade, poderão, por outro, constituir um desincentivo aos proprietários na disponibilização dos imóveis no mercado, resultado do baixo retorno financeiro que daí advém.

Valor médio mensal das rendas



ACESSO À HABITAÇÃO

Os rendimentos e as retribuições, auferidos pelos maçaenses revelam uma tendência de progressiva melhoria na situação económica das famílias, embora os rendimentos dos agregados e dos trabalhadores que residem em Mação se posicionem abaixo das médias regionais e nacional.

Adicionalmente, o poder de compra per capita em Mação permanece inferior ao das unidades territoriais nas quais está inserido, sendo mesmo o município do Médio Tejo a registar o valor mais baixo (71,47 face a uma média regional de 87,23). Ainda assim, tem-se verificado uma gradual aproximação a esses referenciais, refletindo um percurso de evolução favorável.

De acordo com o Censos 2021, e considerando o valor médio mensal das rendas, os agregados fiscais recenseados em Mação despendiam cerca de 24% do

seu rendimento anual para cobrir esses gastos, percentagem que ascende aos 30% se considerado o valor dos encargos médios mensais para aquisição de habitação permanente; contudo, face às recentes transformações do mercado, e tendo em consideração a relativa estabilização dos rendimentos, admite-se que a taxa de esforço das famílias seja hoje bastante superior.

Contudo, a informação estatística disponível para o município de Mação não permite uma análise comparada à realidade atual da relação entre rendimentos e encargos com habitação.

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

12 038€

↑ 14% face a 2018

91,8% de Portugal

93,9% do Oeste e Vale do Tejo

92,9% do Médio Tejo

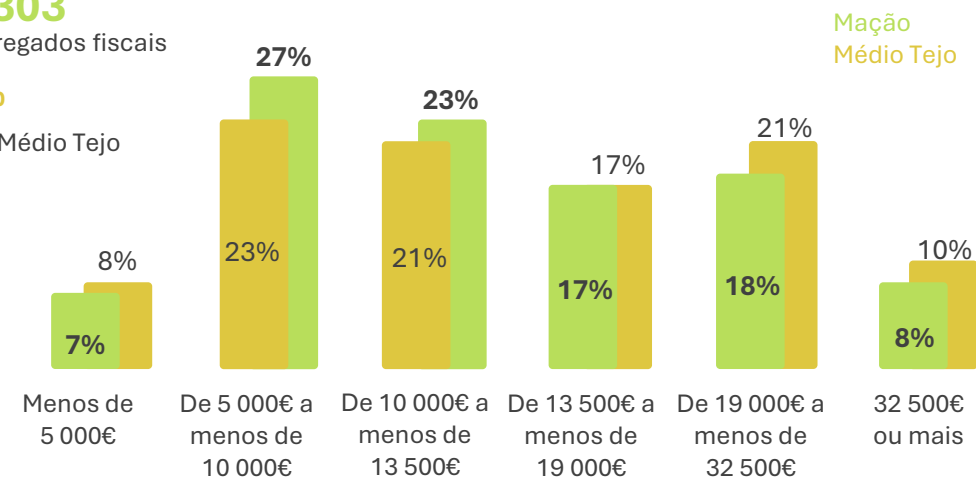
Agregados fiscais residentes por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado | 2022

3 303

agregados fiscais

3%

do Médio Tejo



Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local

ADEQUAÇÃO HABITACIONAL

Genericamente, em Mação e no país, a desadequação entre a dimensão dos alojamentos e a dimensão dos agregados resulta do excesso de divisões nos primeiros e não da falta. Porém, a avaliação deste indicador é fundamental no contexto da aferição das carências habitacionais do concelho, uma vez que as situações de sobrelotação dos alojamentos poderão configurar situações de carência habitacional.

MAÇÃO tinha, em 2021, 2 351 alojamentos com excesso de divisões face ao número de residentes que albergava, havendo cerca de mil com três divisões em excesso, reflexo das características do parque habitacional, mas sobretudo do envelhecimento dos agregados.

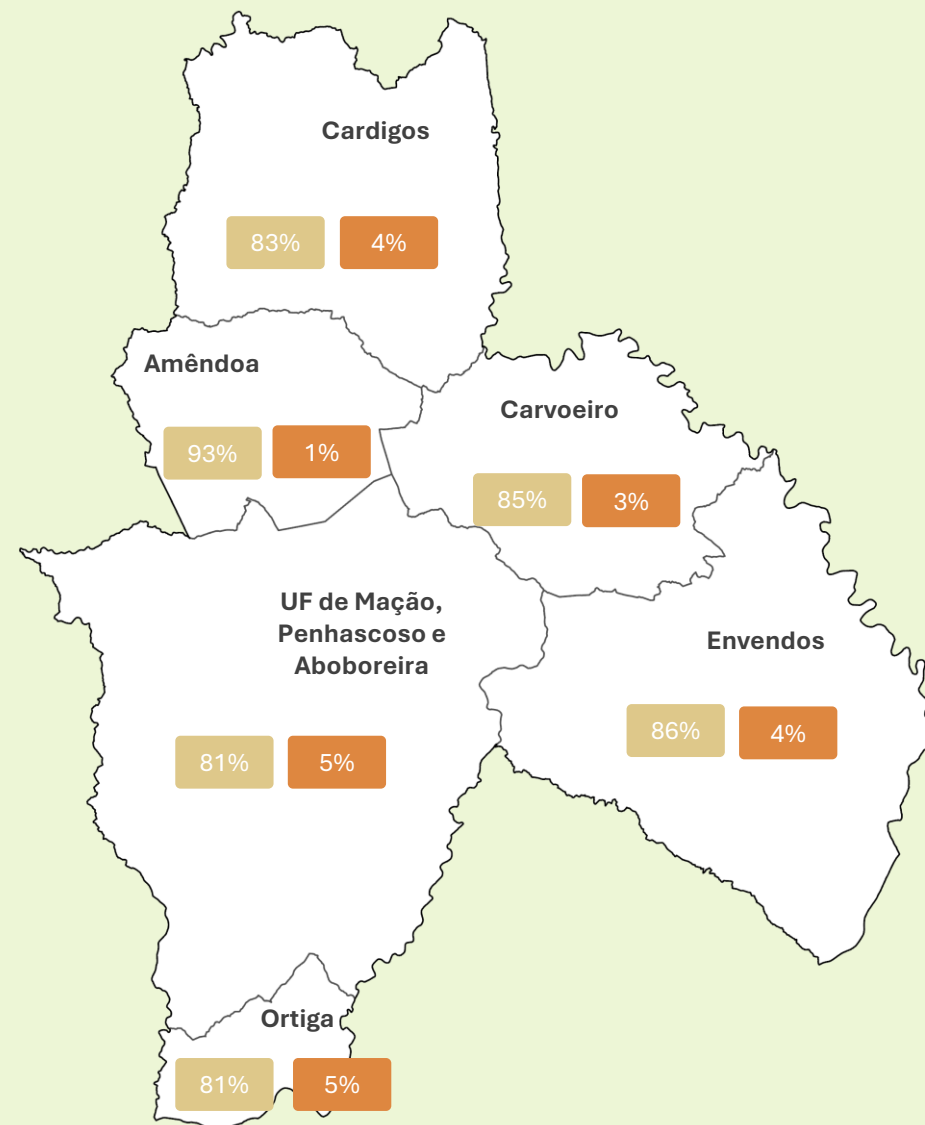
Em contraponto, residiam em Mação, em 2021, 122 agregados domésticos em alojamentos familiares onde faltava pelo menos uma divisão tendo em consideração a dimensão do agregado (sobrelotação). Este número representa uma diminuição de 4% face a 2011, resultado da diminuição da população e dos agregados e não necessariamente da melhoria das suas condições de habitabilidade.

Referir, contudo, que a sobrelotação não é um constrangimento relevante em Mação, uma vez que a generalidade das situações de sobrelotação ocorre em alojamentos onde falta apenas uma divisão; há apenas três agregados a ocupar alojamentos familiares com três ou mais divisões em falta.

Lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual | 2021

MAÇÃO

83,2%	Alojamentos sublotados (%)
4,3%	Alojamentos sobrelotados (%)



POBREZA ENERGÉTICA

O parque edificado do concelho de Mação, por contabilizar 72% dos edifícios com data de construção até 1990, data a partir do qual foi criada legislação em matéria de condições térmicas dos edifícios, apresenta mais de 50% dos certificados emitidos entre 2014 e 2023 com a pior classe energética.

Os certificados emitidos com as piores classes energéticas (E e F), correspondem a um total de 536 edifícios, 55% do total dos edifícios certificados entre 2014 e 2023.

A idade avançada do edificado aliada à falta de legislação em matéria de condições térmicas, fez com que em 2021 se registassem 418 agregados familiares a residir em alojamentos sem aquecimento, um aumento de 370% face a 2011.

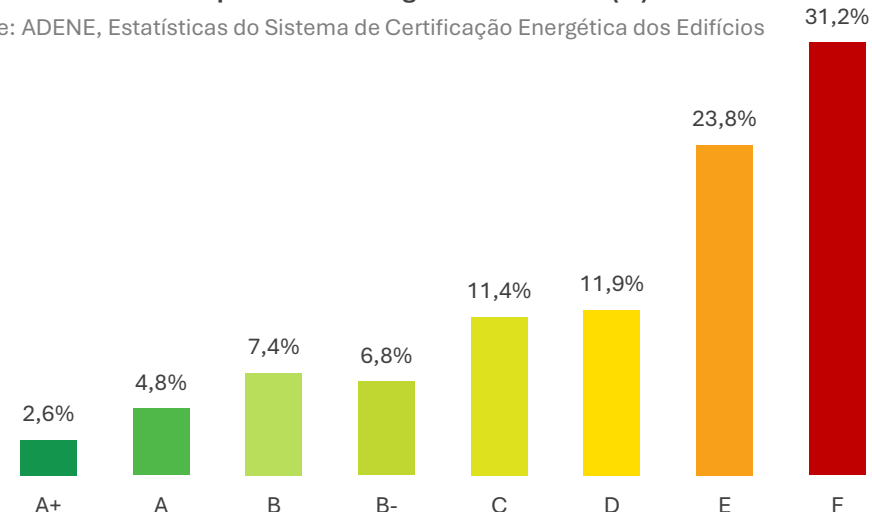
Ainda assim, a situação em Mação apresenta-se mais favorável que a média nacional – em 2021, 30% dos alojamentos familiares não possuía qualquer tipo de

aquecimento.

O aquecimento mais utilizado nos alojamentos familiares está associado a lareiras abertas, que além de terem uma eficiência energética reduzida, trás problemas com a qualidade do ar e risco de incêndio.

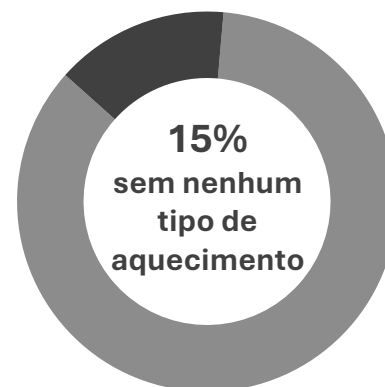
Certificados emitidos por classe energética 2014-2023 (%)

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



Tipo de aquecimento utilizado nos alojamentos familiares | 2021

Fonte: INE, Censos 2021



69% lareira ou recuperador de calor

17% aparelhos móveis ou fixos

14% aquecimento central

Recursos Habitacionais e
Potencialidades locais

04

O declínio demográfico no concelho traduz-se também numa estagnação do crescimento do tecido edificado e do parque habitacional, na forma como são utilizados os recursos habitacionais e nas dinâmicas de mercado associadas.

Mação, à semelhança da região e do país assistiu, até 2011, a uma expansão do parque habitacional, tendência que a partir dessa data se inverteu, reflexo, num primeiro momento, da profunda crise financeira que o país enfrentou e que afetou fortemente os setores imobiliário e da construção, e mais recentemente, da alteração de paradigma das políticas públicas para o setor, que procuraram favorecer as dinâmicas de reabilitação e regeneração urbanas em detrimento da construção nova.

