



Fonte: [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

# Estratégia Local de Habitação de Leiria

Câmara Municipal de Leiria

PR-04391 | julho 2020 ([versão revista dezembro 2023](#))



# Estratégia Local de Habitação de Leiria

Câmara Municipal de Leiria

PR-04391 | julho 2020 (versão revista dezembro 2023)



## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

<b>ARU</b> – Área de Reabilitação Urbana	<b>NGPH</b> – Nova Geração de Políticas de Habitação
<b>CEB</b> – Ciclo do Ensino Básico	<b>NUTS</b> – Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
<b>CHL</b> – Centro Hospitalar de Leiria	<b>OE</b> – Objetivo Estratégico
<b>CLDS</b> – Contrato Local de Desenvolvimento Social	<b>ONG</b> – Organizações não-governamentais
<b>CM</b> – Câmara Municipal	<b>PAA</b> – Programa de Arrendamento Acessível
<b>CPCJ</b> – Comissão de Proteção de Crianças e Jovens	<b>PAICD</b> – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
<b>CRP</b> – Constituição da República Portuguesa	<b>PARTIS</b> – Práticas Artísticas para a Inclusão Social
<b>DGTF</b> – Direção-Geral do Tesouro e Finanças	<b>PDM</b> – Plano Diretor Municipal
<b>DL</b> – Decreto-Lei	<b>PEDU</b> - Programa Estratégico de Desenvolvimento urbano
<b>DLBC</b> – Desenvolvimento Local de Base Comunitária	<b>PI</b> – Prioridade de Investimento
<b>EBF</b> – Estatuto dos Benefícios Fiscais	<b>PNH</b> – Programa Nacional de Habitação
<b>ELH</b> – Estratégia Local de Habitação	<b>PNPOT</b> – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
<b>ENH</b> – Estratégia Nacional para a Habitação	<b>POISE</b> – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego
<b>FNRE</b> – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	<b>RCM</b> – Resolução do Conselho de Ministros
<b>FSE</b> – Fundo Social Europeu	<b>RLIS</b> – Rede Local de Intervenção Social
<b>GIP</b> – Gabinete de Inserção Profissional	<b>RSI</b> – Rendimento Social de Inserção
<b>IC</b> – Itinerário Complementar	<b>RUTIS</b> – Rede de Universidades de Terceira Idade
<b>IEFP</b> – Instituto do Emprego e Formação Profissional	<b>RVCC</b> – Reconhecimento, Validação e Certificação de Competências
<b>IFRRU</b> – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	<b>SAMP</b> – Sociedade Artística e Musical dos Pousos
<b>IHRU</b> – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	<b>SC</b> – Solução Complementar
<b>IIES</b> – Iniciativas de inovação e empreendedorismo social	<b>SH</b> – Solução Habitacional
<b>INE</b> – Instituto Nacional de Estatística	<b>UF</b> – União de Freguesias
<b>ISS</b> – Instituto da Segurança Social	
<b>IVA</b> – Imposto sobre o Valor Acrescentado	
<b>LBH</b> – Lei de Bases da Habitação	

## ÍNDICE

<b>1. Enquadramento .....</b>	<b>2</b>
1.1 Introdução .....	2
1.2 Abordagem metodológica .....	3
<b>2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação .....</b>	<b>7</b>
2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento .....	7
2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e a Estratégia Local de Habitação .....	15
<b>3. Síntese do contexto habitacional local .....</b>	<b>29</b>
3.1 Habitação social e arrendamento apoiado .....	29
3.1.1 Respostas habitacionais municipais .....	29
3.1.2 Respostas habitacionais disponibilizadas por outras entidades .....	33
3.2 Sistematização de situações indignas – carência habitacional .....	34
3.2.1 Insalubridade e insegurança .....	36
3.2.2 Precariedade .....	39
3.2.3 Sobrelocação .....	41
3.2.4 Inadequação .....	41
3.2.5 Núcleos precários .....	42
3.2.6 Carência financeira .....	44
<b>4. Estratégia Local de Habitação de Leiria .....</b>	<b>47</b>
4.1 Visão .....	48
4.2 Eixos e objetivos estratégicos .....	50
4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação .....	55
4.4 Estimativa global de investimento, priorização e calendarização .....	75
4.4.1 Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1.º Direito .....	75
4.4.2 Prioridade e calendarização das medidas da ELH .....	81
4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento .....	83
<b>5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação .....</b>	<b>90</b>
5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação .....	90
5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação	92
<b>6. Anexo 1: Contexto e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Leiria ...</b>	<b>95</b>
6.1 Contexto territorial e urbanístico .....	95
6.2 Contexto social e económico .....	104