O momento atual parece indiciar a necessidade de inversão desse paradigma, atendendo à crise habitacional a que se assiste e que, em parte, resulta de uma ausência de oferta habitacional capaz de responder aos desafios da sociedade atual, às necessidades das famílias, e aos acelerados processos de transformação que enfrentam.

O diferencial de crescimento entre alojamentos e agregados ao longo das últimas décadas tem contribuído para consolidar um stock de alojamentos que não se

encontram afetos a residência habitual, destacando-se o facto de em Mação os alojamentos de residência secundária, em 2021, terem superado os alojamentos ocupados como residência habitual.

Este facto resulta, essencialmente, do crescente despovoamento do concelho (emigração e migração interna), mas decorre também de uma tendência (ainda discreta) de consolidação da atratividade que Mação tem revelado junto de residentes “ocasionais” que procuram no concelho uma segunda residência.

Na última década a dinâmica urbanística manteve uma tendência de estabilização, apresentando-se, bastante reduzida – o número anual de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar encontra-se abaixo da dezena.

A dinâmica de ocupação do solo tem ocorrido por via do incipiente preenchimento e consolidação do tecido urbano, com a ocupação de parcelas intersticiais da malha existente. O facto de Mação dispor de um Plano Diretor Municipal de 1ª geração (aprovado em 1995 e à luz de um contexto legislativo divergente e até antagónico face ao

atual) tem permitido que a ocupação e transformação do solo não determine a necessidade de recorrer a instrumentos de execução e planeamento.

A atual classificação do solo, coloca à disposição do município áreas de solo urbano por urbanizar e/ou edificar e com vocação maioritariamente habitacional ainda com alguma expressão, embora a informação disponível não permita uma quantificação consistente do potencial que encerra.

Por fim, referir que pese embora a tendência de crescimento do número de unidades de alojamento local – de entre os 44 estabelecimentos existentes, 24 foram registados entre 2022 e 2024 – a representatividade da atividade não conflitua nem concorre com função habitacional, uma vez que a instalação deste tipo de estabelecimentos ocorre no espaço rural ou em edifícios que, por norma, se encontravam já afetos a uma ocupação de caráter sazonal (alojamentos de segunda residência).

PARQUE EDIFICADO


A progressiva diminuição populacional refletiu-se também na estagnação do crescimento do parque edificado e habitacional, na forma como os recursos habitacionais são utilizados e nas dinâmicas de mercado associadas.


Em 2021, Mação contabilizava 6 303 edifícios, menos 5% face a 2011, apresentando-se como o município do Médio Tejo com a maior perda de edificado. De entre estes, 60% são anteriores a 1981, sendo que cerca de ¼ têm data de construção anterior a 1945.


O parque edificado apresenta, assim, um índice de envelhecimento elevado, que reflete a presença de 1 670,9 edifícios construídos até à década de 1960 por cada 100 edifícios construídos após 2011, mas que traduz um posicionamento relativamente favorável quando comparado com os territórios de proximidade – em Abrantes, por exemplo, o índice de envelhecimento dos edifícios era, em 2021, 4 480.

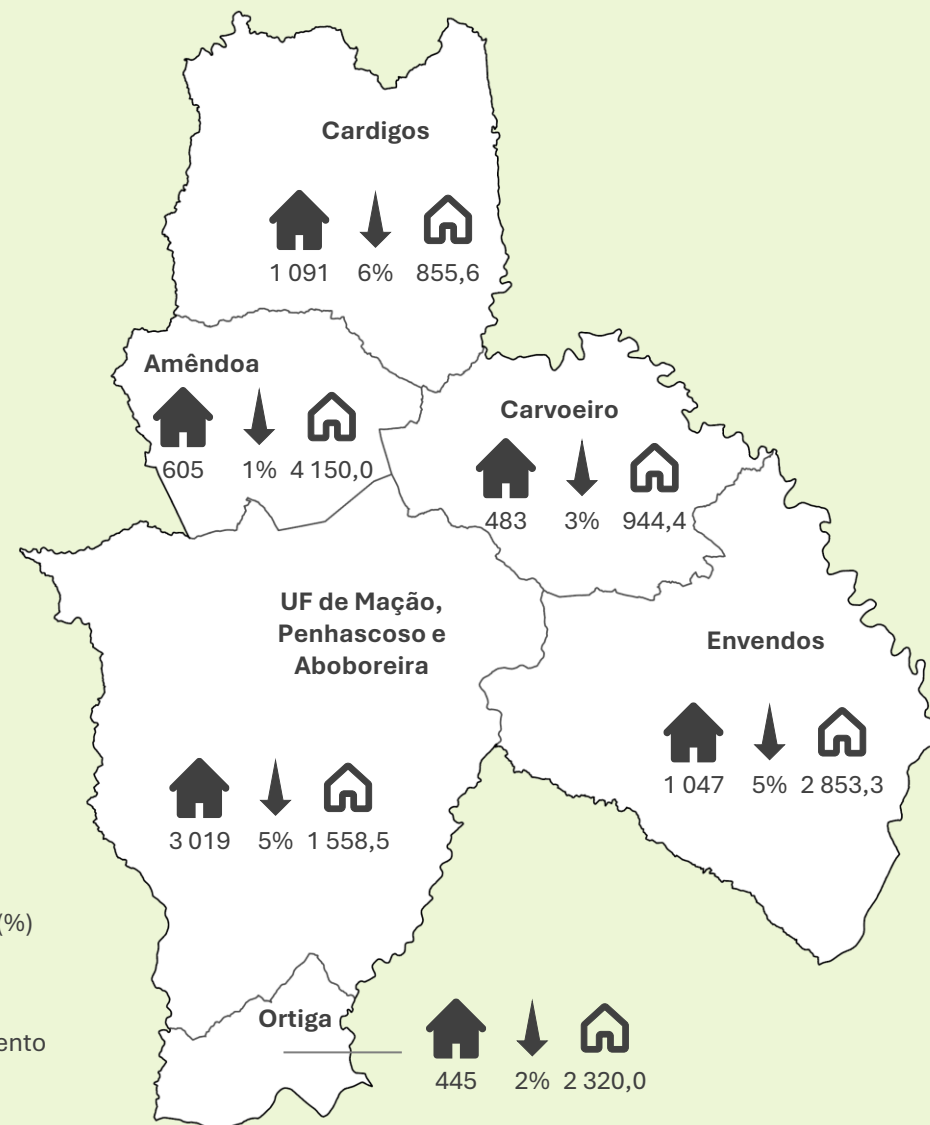
A generalidade dos edifícios (recenseados) encontra-se afeta à função residencial e são sobretudo moradias unifamiliares isoladas com um ou dois pisos – no concelho há apenas três edifícios com cinco ou mais pisos, todos na sede de concelho.

MAÇÃO

 Edifícios 2021 (nº)
6 303

 Variação face a 2011 (%)
5%

 Índice de envelhecimento dos edifícios
1 670,9



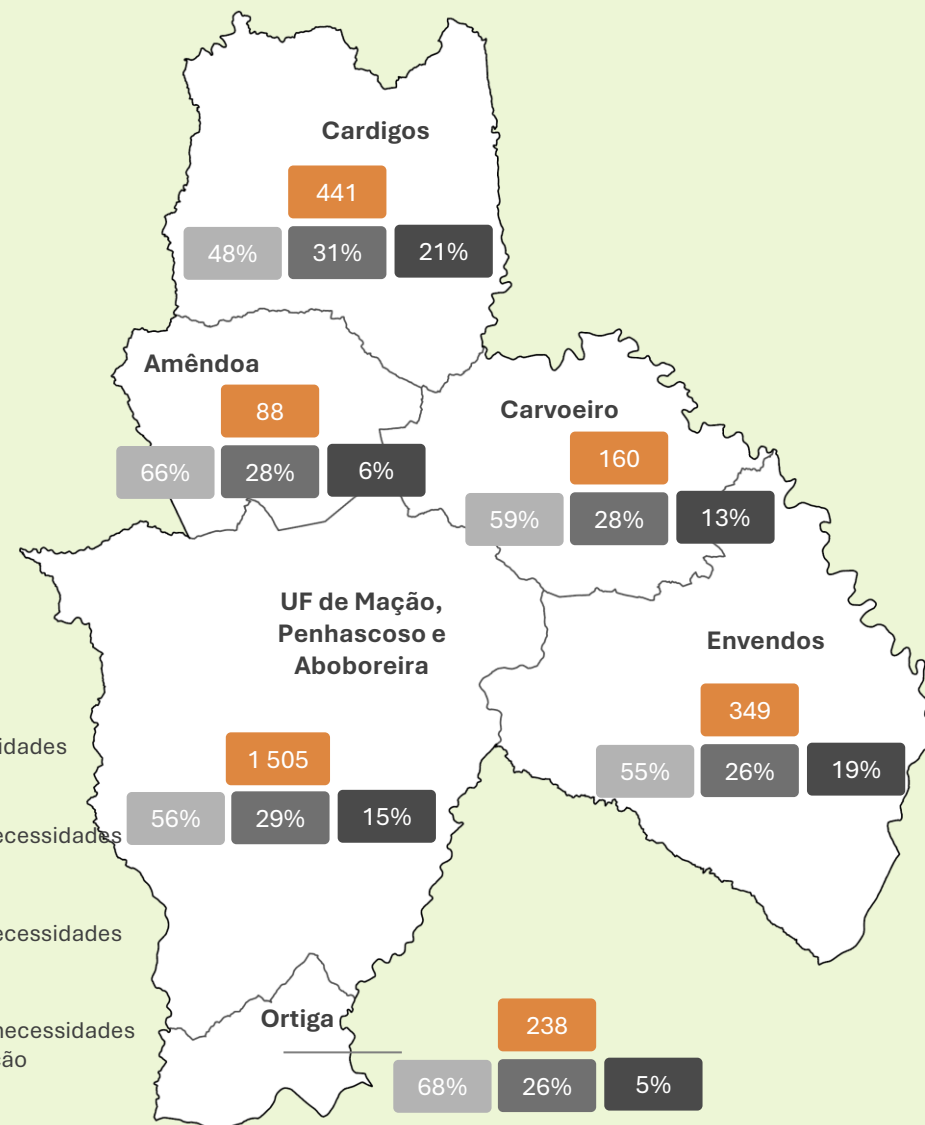
PARQUE EDIFICADO

A vetustez do parque edificado de Mação, aliada ao reduzido peso da residência habitual, refletem-se, inevitavelmente, no estado de conservação do edificado. Em 2021, 44% dos edifícios do concelho apresentavam necessidades de reparação, muito embora a grande maioria tenha sido assinalada como necessidade ligeira de reparação.

Esta degradação resulta em grande medida do despovoamento – aqui entendido na sua dimensão demográfica e funcional – e é particularmente evidente nos aglomerados urbanos de menor dimensão, fortemente penalizados pelo abandono das atividades agrícola e florestal e pela extinção progressiva de funções urbanas de proximidade. Este é, porém, um ciclo vicioso, uma vez que o acentuar do esvaziamento populacional destes núcleos traz consigo maior abandono do edificado e desqualificação urbana.

MAÇÃO

- 2 781** Edifícios com necessidades de reparação
- 56%** % de edifícios com necessidades ligeiras de reparação
- 29%** % de edifícios com necessidades médias de reparação
- 15%** % dos edifícios com necessidades profundas de reparação



ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS

O concelho de Mação concentrava, em 2021, 4,6% do total de alojamentos familiares clássicos recenseados no Médio Tejo, 45% dos quais localizados na união de freguesias onde se encontra a sede concelhia.