6.2.1	População e demografia .....	104
6.2.2	Educação, saúde e ação social.....	109
6.2.3	Emprego e rendimentos .....	117
6.3	Contexto habitacional.....	126
6.3.1	Edifícios.....	126
6.3.2	Alojamentos.....	129
6.3.3	Alojamento estudantil - Residências.....	140

**ÍNDICE DE FIGURAS:**

Figura 1. Metodologia de trabalho.....	4
Figura 2. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado) .....	9
Figura 3. Template de plano de ação e resultados a alcançar.....	10
Figura 4. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação .....	12
Figura 5. Processo de elaboração e implementação de uma ELH.....	15
Figura 6. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios .....	17
Figura 7. Articulação entre missão, princípios e objetivos .....	21
Figura 8. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação” .....	27
Figura 9. Habitação social municipal do concelho de Leiria .....	30
Figura 10. Exemplos de respostas habitacionais promovidas por entidades do concelho de Leiria.....	33
Figura 11. Localização dos núcleos precários do concelho de Leiria .....	44
Figura 12. Elementos constituintes da ELH Leiria .....	47
Figura 13. Eixos estratégicos da ELH Leiria .....	51
Figura 14. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais.....	56
Figura 15. Modelo de Governação da Estratégia Local de Habitação de Leiria .....	91
Figura 16. Enquadramento geográfico do concelho de Leiria .....	96
Figura 17. Excerto do mapa da rede rodoviária para a área do Município de Leiria .....	97
Figura 18. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo .....	100
Figura 19. Hierarquia dos aglomerados urbanos no concelho de Leiria .....	101
Figura 20. Índice de envelhecimento em 2011 .....	105
Figura 21. Níveis de escolaridade da população do concelho de Leiria, em 2011 .....	110
Figura 22. Estudantes deslocados por Instituição de Ensino Superior e por NUTSIII no ano letivo 2016/2017... 113	113
Figura 23. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Leiria, entre 2011 e 2016 .....	119
Figura 24. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da Região de Leiria (NUTS III), 2016 .....	119
Figura 25. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da Região de Leiria (NUTS III), 2016.....	120
Figura 26. Evolução do poder de compra <i>per capita</i> por concelho da Região de Leiria (NUTS III) .....	121
Figura 27. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Leiria, 2013-2018.....	123

Figura 28. Distribuição dos edifícios por época e construção (N.º) no concelho de Leiria, 2011 .....	127
Figura 29. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011.....	129
Figura 30. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Leiria, por época de celebração do contrato (%), 2011.....	133
Figura 31. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Leiria (%), 2011.....	133
Figura 32. Valor mediano das rendas/m <sup>2</sup> – novos contratos de arrendamento, 2018 .....	135
Figura 33. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Leiria, 2011 .....	135
Figura 34. Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos, 2017 .....	137
Figura 35. Edifícios licenciados pelas Câmaras Municipais para habitação familiar, por município da Região de Leiria (NUTS III), 2017 .....	138
Figura 36. Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º de prédios transacionados), 2017 .....	139
Figura 37. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m <sup>2</sup> ), 2017 .....	139
Figura 38. Residência de Estudantes de Leiria .....	141
Figura 39. Edifícios disponibilizados pelo Estado para futuras residências de estudantes no concelho de Leiria.....	141