Alojamentos familiares 2021



Variação face a 2011

MAÇÃO	6 690	-4%
Amêndoa	604	-1%
Cardigos	1 091	-6%
Carvoeiro	483	-3%
Envendos	1 047	-5%
Ortiga	445	-2%
UF de Mação, Penhascoso e Aboboreira	3 019	-5%

Variação dos alojamentos familiares clássicos 2011-2021



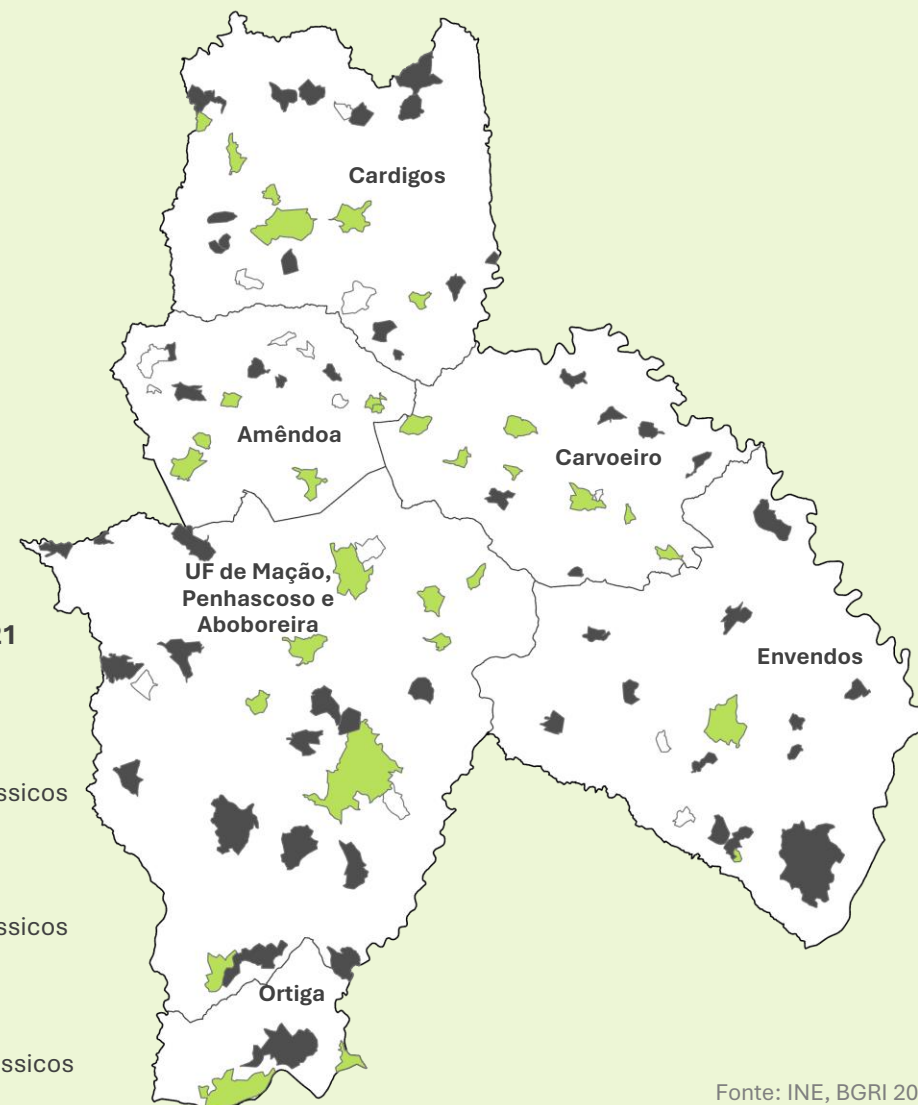
Diminuição do número de alojamentos familiares clássicos



Manutenção do número de alojamentos familiares clássicos



Aumento do número de alojamentos familiares clássicos



Fonte: INE, BGRI 2011 e 2021

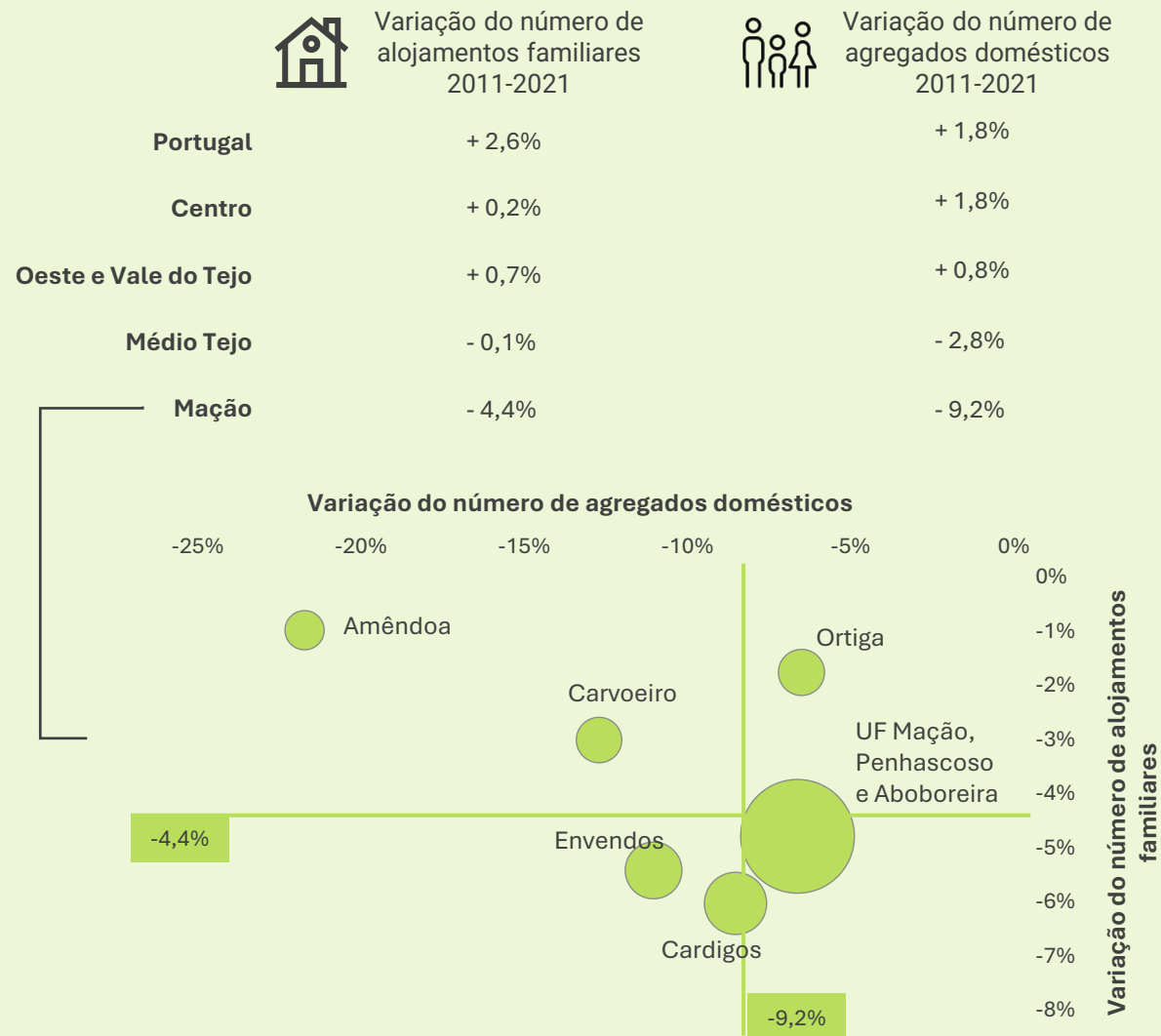
ALOJAMENTOS E AGREGADOS FAMILIARES

Em 2021 foram recenseados em Mação 6 690 alojamentos familiares clássicos e 2 829 agregados domésticos privados, verificando-se perdas em ambos os indicadores face ao recenseamento anterior.

Notar, que no contexto nacional, Mação foi o 32º concelho de Portugal com maior perda (relativa) de agregados domésticos entre 2011 e 2021, contrariando a tendência nacional de aumento do número de agregados, mesmo em situações de perda demográfica, resultado das mudanças estruturais na configuração das famílias.

A redução do número de alojamentos familiares e de agregados domésticos, entre 2011 e 2021, posiciona o concelho de Mação com a maior perda percentual em comparação com os restantes concelhos do Médio Tejo. Internamente, a situação mais desfavorável verifica-se na freguesia de Amêndoa, que perdeu em 10 anos mais de 1/5 dos agregados domésticos que aí residiam (-22%).

Reflexo destes números, e relevante para os exercícios prospetivos a realizar no âmbito da CMH, regista-se um número médio de 2,26 pessoas por agregado e de 2,36 alojamentos por agregado, o que reflete o peso da residência não habitual no concelho de Mação, bem como o abandono a que uma parte significativa do tecido edificado se encontra votado.



FORMA DE OCUPAÇÃO

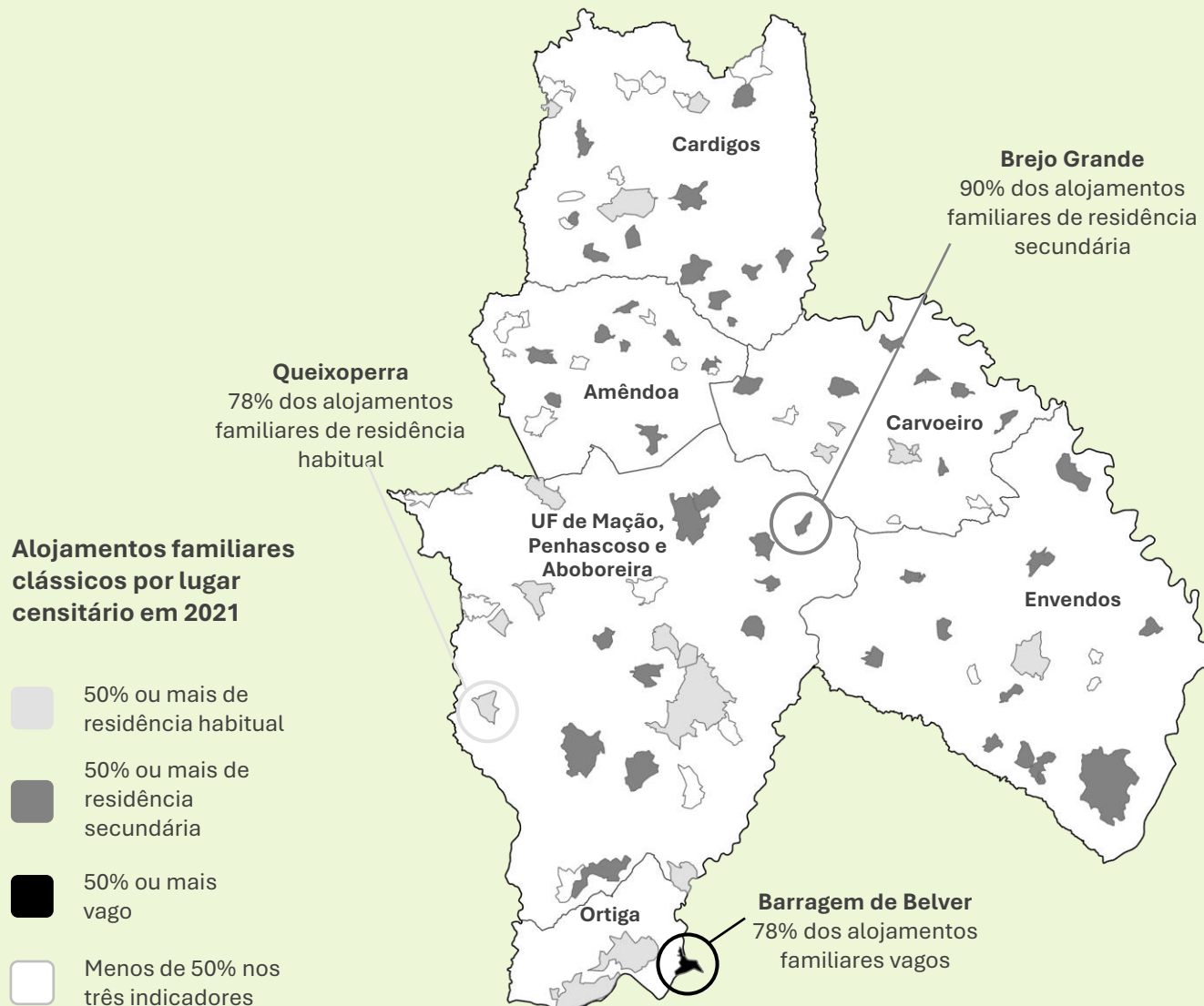
Dos 6 690 alojamentos familiares clássicos presentes no município de Mação, em 2021, apenas 2 826 eram residência habitual de agregados do concelho, estando, nessa data, cerca de 800 alojamentos vagos.