**ÍNDICE DE TABELAS:**

Tabela 1. Exemplos de ELH - Escócia.....	11
Tabela 2. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação .....	18
Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias em situação de grave carência habitacional” .....	21
Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado” .....	22
Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano” .....	24
Tabela 6. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais” .....	25
Tabela 7. Quadro síntese de caracterização da habitação social municipal no concelho de Leiria .....	31
Tabela 8. Dados sobre o “Programa de Comparticipação ao Arrendamento do Município de Leiria”, entre janeiro de 2017 e agosto de 2019 .....	32
Tabela 9. Quadro síntese de caracterização da oferta de habitação por outras entidades no concelho de Leiria	33
Tabela 10. Mapeamento das situações de carência habitacional no concelho de Leiria .....	34
Tabela 11. Mapeamento das situações de carência habitacional no concelho de Leiria e tipologia de solução habitacional e complementar .....	35
Tabela 12. Casos de insalubridade e insegurança a solucionar pelos beneficiários diretos – Programa 1.º Direito .....	36
Tabela 13. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção de entidades beneficiárias na reabilitação dos fogos de habitação social – Programa 1.º Direito.....	36
Tabela 14. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na reabilitação dos fogos de habitação social – Programa 1.º Direito .....	37
Tabela 15. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito .....	37
Tabela 16. Casos de insalubridade e insegurança a residir em núcleos precários – Programa 1.º Direito .....	38
Tabela 17. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Comparticipação ao Arrendamento.....	38
Tabela 18. Casos de precariedade a residir em núcleo precário – Programa 1.º Direito .....	39
Tabela 19. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito.....	39

Tabela 20. Casos de precariedade que terão de ter resposta através do mercado de arrendamento .....	40
Tabela 21. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Participação ao Arrendamento .....	40
Tabela 22. Casos de sobrelotação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito.....	41
Tabela 23. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito.....	42
Tabela 24. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Participação ao Arrendamento .....	42
Tabela 25. Síntese dos grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Leiria .....	45
Tabela 26. Alinhamento da ELH de Leiria com os princípios do 1.º Direito.....	49
Tabela 27. Medidas da ELH de Leiria .....	58
Tabela 28. Estimativa de custos das medidas relativas a Soluções Habitacionais – 1.º Direito .....	78
Tabela 29. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Leiria.....	81
Tabela 30. Estimativa de investimentos ao abrigo de soluções habitacionais a promover pelo Município de Leiria - Programa 1.º Direito.....	82
Tabela 31. Entidades estratégicas .....	90
Tabela 32. Responsabilidades no modelo de governação .....	91
Tabela 33. Metas e meios de aferição regular .....	93
Tabela 34. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011 .....	98
Tabela 35. Solo urbanizado: categorias funcionais e subcategorias de espaço .....	99
Tabela 36. Solo urbanizado e solo urbanizável: área total, ocupada e disponível .....	102
Tabela 37. Indicadores demográficos do concelho de Leiria.....	107
Tabela 38. Indicadores demográficos, 2018.....	108
Tabela 39. Indicadores relativos às famílias, 2011 .....	109
Tabela 40. Indicadores relativos à educação e escolarização da população .....	109
Tabela 41. Rede escolar do concelho de Leiria, no ano letivo 2018/2019 .....	110
Tabela 42. Número de alunos inscritos, no ano letivo 2018/2019 .....	111
Tabela 43. Número de alunos inscritos no ensino superior no concelho de Leiria por nacionalidade.....	112
Tabela 44. Indicadores de saúde, 2017 e 2018 .....	116