Mação era em 2021 o município do Médio Tejo onde os alojamentos de residência habitual possuíam menor representatividade - 42% do total de alojamentos, face a 61% no Médio Tejo.

Em 2021, os alojamentos de residência secundária representavam mais de metade do total de alojamentos familiares clássicos em todas as freguesias, com exceção da freguesia de Ortiga (38%) e da União de freguesias de Penhascoso, Mação e Aboboreira (41%).

A ocupação sazonal/ocasional dos alojamentos familiares tem vindo, aliás, a reforçar a sua expressão, e em 2021 foram recenseados em Mação 46% de alojamentos de residência secundária; no Médio Tejo estes representavam apenas 22% do total de alojamentos familiares.

Relativamente aos alojamentos vagos, a sua representatividade encontra-se abaixo do referencial regional (12% em Mação e 17,4% no Médio Tejo) e tem registado uma progressiva tendência de diminuição.






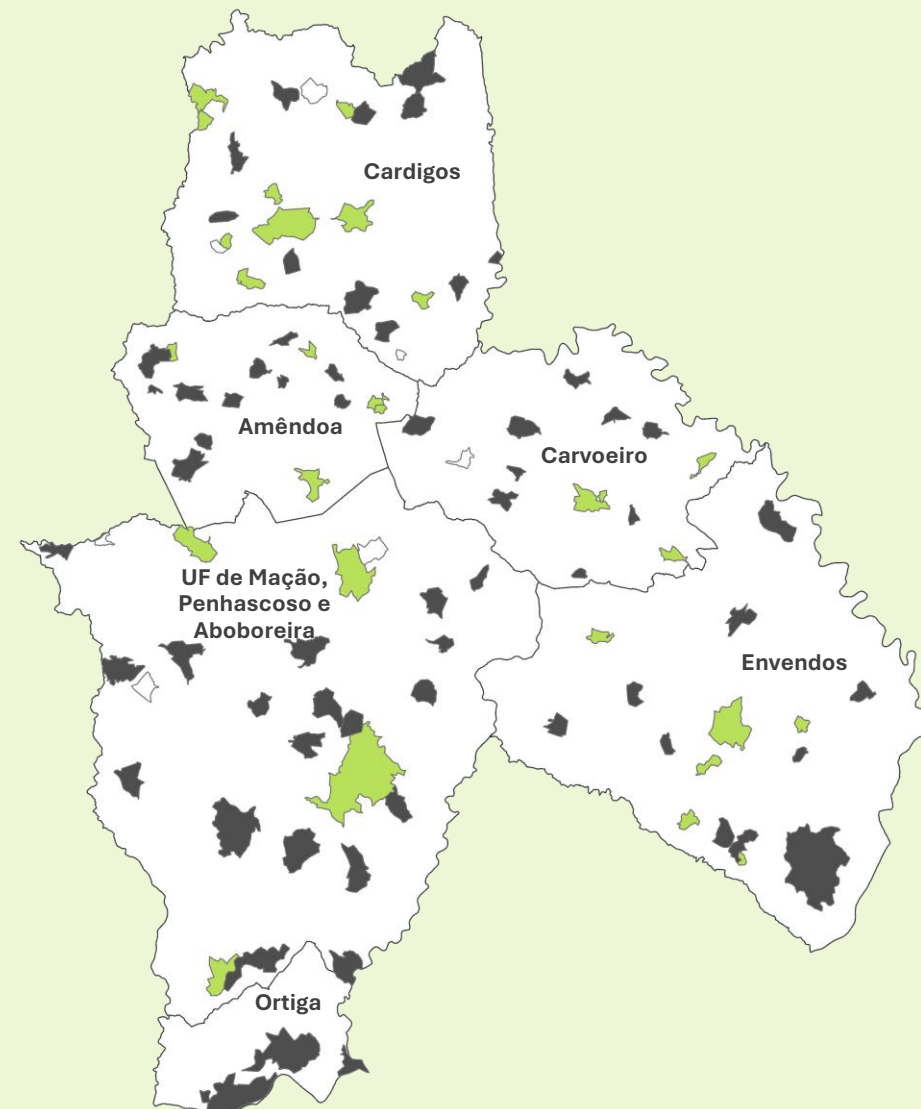
FORMA DE OCUPAÇÃO



	residência habitual 2021	variação face a 2011	residência secundária 2021	variação face a 2011
MAÇÃO	2 826	-9%	3 072	4%
Amêndoa	191	-20%	337	22%
Cardigos	440	-8%	556	11%
Carvoeiro	220	-13%	243	23%
Envendos	379	-11%	534	-5%
Ortiga	227	-7%	170	13%
UF de Mação, Penhascoso e Aboboreira	1 369	-6%	1 232	-4%

Variação dos alojamentos familiares de residência habitual 2011-2021

-  Diminuição do número de alojamentos de residência habitual
-  Manutenção do número de alojamentos de residência habitual
-  Aumento do número de alojamentos de residência habitual



ALOJAMENTOS VAGOS

Os alojamentos familiares vagos assumem particular relevância no âmbito da do diagnóstico dos recursos habitacionais, uma vez que encerram potencial de mobilização no contexto da definição das soluções habitacionais.

Em Mação, o número de alojamentos vagos tem vindo a registar um decréscimo, sendo de destacar a representatividade dos alojamentos familiares vagos que se encontram para venda ou arrendamento – 438 no total do concelho.



vagos
2021






variação
face a 2011

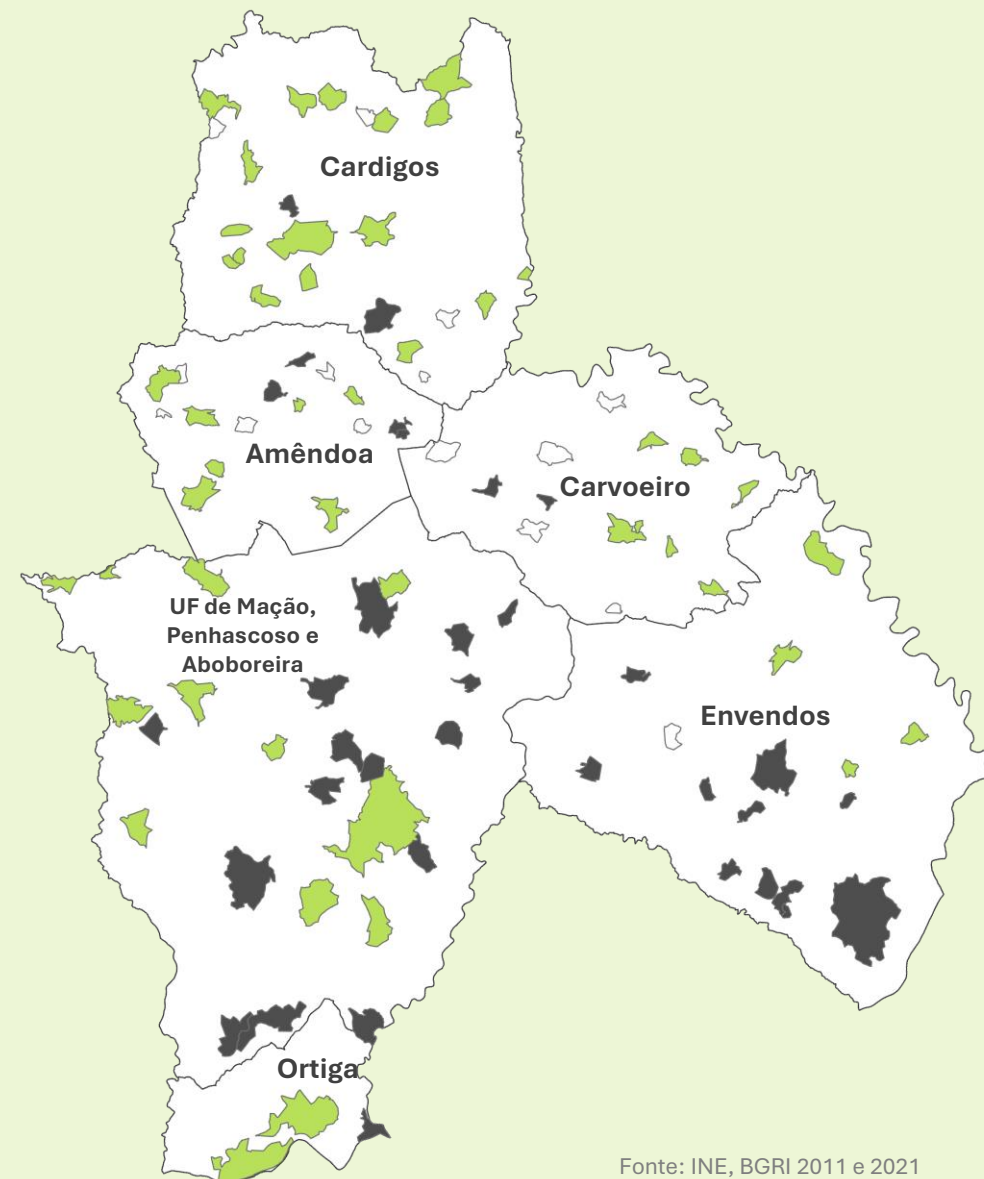


para venda ou
arrendamento

	vagos 2021	variação face a 2011	para venda ou arrendamento
MAÇÃO	792	-15%	55,3%
Amêndoa	77	-18%	88,3%
Cardigos	95	-48%	80,0%
Carvoeiro	20	-59%	90,0%
Envendos	134	11%	42,5%
Ortiga	48	-19%	93,8%
UF de Mação, Penhascoso e Aboboreira	418	-2%	41,6%

Variação dos alojamentos familiares vagos 2011-2021

-  Diminuição do número de alojamentos vagos
-  Manutenção do número de alojamentos vagos
-  Aumento do número de alojamentos vagos



Fonte: INE, BGRI 2011 e 2021

DINÂMICA URBANÍSTICA

O setor da construção apresenta-se particularmente exposto aos ciclos económicos, registando flutuações acentuadas conforme o momento económico-financeiro que o país se encontra.

No concelho de Mação a dinâmica construtiva tende a acompanhar a tendência do resto do país, embora nos anos mais recentes se tenha assistido a flutuações acentuadas e divergentes.

Também o efeito da perda demográfica, a par do fim de mecanismos de incentivo à aquisição de habitação por parte do Estado (crédito bonificado), afetou de forma evidente a dinâmica urbanística do concelho, que desde a quebra abrupta registada em 2008, mantém um número anual de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar muito reduzido. Com um máximo de 61 fogos concluídos para habitação familiar em 2003, desde essa data que Mação assiste a um declínio da produção habitacional – note-se que entre 2013 e 2023 foram concluídos apenas 66 novos fogos no concelho.

De assinalar o facto da quase totalidade da construção nova ocorre por iniciativa de pessoas singulares (90%), verificando-se nos últimas décadas uma ausência de

intervenção pública; esta situação poderá vir a alterar-se ligeiramente por via da concretização do Programa 1º Direito.

A dinâmica de licenciamento de obras apresenta-se relativamente consonante com a dinâmica construtiva; esta consonância entre os dois tipos de procedimento espelha, por um lado, a mobilização por parte dos serviços municipais na etapa de licenciamento e a agilização dos privados na concretização das obras.

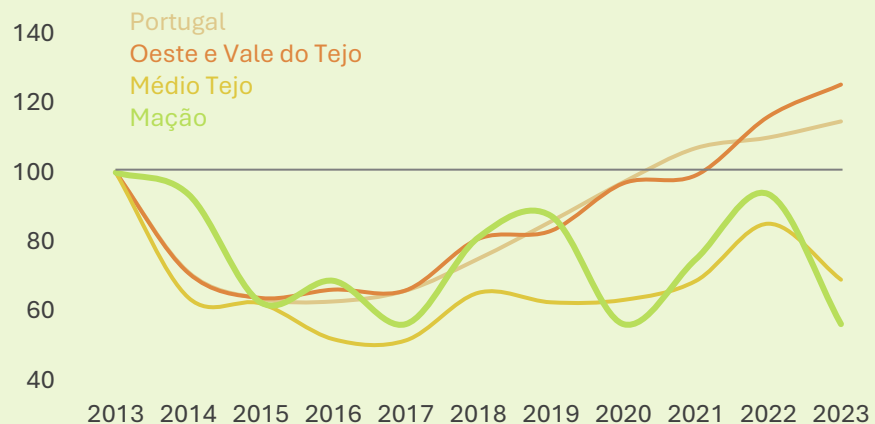
As estatísticas mais recentes relativas ao licenciamento de obras, permitem ainda verificar o relativo equilíbrio entre operações urbanísticas de construção nova e operações de urbanísticas em edifícios existentes, o que traduz uma aposta na reabilitação por parte dos proprietários, e que poderá decorrer da expressão que a residência secundária assume em Mação; as intervenções em edifícios existentes ocorrem, maioritariamente em edifícios destinados a habitação, ao passo que a construção nova tem como fim a utilização dos edifícios para outras funções (industriais, apoio agrícolas, etc.).

Neste contexto, é ainda de assinalar, que embora tenham sido aprovados ao longo das últimas duas décadas um

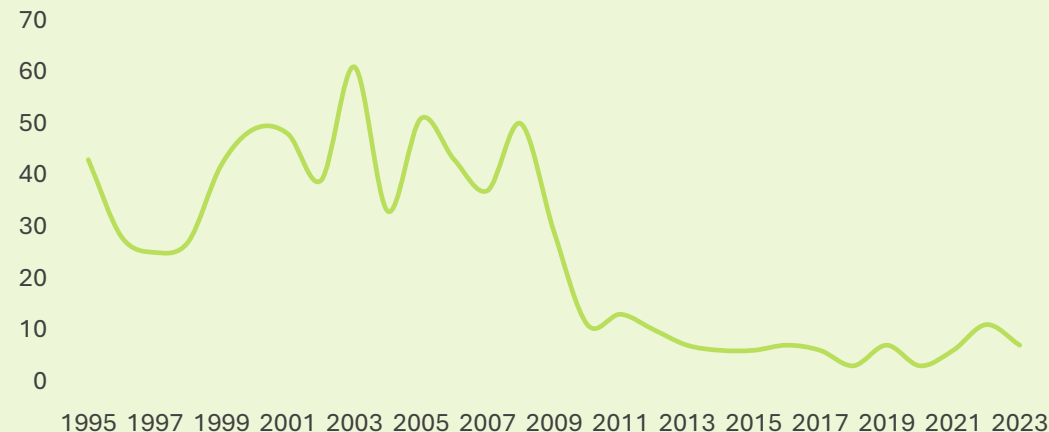
conjunto relevante de operações de loteamento (face à escala do concelho, naturalmente), a grande maioria está associada a situações de heranças indivisas, e tem como objetivo a autonomização de parcelas e a partilha entre herdeiros, não decorrendo de iniciativas de planeamento e programação da ocupação do solo.

Relativamente a operações de loteamento “tradicionais”, ou seja, motivadas por dinâmicas de mercado, apesar da sua aprovação junto dos serviços municipais, a sua concretização tarda em ocorrer; há operações de loteamento aprovadas e com alvarás emitidos há vários anos e cuja área de intervenção permanece expectante.

Edifícios concluídos anualmente para habitação familiar | 2013 = 100



Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar



Edifícios licenciados entre 2013 e 2023

296 Edifícios licenciados

55% construções novas

45% ampliações, alterações, reconstruções

58% habitação familiar

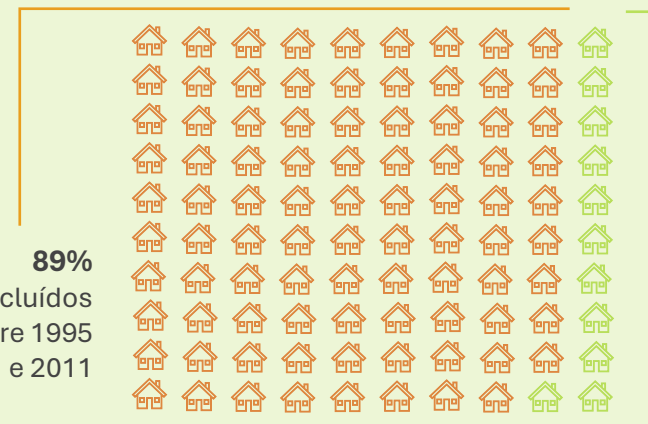
42% outros usos

Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora em Mação

705

Fogos concluídos entre 1995 e 2023

89% concluídos entre 1995 e 2011



11% fogos concluídos entre 2012 e 2023

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Dos 6 690 alojamentos familiares existentes no concelho de Mação, em 2021, 3 011 (42%), apresentava algum tipo de degradação necessitando assim de intervenções. A maioria das necessidades de reparação diziam respeito a necessidades ligeiras, afetando 59% dos alojamentos familiares danificados.

Dada a natureza da sua função e da sua ocupação, são os alojamentos familiares de residência habitual os que apresentam o menos necessidades de reparação (apenas 35% do total).

Por, outro lado, e também tendo em consideração a representatividade deste, é nos alojamentos de residência secundária que se verifica uma maior proporção de alojamentos com necessidades de reparação – 47% do total. Embora a generalidade careça apenas de reparações ligeiras, nas freguesias de Cardigos e Carvoeiro 1/3 destes alojamentos exigem reparações classificadas como médias.

São, contudo, os alojamentos vagos os que apresentam maior grau de degradação, contabilizando-se 74% de alojamentos vagos a necessitar de algum tipo de reparação; a repartição é relativamente equitativa entre os três níveis de intervenção (ligeira, média ou profunda).

MAÇÃO

3 011

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com necessidades de reparação

27%

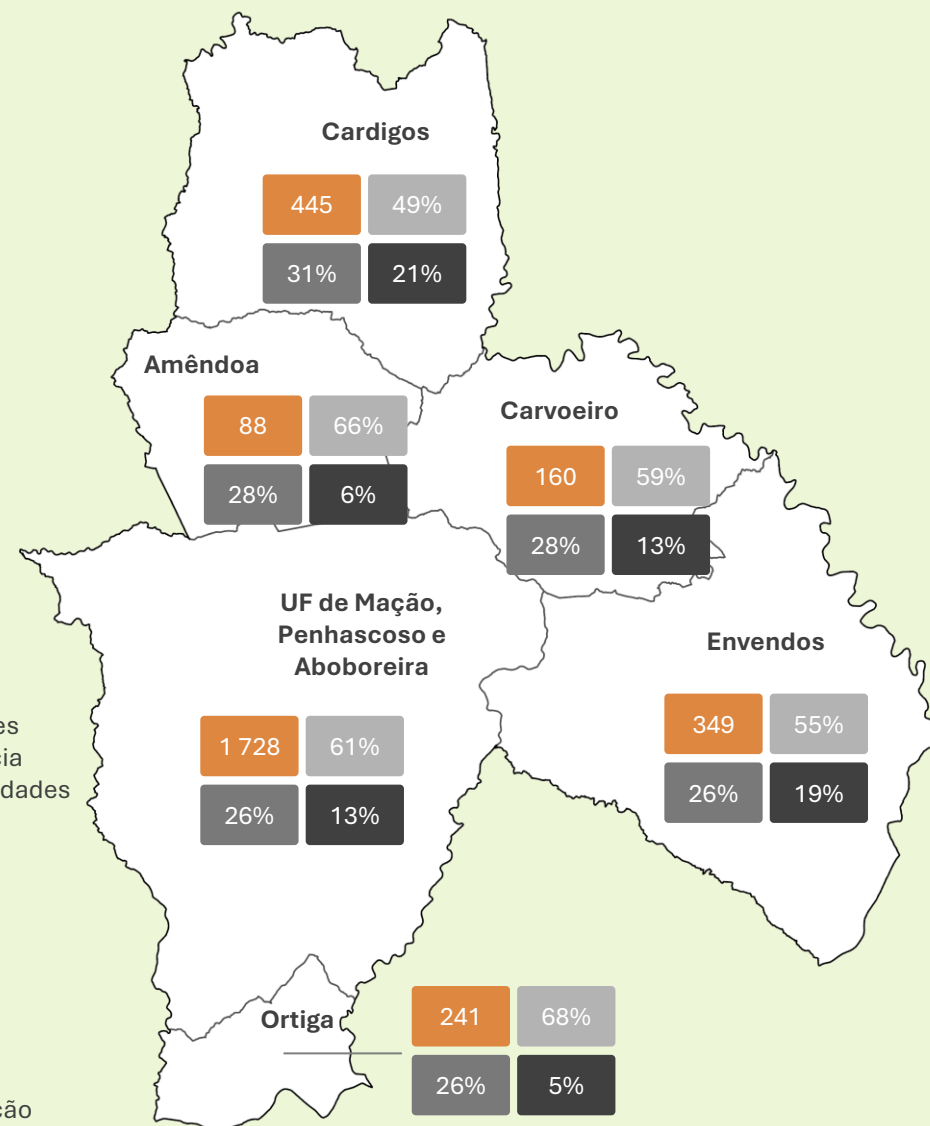
% com necessidades ligeiras de reparação

12%

% com necessidades médias de reparação

76%

% com necessidades profundas de reparação



POTENCIAL HABITACIONAL DO SOLO URBANO

As áreas de solo urbano consideradas “expectantes” (conforme terminologia da LBH), ou seja, as áreas de solo urbano disponível para urbanização e edificação constituem, em qualquer território, um dos seus principais recursos habitacionais pelo potencial habitacional que apresentam e por se tratar daquelas que, à primeira vista, serão mais facilmente mobilizáveis para garantir um aumento da oferta habitacional consistente e economicamente sustentável, no médio-longo prazo.

Perante o momento particular em que MaçãO se encontra – a ocupação, uso e transformação do solo no município é disciplinada por um Plano Diretor Municipal, com 30 anos de vigência, e que se encontra, à data, parcialmente suspenso por não ter sido objeto de adequação ao atual quadro regulamentar – o exercício de projetar/estimar o potencial habitacional atual, constituiria um exercício meramente teórico e irrealizável no horizonte da CMH de MaçãO, uma vez que parte da área que hoje integra o solo urbano será, inevitavelmente, redefinida, não sendo ainda conhecidas aquelas que serão as opções de planeamento da Revisão do PDM, designadamente em termos de classificação e qualificação do solo, e respetiva regulamentação.

Ainda assim, e apesar das limitações inerentes à informação disponível, uma análise empírica ao grau de consolidação do solo urbano permite concluir que, mesmo desconsiderando as áreas de solo urbano atualmente suspensas (integradas em categorias de solo urbanizável), o município dispõe ainda de áreas de solo urbano por ocupar com potencial para acolher produção de habitação, embora se admita que nem todas possam configurar real potencial de ocupação, não sendo assim mobilizáveis na resposta às carências habitacionais.

Notar que algumas destas áreas têm operações de loteamento aprovadas ainda sem obras de urbanização e/ou construção, que embora constituam um compromisso urbanístico válido, pela sua antiguidade dificilmente virão a ser concretizadas com as características que atualmente possuem, resultado da desadequação das soluções propostas às necessidades e exigências atuais das famílias.

Neste contexto importa também refletir sobre aquele que é o modelo de ocupação previsto no PP de Atoleiros, uma vez que este instrumento prevê a construção, faseada, de 127 fogos. A sua concretização, embora de iniciativa privada, representaria um reforço muito significativo (no contexto de MaçãO) da oferta habitacional do concelho, e atendendo às

características da oferta prevista e aos preços de mercado tendencialmente mais acessíveis em MaçãO, poderá constituir um fator de atratividade na captação de novos residentes, nomeadamente de população jovem e daqueles que enfrentam crescentes dificuldades no acesso à habitação em concelhos vizinhos, onde o mercado se encontra mais pressionado. Este plano tem, contudo, enfrentado constrangimentos no registo do parcelamento que condicionam de forma determinante a sua execução, pelo que se desconhece o seu desfecho.