Tabela 45. Dados sobre o “Programa de Atribuição de Comparticipação em Medicamentos a Famílias Carenciadas”, 2018 .....	116
Tabela 46. Indicadores socioeconómicos .....	117
Tabela 47. Desempregados residentes no concelho de Leiria inscritos nos Centros de Emprego – 1.º semestre de 2019 .....	118
Tabela 48. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra.....	121
Tabela 49. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2017 .....	122
Tabela 50. Beneficiários e famílias com processamento de RSI em Leiria, por freguesia, no 1.º semestre de 2019 .....	123
Tabela 51. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 .....	126
Tabela 52. Número de edifícios por necessidade de reparação .....	127
Tabela 53. Pedidos de apoio para melhoria de habitação no concelho de Leiria (2016-2019).....	128
Tabela 54. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011.....	128
Tabela 55. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011 .....	130
Tabela 56. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011 .....	130
Tabela 57. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011 .....	131
Tabela 58. Áreas e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011 .....	132
Tabela 59. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011.....	132
Tabela 60. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos .....	134
Tabela 61. Encargos médios mensais com aquisição e arrendamento de habitação .....	136
Tabela 62. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017 .....	140



# 1

## Enquadramento

# 1. Enquadramento

## 1.1 Introdução

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação, sendo esta a base de uma sociedade estável e coesa, a partir da qual são reunidas as condições de acesso a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território, assumem-se como fatores chave para a melhoria da qualidade de vida das populações e para a revitalização e competitividade territorial.

Ao longo dos últimos anos têm-se verificado significativos avanços nesta matéria, em particular ao nível da diminuição do número de carências habitacionais, conforme apresentado no diagnóstico que conduziu à **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031**<sup>1</sup> e nas conclusões retiradas do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”<sup>2</sup>. No entanto, continuam a registar-se problemas de natureza estrutural que é necessário dar resposta, nomeadamente aqueles que estão explanados no documento “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação” (2017)<sup>3</sup>:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A 3 de setembro de 2019 foi publicada em Diário da República a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**<sup>4</sup> que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República.

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018 que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, é reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação uma vez que a relação de proximidade com os cidadãos e o território permite uma maior facilidade na identificação das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Neste contexto, a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** corresponde a um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências

---

<sup>1</sup> [RCM n.º 48/2015](#)

<sup>2</sup> Disponível em

[www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/levantamento\\_necessidades\\_habitacionais/Relatorio\\_Final\\_Necessidades\\_Realojamento.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/levantamento_necessidades_habitacionais/Relatorio_Final_Necessidades_Realojamento.pdf)

<sup>3</sup> Disponível em [www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882](http://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882)

<sup>4</sup> [Lei n.º 83/2019](#) de 3 de setembro.

existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas neste concelho.

## 1.2 Abordagem metodológica

A elaboração da ELH de Leiria tem como **objetivo geral** a identificação das soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas no território, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral e considerando a abrangência da abordagem na elaboração da ELH, foram definidos os seguintes **objetivos específicos**:

- Análise do contexto local e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Leiria, com especial foco nas carências habitacionais existentes e identificação de pessoas e agregados em situação de carência;
- Identificação das soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- Programação de soluções habitacionais por forma a cumprir a proporcionar uma resposta habitacional adequada para todas as pessoas e agregados objeto de diagnóstico num período máximo de seis anos;
- Definição da ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover para dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no concelho em condições habitacionais indignas;
- Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito.

A metodologia utilizada baseou-se nas orientações definidas a nível nacional, nomeadamente no artigo 2.º da [Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto](#), que apresenta o conteúdo basilar deste instrumento estratégico, mas também no quadro de políticas de habitação em vigor a nível nacional. Destaca-se também a importância da procura de exemplos e boas práticas internacionais, nomeadamente em países com uma experiência consolidada nesta matéria e em que a escala local/municipal assume um papel de relevo no quadro das políticas e estratégias de habitação.

Com este enquadramento, o desenvolvimento da ELH de Leiria assentou numa abordagem integrada e integradora da “habitação” como elemento transversal ao desenvolvimento territorial, social e económico, tendo em consideração o exposto nos instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais.

Em estreita e permanente articulação com a Câmara Municipal de Leiria, o trabalho desenvolveu-se em duas fases (Figura 1) e cinco etapas distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminaram na Estratégia Local de Habitação de Leiria (presente documento).