Desta reflexão, pode concluir-se que o perante o momento de indefinição no domínio do ordenamento do território e planeamento urbanístico, não permite uma aproximação ao potencial habitacional de que o concelho de MaçãO ainda dispõe, embora se possa inferir que, no atual contexto, o principal constrangimento ao reforço da oferta habitacional não decorrerá tanto da indisponibilidade de solo para urbanizar/construir, mas sim do facto da intervenção municipal se encontrar fortemente condicionada, uma vez que a propriedade da generalidade do solo é privada, estando, por isso, a sua ocupação, e posterior promoção, dependente de terceiros e sujeita, no essencial, a uma lógica de mercado.

Planeamento prospetivo

05

O planeamento prospetivo num cenário de incerteza como o atual, quer no panorama político e económico (nacional e internacional), quer no panorama social (local e regional), encerra múltiplos desafios, que se adensam quando incidem em territórios marcados pela interioridade, despovoamento e declínio demográfico.

Em Mação, a pressão sobre o mercado habitacional é atualmente reduzida, no entanto, um conjunto de fatores justifica a necessidade de refletir sobre as solicitações que poderão emergir no médio e longo prazo, resultantes, por um lado, da continuidade na aposta estratégica no reforço da atratividade concelhia, e por outro, de dinâmicas externas que possam vir a influenciar a procura habitacional.

Após um longo período de declínio demográfico, Mação parece estar a assistir a uma estabilização do seu efetivo populacional, acompanhando a generalidade dos municípios do Médio Tejo.

Embora os resultados do Censos 2021 reflitam ainda o agravamento da tendência de decréscimo populacional registada nas décadas anteriores, os indicadores demográficos mais recentes (Estimativas de População Residente, INE) apontam para uma recuperação do efetivo

populacional, resultado do favorável desempenho do saldo migratório, consequência do esforço de consolidação da atratividade territorial de Mação – aposta na diversificação do tecido económico, no reforço do emprego e na valorização e qualificação dos serviços e funções urbanas (educação, cultura, apoio social, ...).

Se considerada a continuidade da evolução dos últimos cinco anos é plausível admitir que até 2030 venha a ocorrer um ligeiro reforço demográfico, que, contudo, não deverá ir além das duas centenas (motivado pela manutenção da tendência negativa da componente natural). Esta estimativa deverá também ser encarada com reservas, uma vez que o comportamento da componente migratória está fortemente exposto a fatores exógenos e conjunturais.

Por outro lado, a saturação do mercado habitacional em territórios de proximidade, sobretudo nas centralidades regionais com maior dinamismo económico e demográfico, poderá colocar territórios periféricos como Mação sob uma pressão acrescida.

A escassez de oferta habitacional, associada ao aumento significativo dos preços de venda e arrendamento em concelhos vizinhos, pode levar a uma procura induzida por parte de agregados que, não conseguindo aceder à

habitação nesses mercados mais competitivos, passam a considerar alternativas em territórios limítrofes.

Esta pressão indireta poderá intensificar-se caso Mação consiga posicionar-se como uma opção residencial atrativa, tanto em termos de preços como de qualidade de vida, exigindo, por isso, uma capacidade de resposta adequada ao nível do planeamento, da oferta habitacional, das infraestruturas e serviços de suporte.

Também os ajustamentos ao modelo territorial venham a ser consagrados na revisão do PDM terão impacto nas dinâmicas territoriais e, por consequência, no mercado habitacional. A redefinição das opções de ordenamento, nomeadamente no domínio da classificação e qualificação do solo, e a disciplina das condições de urbanização e edificação que venham a ser estabelecidos, terão efeitos estruturantes na oferta habitacional futura, cuja natureza e dimensão, contudo, permanecem ainda por clarificar nesta fase do processo.

A leitura comparada da generalidade dos indicadores reforça a necessidade de políticas locais que garantam a melhoria das condições de habitabilidade e da atratividade residencial do território, fundamentais para a fixação de novos residentes.

ARTICULAÇÃO COM O PDM

No quadro de definição da estratégia de desenvolvimento territorial, a habitação terá de se afirmar como um dos pilares de estruturação do modelo de ordenamento, do qual se exigem respostas eficazes aos desafios do setor e às necessidades habitacionais presentes e futuras.

Considerando a atual classificação e qualificação do solo no PDM em vigor, Mação não aparenta revelar escassez de solo afeto à função habitacional, muito embora os constrangimentos do processo de planeamento territorial em curso não permitam aferir com rigor que capacidade apresenta, hoje, o solo urbano expectante (solo urbano disponível para urbanização e/ou edificação).

Frisar, contudo novamente, que desde a entrada em vigor do PDM (1994), o paradigma do ordenamento territorial sofreu alterações profundas, refletidas no plano legislativo e estratégico, e que terão de ser integradas no processo de revisão do PDM. Hoje, valoriza-se uma abordagem de acentuada racionalidade na artificialização do solo, que privilegia a ocupação dos vazios urbanos e a densificação dos núcleos existentes, em detrimento da dispersão territorial e da manutenção de vastas “áreas de expansão”, frequentemente propícias à especulação.

O modelo de desenvolvimento territorial resulta, por isso, de uma ponderação entre os diversos interesses em presença (sociais, económicos e ambientais), refletindo os equilíbrios necessários à sustentabilidade, e até à sobrevivência do território; um modelo de ordenamento fortemente ancorado na contenção urbana poderá expor Mação a um risco de despovoamento acrescido.

Se por um lado, é a partir do PDM em vigor que se pode determinar, no contexto da identificação dos recursos habitacionais, o potencial habitacional do solo urbano, será apenas em sede de alteração ou revisão deste instrumento que medidas fundamentais da política habitacional se poderão concretizar.

Assim, embora a ponderação da classificação do solo constitua uma ferramenta fundamental de resposta ao planeamento prospetivo das carências habitacionais (atuais e futuras), o contributo da revisão do PDM para a efetiva concretização da política habitacional do município deverá ser mais ampla e abrangente, ponderando, por exemplo, a discriminação positiva em iniciativas que garantam uma quota de habitação acessível ou a custos controlados, por via da majoração de índices e/ou

parâmetros urbanísticos ou da isenção de taxas municipais, ou introduzindo ajustes ao sistema de execução do Plano e aos regimes de cedência.

Acresce ainda que o direito à habitação é indissociável do direito ao habitat, implicando o acesso das comunidades a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes, serviços e transportes. A qualificação urbana, no seu sentido mais lato, é fator determinante da atratividade territorial, e por isso a programação de novas áreas residenciais, seja a sua concretização de iniciativa pública ou privada, deverá integrar-se funcionalmente no tecido urbano, promovendo ambientes urbanos qualificados que favoreçam a coesão social, a integração territorial e a valorização da identidade local.

Ainda no contexto do planeamento, referir que não é expectável que num território com as características de Mação venham a ser mobilizadas áreas de solo rústico para a função habitacional, à luz da mais recente alteração legislativa ao RJIGT (DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro). Porém, este é um mecanismo que o município tem ao seu dispor e ao qual poderá recorrer, caso se revele estrategicamente relevante.

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

A transformação do tecido económico, num concelho de pequena dimensão (demográfica) como Mação tem impactos evidentes sobre as dinâmicas sociais, económicas e funcionais, em geral, e o mercado habitacional, em particular.

Assim, e apesar de toda a incerteza que do cenário económico atual (local, nacional e internacional), deve-se procurar refletir acerca daquelas que poderão vir a ser as necessidades habitacionais resultantes da implementação da estratégia municipal de desenvolvimento económico.

O desenvolvimento económico e a competitividade territorial são vetores centrais da política de desenvolvimento do município de Mação, que tem conseguido, nos anos mais recentes, consolidar e reforçar o seu papel na envolvente; porém, acrescentar valor à atividade económica e qualificar o emprego constitui um enorme desafio para o tecido empresarial maçaense.

As fragilidades do tecido económico – atividades pouco especializadas e suportadas em mão-de-obra indiferenciada e de baixa qualificação – atenuam a amplitude dos impactos locais que poderiam advir da crescente aposta do município na qualificação da oferta educativa e do investimento das famílias na formação dos

jovens, que optam por procurar territórios com bolsas de emprego mais atrativas e bem remuneradas.

O Centro de Negócios de Mação, espaço vocacionado para a instalação de atividades industriais, tecnológicas ou de prestação de serviços, em complemento às zonas industriais existentes, permitem a Mação dispor de uma ampla rede de espaços de acolhimento de atividades económicas de natureza diversa, fundamental para a atratividade local e afirmação regional.

O investimento do município na dinamização, qualificação e ampliação dos espaços empresariais, em continuidade com os estímulos e incentivos à economia local tem expectativa de, por um lado consolidar o tecido económico existente, e por outro atrair a Mação iniciativas empresariais com maior projeção no mercado externo e criadoras de emprego mais qualificado, com potencial para fixação de recursos humanos (e das suas famílias).

Acrescentar que foram objeto de parecer favorável do Turismo de Portugal dois projetos de empreendimentos turísticos (hotel rural e de hotel-apartamento) em Ortiga e com capacidade para 77 camas; a concretizarem-se, estes empreendimentos permitirão a criação novos postos de trabalho (diretos e indiretos), que não só contribuirão

para a dinamização do emprego no concelho, como também poderão constituir um estímulo à fixação de novos residentes.

Esta perspetiva de consolidação da tendência favorável de entrada de residentes no concelho no horizonte de implementação da CMH de Mação (saldo migratório) exigirá das políticas públicas locais respostas adequadas às suas necessidades e expectativas.

Neste contexto há que ter presente que a par da eventual fixação de recursos humanos mais qualificados motivada pela instalação de atividades económicas com maior grau de inovação e integração tecnológica, os atividades e setores tradicionais de Mação continuarão a precisar de mão-de-obra (indiferenciada e menos qualificada), reforçando a exigência de prever mecanismos que permitam respostas habitacionais para os diferentes segmentos de procura.

QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO

Definir o quadro de referência prospetivo exige a quantificação das duas dimensões da problemática da habitação: os recursos, traduzidos pelos alojamentos, e as carências, expressas pelos agregados.

Será este quadro prospetivo que permitirá à CMH de Mação definir as medidas que respondam às necessidades habitacionais dos diferentes segmentos de procura, considerando os recursos habitacionais disponíveis e a mobilizar durante a sua implementação.

No contexto da determinação dos recursos habitacionais, e relativamente aos alojamentos vagos, considerou-se como podendo vir a ser mobilizados para a resposta habitacional a totalidade dos alojamentos cargos que se encontram para venda ou arrendamento, e apenas 20% daqueles que se encontram vagos por outros motivos, uma vez que poderá ser difícil a mobilização dos seus proprietários.

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



RECURSOS HABITACIONAIS

Recursos atuais

- alojamento em habitação de interesse social (propriedade do IHRU)

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

- património municipal sem utilização a afetar à função habitacional
- alojamentos vagos e/ou devolutos

Recursos resultantes do aumento da oferta pública, programados na ELH

- alojamentos a integrar o parque habitacional municipal, a disponibilizar em regime de renda apoiada
- alojamentos a reforçar o parque habitacional público, a disponibilizar em regime de arrendamento acessível

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

- alojamentos que resultem da dinâmica construtiva
- capacidade habitacional do solo urbano expectante (áreas de solo urbano ainda por urbanizar/edificar)



CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Agregados situação de carência habitacional, resultado dos pedidos de habitação dirigidos aos serviços municipais

Agregados em situação de sobrelotação, admitindo que destes apenas 70% carece de resposta habitacional

Novos agregados a fixar no concelho, resultado da atratividade residencial e das perspetivas de desenvolvimento

QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO



RECURSOS HABITACIONAIS (alojamentos familiares)

EXISTENTES

Habitação de interesse social
(propriedade IHRU)

8

MOBILIZÁVEIS

Vagos para venda ou
arrendamento (2021)

438

Outros vagos (2021)
20% do total de vagos por outros motivos

71

PREVISTOS

(aumento do parque público)

Habitação de interesse social
programada na ELH

10

Habitação pública
no âmbito do Programa de Arrendamento
Acessível (protocolo CIMMT/IHRU)

35

POTENCIAIS

Dinâmica construtiva
estimada até 2030

35

Instrumentos de gestão territorial
PP dos Atoleiros

127

Solo urbano expectante
uso habitacional

-

públicos

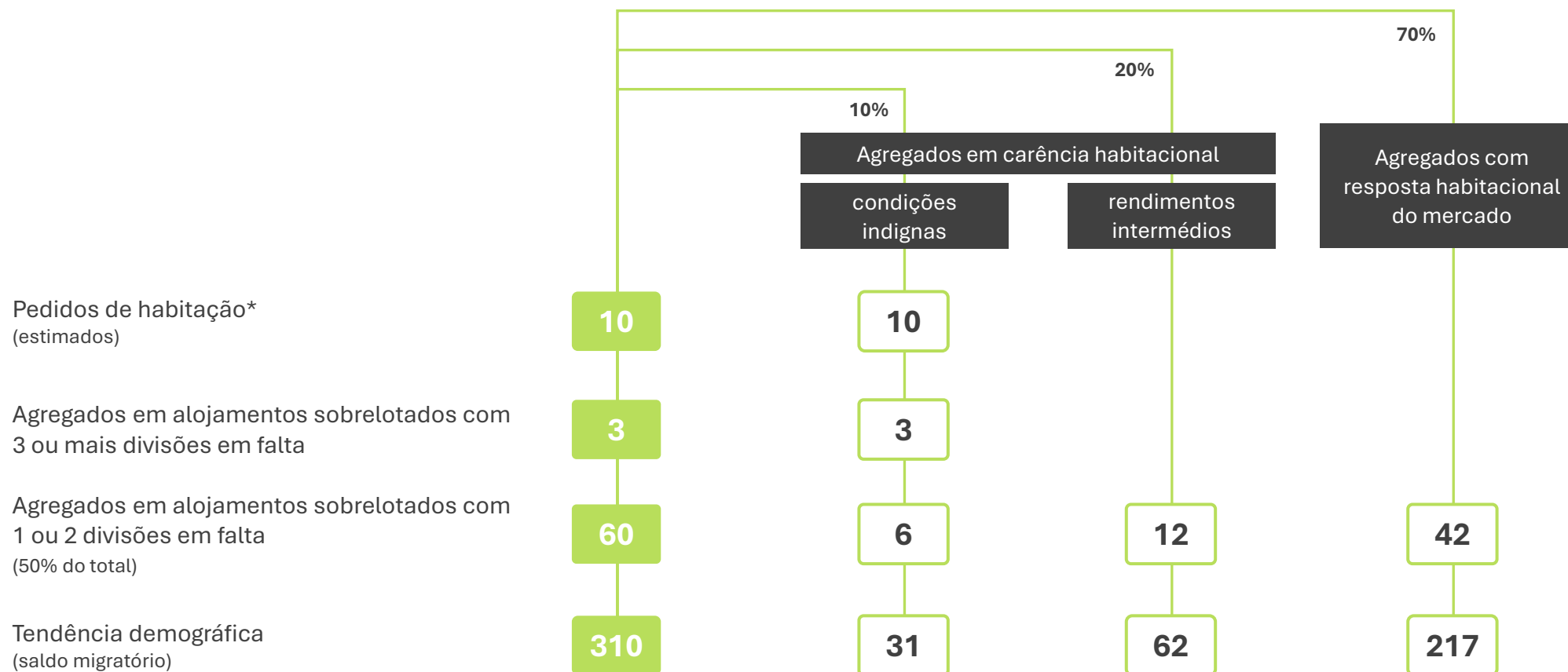
privados

em parceria

QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO



CARÊNCIAS HABITACIONAIS (agregados familiares)



* Os pedidos de habitação que se estima que venham a ser dirigidos ao município poderão contemplar agregados em situação de sobrelotação

SÍNTESE PROSPETIVA

A implementação de políticas promotoras da fixação de população é vital para um território com as características de Mação, e ainda que as dificuldades de acesso à habitação não assumam no concelho a dimensão e o impacto observados noutros territórios, importa antecipar aquelas que poderão ser as necessidades habitacionais de potenciais novos residentes.

Embora os dados não demonstrem uma situação de escassez de oferta habitacional – explicada, em grande medida, pela reduzida intensidade da procura – a introdução de pressões adicionais, resultantes do reforço da atratividade do território ou de efeitos induzidos pelo exterior, tenderá a desestabilizar o equilíbrio atual e a expor constrangimentos latentes na capacidade de resposta do mercado, tanto ao nível da oferta de habitação para aquisição como para arrendamento.

A insuficiente produção habitacional em Mação compromete a capacidade de resposta do mercado, independentemente do segmento de procura, e evidencia que os constrangimentos no acesso à habitação não se esgotam na questão da acessibilidade económica.

Numa perspetiva meramente quantitativa, do resultado da ponderação entre recursos existentes/mobilizáveis e necessidade atuais e futuras, poderia inferir-se que os

primeiros, nomeadamente os alojamentos vagos, seriam suficientes para satisfazer as segundas, porém as atuais disfunções do mercado exigem soluções diversificadas, capazes de responder a diferentes segmentos de procura.

A abordagem às soluções habitacionais terá, por isso, de ser ampla e combinada, articulando o combate à carência habitacional/indignidade com medidas dirigidas aos agregados com rendimentos intermédios, valorizando, simultaneamente, os processos de requalificação e revitalização urbanas, fundamentais para a qualificação do habitat e para a atratividade do território.

A CMH terá, assim, de prever medidas que permitam satisfazer as necessidades da população que já hoje se encontra em situação de carência, bem como daqueles que se espera que venham a entrar no concelho em resultado da tendência de evolução do saldo migratório.

A aproximação à quantificação dos recursos mobilizáveis (existentes), previstos e potenciais, traduz um cenário globalmente favorável, embora fortemente dependente da iniciativa privada. A ponderação, entre recursos e carências revela, assim, um mercado preparado para responder a segmentos de procura capazes de encontrar resposta no mercado habitacional, no entanto, caso se confirme a tendência de crescimento populacional até

2030, será necessário reforçar a oferta de habitação pública, seja em regime de interesse social ou de renda acessível, dada a previsível existência de novos residentes que carecerão de apoio efetivo no acesso à habitação.

A forma como este reforço das respostas (sejam públicas ou de mercado) terá de se distribuir prende-se com aquela que é a dinâmica funcional interna, sendo naturalmente, de prever uma maior amplitude de respostas na vila de Mação, sem contudo deixar de assegurar às restantes centralidades locais (sedes de freguesias) condições para reforço da função residencial, procurando assim combater o despovoamento e degradação dos aglomerados e o abandono do território rural.

Por fim, assinalar a necessidade de dar continuidade ao apoio aos agregados que, embora disponham de habitação própria permanente, se encontram em situação de indignidade habitacional (comumente referidos nos programas de financiamento como beneficiários diretos); relembra-se que no âmbito da ELH foram referenciados 16 agregados nestas condições, admitindo-se, contudo, que num contexto de continuidade de monitorização de situações de carência habitacional grave possam vir a ser referenciados outros.

Estratégia, Prioridades
e Objetivos

06

ESTRATÉGIA

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

As recentes iniciativas legislativas e o agravamento da crise habitacional que afeta o país de forma transversal vieram colocar a temática da habitação no topo das prioridades das políticas públicas (nacionais e locais), exigindo dos agentes públicos uma maior mobilização na implementação de medidas para o setor que deem uma resposta robusta, eficaz às necessidades.

As entidades públicas assumem responsabilidades específicas em matéria de política de habitação. É incumbência do Estado a definição, programação e execução da política nacional de habitação, assumindo o papel de promotor de habitação pública e regulador do mercado. Por sua vez, compete aos municípios programar e executar as suas políticas habitacionais, garantindo respostas adequadas às necessidades locais, no âmbito dessas políticas, ou no quadro dos programas nacionais.

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

Perante os constrangimentos do mercado habitacional em Mação, em parte decorrentes daqueles que enfrentam as políticas de habitação a nível nacional, o município de Mação deverá, no âmbito da consolidação de um política municipal de habitação eficaz:

- Responder às situações de carência habitacional grave (indignidade, carência económica, ...);
- Estimular a oferta de habitação a preços acessíveis, para arrendamento ou aquisição;
- Dar continuidade à sua política de requalificação e reabilitação urbana;
- Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento (de longa duração) e contendo fenómenos de gentrificação urbana;
- Promover a inovação nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando-os de uma

maior capacidade de adaptação a flutuações do mercado e da procura;

- Assegurar a articulação e integração entre medidas de política habitacional e de política urbanística.

Acrescentar, em consonância com o Plano Nacional de Habitação, que a implementação das diferentes respostas habitacionais deverá orientar-se por princípios de sustentabilidade ambiental, e contribuir, naquele que seja o seu âmbito de ação, para a descarbonização do setor e para a mitigação dos efeitos das alterações climáticas.

Este é também o momento para visitar a ELH de Mação, que sendo um instrumento de política orientado para responder a situações de indignidade da habitação, nomeadamente permitindo o acesso ao financiamento do Programa 1.º Direito, integra uma componente estratégica de maior amplitude e que vai além da resposta a essas situações específicas.

Assinalar, porém, que a política de habitação municipal tem, em Mação, a expectativa de reforçar a sua universalidade, promovendo a implementação de soluções que excedam a perspetiva assistencialista ao garantir o acesso à habitação a todos aqueles que não encontram resposta no mercado.

PRIORIDADES E OBJETIVOS

Em articulação com os objetivos e orientações da política nacional de habitação, e tendo como ponto de partida o quadro de referência atual e a análise prospetiva, a par dos resultados do processo de auscultação, a estratégia da CMH de Mação identifica de forma inequívoca aquelas que são as **prioridades de intervenção**, operacionalizadas pela implementação das medidas, e que permitirão alcançar os **objetivos** fundamentais orientadores da atuação municipal em matéria de política de habitação, garantindo o direito de todos os maçaenses à habitação e ao habitat, em consonância com os instrumentos que as entidades públicas têm ao seu dispor.

Partindo daquela que é a visão consagrada na ELH e em consonância com as opções de desenvolvimento (social, económico e territorial) do município, a CMH reafirma o compromisso com a dignificação do acesso à habitação, procurando criar condições para eliminar as situações de precariedade habitacional e reforçando os princípios de equidade e de coesão que norteiam as políticas públicas de proximidade.

Atualmente, o número de habitações de interesse social é residual, o que impõe uma mobilização ativa de recursos que permita o reforço da oferta pública; este poderá concretizar-se por via da construção de novas habitações,

da aquisição de imóveis existentes ou da requalificação e reconversão do património municipal subutilizado, com vista à sua afetação à função habitacional.

A tendência recente de entrada de população no concelho (saldo migratório positivo desde 2015), poderá, a curto-médio prazo aumentar a pressão sobre os serviços de interesse geral do município, sendo por isso fundamental que a CMH contemple a ampliação da oferta de habitação pública, garantindo, por um lado, uma resposta sustentada às situações de carência atuais e, por outro, a capacidade de suprir carências futuras.

O momento exige, contudo, a programação de respostas habitacionais de maior amplitude e que permitam alcançar um leque mais alargado da população. A realidade tornou evidente que a dificuldade no acesso à habitação deixou de estar restrita às camadas mais vulneráveis da população, afetando de forma crescente agregados com rendimentos intermédios. Perante a reduzida dinâmica do mercado habitacional em Mação, o município deverá assumir uma posição de liderança na dinamização do setor privado e de redes de colaboração que contribuam para responder aos diferentes segmentos de procura, com particular enfoque na fixação de população jovem e na atração de novos residentes, essencial para a sustentabilidade de Mação.

Para o efeito, será necessário mobilizar soluções habitacionais diversificadas, articulando mecanismos de intervenção direta com instrumentos de regulação e incentivo aos proprietários.

Tendo presente que o direito à habitação pressupõe o direito ao habitat, os processos de requalificação do espaço, de reabilitação do edificado, e de revitalização funcional devem ser inseridos numa lógica de planeamento urbano integrado que contribua para o reforço da coesão social.

Embora se reconheça que a tendência de fixação de população irá manter-se ancorada na vila de Mação, e eventualmente na freguesia de Ortiga (motivada pela acessibilidade mais favorável), há que garantir que as medidas de política habitacional a implementar não segregam setores do concelho em favor de outros e que, na medida do possível, contribuem para a consolidação do sistema urbano e das relações funcionais.

Perante a incerteza da evolução demográfica em Mação, recomenda-se que estas respostas se revistam da flexibilidade necessária para se adaptarem a mudanças de contexto, nos termos permitidos pela lei e no quadro das regras dos mecanismos de financiamento.

PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO

PI. 1

Aumento da oferta de habitação pública

PI. 2

Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



OE 1

Assegurar resposta às de carência habitacional grave



OE 2

Garantir o direito a uma habitação acessível a toda a população



OE 3

Reforçar a aposta na requalificação urbana e do habitat

OE 4

Consolidar um modelo de governação participado e integrado

Medidas

07

MEDIDAS

Uma vez consolidado o diagnóstico e estabelecida a estratégia municipal em matéria de habitação, importa definir as medidas da política de habitação do município de Mação para o horizonte 2030, cuja concretização contribuirá de forma decisiva para uma maior equidade no acesso à habitação e a um habitat qualificado, premissas daquele que configura o direito à habitação.

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

Os objetivos definidos são operacionalizados através da concretização de medidas que pretendem contribuir de forma inequívoca para a boa execução da política local de habitação, nos termos previstos no artigo 21.º da LBH, e considerando os instrumentos de política que a Autarquia tem ao seu dispor (artigo 26.º da LBH), designadamente:

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

Perante a volatilidade conjuntural do setor da habitação e ao contexto envolvente, há que assegurar que o município encontra as suas vantagens competitivas e que as medidas delineadas são resilientes às transformações do tecido social e económico.

Na sequência da elaboração da ELH de Mação e do apoio financeiro disponibilizado ao abrigo do PRR, estão a ser implementadas ações de resposta a problemáticas específicas, que surgem plasmadas na CMH, pondo em evidência o alinhamento entre ambos os documentos.

O sentido estratégico da CMH (e o seu âmbito temporal), vai contudo além da resposta às situações de carência habitacional identificadas na ELH, que no contexto do PRR têm um prazo de concretização relativamente curto.

Reconhece-se a ambição da estratégia do município, porém, perante a urgência de aumentar a atratividade do município e a fixação de população e face ao favorável contexto legislativo e quadro de financiamento, é imperioso que os agentes públicos, na esfera das respetivas competências, se mobilizem na resolução da problemática que o setor habitacional enfrenta recorrendo aos mecanismos e instrumentos que têm ao seu dispor, quer enquanto agente de promoção de habitação pública,

quer de regulação do mercado.

Embora se atribua à Autarquia a liderança da concretização de um conjunto de medidas, reconhece-se que a eficácia da implementação de uma estratégia de médio-longo prazo depende do envolvimento do setor privado e das instituições relevantes, da capacidade de criação de parcerias, bem como de uma mobilização eficaz dos recursos financeiros disponíveis (de âmbito comunitário e/ou nacional).

Assim, a par das respostas públicas às necessidades e da mobilização dos recursos do município ainda disponíveis, é fundamental prever uma articulação com um conjunto de instrumentos que permitam, em complemento, incentivar o setor privado a assumir um papel de maior proatividade na implementação de respostas habitacionais acessíveis.

Acrescentar, por fim, que apesar do alcance da estratégia da CMH, o quadro de intervenção do município de Mação no domínio da habitação e da qualificação do habitat (em sentido lato), vai além das medidas apresentadas, envolvendo um amplo conjunto de ações que resultam já da atividade corrente do município.

Medida 1 Aquisição e reabilitação de bens imóveis

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	1.º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	2025-2026

Descrição

Aquisição e reabilitação de fogos a integrar o parque habitacional municipal, reforçando a oferta pública de habitação, de forma a permitir apoiar agregados em situação de carência habitacional em regime de renda apoiada.

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

Esta medida contempla 10 fogos previstos na ELH de Mação, num investimento total estimado de 1 090 000€.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Edifícios ou frações habitacionais disponíveis no mercado	Agregados em situação de carência habitacional	ELH	PI 1 Aumento da oferta de habitação pública

Medida 2 Construção de fogos de habitação municipal

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	1.º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	2025-2030

Descrição

Construção de novos fogos a integrar o parque habitacional municipal, reforçando a oferta pública de habitação, de forma a permitir apoiar agregados em situação de carência habitacional em regime de renda apoiada.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Áreas estratégicas de desenvolvimento	Agregados em situação de carência habitacional	ELH	PI 1 Aumento da oferta de habitação pública

Medida 3 Construção de novos fogos para arrendamento acessível

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	CIM MT; IHRU, IP	1.º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	2025-2030

Descrição

Construção de novos fogos que permitam garantir a oferta de habitação pública em regime de renda acessível.

Esta medida contempla a construção de 35 novos fogos, integrados no Projeto “Parque Público de habitação a custos acessíveis”, no âmbito do protocolo celebrado entre a CIM Médio Tejo e o IHRU,IP, a localizar em Mação (Bairro do Calvário, Portela do Vale e Urbanização Santo António) e em Cardigos, num investimento total estimado de 4 340 135€

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Áreas estratégicas	Agregados com rendimentos intermédios	Protocolo CIMMT / IHRU, IP	PI 1 Aumento da oferta de habitação pública

Medida 4 Reconversão de património municipal para a função habitacional

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	Orçamento municipal	2025-2030

Descrição

Realização de obras de reabilitação e reconversão de edifícios/imoveis propriedade do município, sem utilização, adequando-os à função habitacional. Os edifícios/imoveis a mobilizar poderão reforçar a reforçar de habitação a disponibilizar em regime de renda apoiada ou em regime de renda acessível.

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

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Edifícios municipais vagos	Agregados em situação de carência habitacional e agregados com rendimentos intermédios	-	PI 1 Aumento da oferta de habitação pública

Medida 5 Mobilização do parque habitacional privado vago/devoluto

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	Orçamento municipal	2025-2030

Descrição

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

Esta medida poderá contemplar o agravamento do IMI dos fogos devolutos, nos termos previstos na lei.

A implementação desta medida deverá ser acompanhada de campanhas de informação, divulgação e sensibilização dos proprietários para a importância da reabilitação do parque edificado e do papel que a disponibilização dos imóveis no mercado poderá ter na sustentabilidade social e económica do concelho e na qualificação urbana do território. Neste contexto importa também adotar uma estratégia de comunicação que permita reforçar a confiança dos proprietários no mercado.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Alojamentos vagos/devolutos	População residente	ARU Regulamentos municipais	PI 2 Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

Medida 6 Requalificação do tecido urbano e reforço da coesão interna dos aglomerados

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	Juntas de freguesia	Orçamento municipal	2025-2030

Descrição

Promoção de ações integradas de requalificação urbana na que garantam a melhoria do ambiente urbano e promovam a integração das ações de reforço da oferta habitacional na malha urbana existente, beneficiando o espaço público, criando espaços verdes e de recreio e lazer e reforçando a coesão interna dos aglomerados, a sua articulação funcional e o fortalecimento das relações de proximidade.

Estas ações deverão ser executadas na continuidade daquelas que vêm sendo promovidas pelo município e em consonância com a estratégia de município em matéria de regeneração e reabilitação urbana, nomeadamente através de um maior esforço de maior dinamização das ARU.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
ARU	População residente	ELH	PI 2 Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

Medida 7 Mecanismos de incentivo a operações urbanísticas de interesse municipal

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	Orçamento municipal	2025-2030

Descrição

Definição de contrapartidas e mecanismos de incentivo aos proprietários/promotores de determinada operação urbanística pela realização de intervenções que contribuam para o aumento da oferta habitacional, em regime de arrendamento acessível ou de habitação a custos controlados, nomeadamente:

- majoração de índices e parâmetros urbanísticos;
- redução de exigências de parâmetros de estacionamento, espaços verdes, etc.;
- isenção/ redução de taxas e encargos urbanísticos;
- autorização (a título excecional) de alterações de uso.

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

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Áreas estratégicas	-	Revisão do PDM Regulamentos municipais	PI 2 Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

Medida 8 Criação de programas que contribuam para o acesso a habitação digna

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	Orçamento municipal	2025-2030

Descrição

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

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

- Programa de apoio ao arrendamento – atribuição de um apoio/subsidio ao arrendamento (mercado privado) a agregados com menores recursos;
- Programa de apoio à autoconstrução – criação de incentivos à autoconstrução (e.g. isenção de taxas) mediante o cumprimento de determinados requisitos;
- Programa de apoio à reabilitação do edificado – criação de incentivos que melhorem as condições de habitabilidade dos imóveis e a sua adequabilidade aos agregados, designadamente em matéria de: conforto térmico, acessibilidade, eficiência energética e resistência a riscos naturais/ambientais e a fenómenos climáticos adversos.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Concelho	População residente	Regulamentos municipais Instrumentos específicos (a criar)	PI 2 Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

Medida 9 Aprovação da Revisão do Plano Diretor Municipal

Promotor	Parceiros a envolver	Fonte de financiamento	Período de execução
Município de Mação	-	Orçamento municipal	2025-2026

Descrição

Dar celeridade ao processo de Revisão do Plano Diretor Municipal (em curso), promovendo a sua aprovação.

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

- a adequada definição e programação dos espaços habitacionais;
- a revisão/adequação dos regime de cedência e mecanismos de compensação no âmbito das operações urbanísticas;
- a constituição do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, permitindo a afetação de verbas destinadas à política habitacional.

Abrangência territorial	Público alvo	Instrumento de execução	Prioridade de intervenção
Concelho	-	Revisão do PDM	PI 2 Qualificação do tecido urbano e dinamização do parque habitacional

MONITORIZAÇÃO, AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

A implementação da política local de habitação, em geral, e da Carta Municipal de Habitação, em particular, exigirá do município mobilização e capacitação institucional e técnica – coordenação e cooperação interna e externa; interação com parceiros; criação de instrumentos e agilização de procedimentos administrativos, etc.

A publicação da LBH clarifica que a responsabilidade pela implementação de soluções que contribuam para a melhoria das condições habitacionais, a nível nacional ou local, não deve recair exclusivamente sobre os poderes públicos. Abre-se, assim, espaço para a participação ativa de todos os agentes com intervenção no setor – entidades públicas, privadas, instituições, cidadãos, cooperativas e associações de moradores – promovendo uma política de habitação inclusiva e participada.

A LBH, no seu o artigo 24.º, atribui às autarquias a possibilidade de constituírem no seu município um conselho local de habitação, com funções consultivas. Embora se reconheça a importância de estruturas de governação partilhadas, tendo em consideração os constrangimentos que os serviços do município já hoje enfrentam, admite-se que a criação de uma nova estrutura consultiva no domínio da política local de habitação, poderia revelar-se complexa e pouco eficaz.

Admite-se, por isso, que, face à experiência adquirida na implementação de outros instrumentos, a gestão e acompanhamento da CMH fique a cargo dos serviços municipais, procurando, assim, obter ganhos de eficiência na implementação da Carta, na articulação desta com os instrumentos municipais mais relevantes (ELH, PDM, ARU), na promoção de processos colaborativos internos, no contacto com os parceiros estratégicos e na comunicação com os munícipes.

O processo de monitorização e avaliação integra, por um lado, os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais (com particular enfoque para as situações de indignidade) e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na implementação da CMH, e por outro, a avaliação do grau de materialização das medidas programadas.

Para este efeito, conforme dispõe o artigo 23.º da LBH, o município deverá promover a elaboração anual do Relatório Municipal da Habitação, principal output do processo de avaliação da Carta, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

Este Relatório Municipal da Habitação, deverá configurar um instrumento de apoio à decisão no âmbito da política local de habitação, e contribuir para a melhoria dos processos e para a adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas, sendo o documento preferencial de suporte ao processo de comunicação dos resultados da implementação da política local de habitação de Mação.

O processo de avaliação contempla os mecanismos que permitem avaliar, anualmente, o grau de execução da CMH, no que diz respeito à materialização das medidas programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos, com suporte na definição de indicadores o que permitam, por um lado, a quantificação da execução (física e financeira) das soluções habitacionais e das medidas e dos seus impactos, e por outro, perceber alterações conjunturais e de contexto.

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