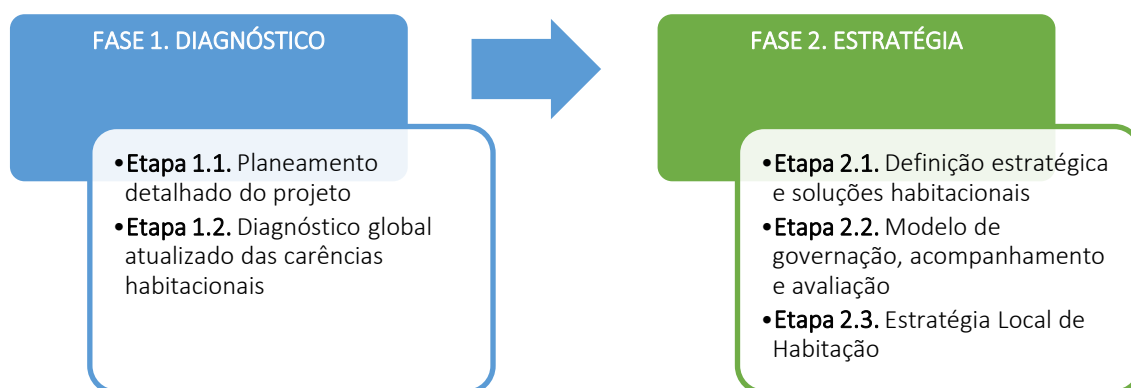


Figura 1. Metodologia de trabalho

A abordagem metodológica envolveu, na primeira fase, o planeamento fino das tarefas, definindo prazos concretos e responsabilidades de cada interveniente na execução e cumprimento dos mesmos (Etapa 1.1). Tendo em consideração a informação recolhida e no detalhe metodológico definido, procedeu-se à análise ao contexto territorial e urbanístico, social e económico e habitacional do concelho de Leiria. Com base na informação documental e estatística disponibilizada pela autarquia e recolhida de diversas fontes (organismos da administração central e regional, com destaque para o Instituto Nacional de Estatística (INE), o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP) e Instituto da Segurança Social (ISS)), foram analisadas as principais dinâmicas observadas no concelho de Leiria com impacto direto e transversal no domínio da habitação (Etapa 1.2).

Tendo por base o diagnóstico e a sistematização das necessidades identificadas, recursos disponíveis e dinâmicas observadas, a segunda fase envolveu a definição da estratégia, com enfoque nos eixos, objetivos estratégicos e metas a alcançar e na identificação de recursos a mobilizar para a sua implementação e cumprimento (Etapa 2.1). Paralelamente, foi definida a programação temporal e prioritização das intervenções/soluções a implementar assim como o modelo de governação, acompanhamento e avaliação da ELH, com a proposta de mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação dos resultados (Etapa 2.2).

Por último, a Etapa 2.3, corresponde à sistematização e agregação de todo o trabalho no presente documento que consubstancia a Estratégia Local de Habitação de Leiria, cabendo ao Município, na sua relação de proximidade com a comunidade, exercer uma ação instrumental na implementação, monitorização e avaliação das ações aqui propostas.

A Estratégia Local de Habitação estrutura-se nos seguintes cinco capítulos que sistematizam a informação recolhida e as opções estratégicas em vigor por um período de seis anos:

- **Capítulo 1. Enquadramento:** corresponde ao enquadramento do projeto e do seu contexto no novo quadro de políticas de habitação, e à breve explanação da abordagem metodológica utilizada;
- **Capítulo 2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação:** corresponde a um enquadramento setorial no contexto das novas políticas de habitação em Portugal e uma breve contextualização de modelos internacionais;
- **Capítulo 3. Síntese do contexto habitacional local:** integra os dados de contexto concelhio, apresentando o quadro atual em termos de oferta de habitação social e arrendamento apoiado e das principais necessidades e carências habitacionais relativas a situações indignas, de acordo com o definido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Neste sentido, este capítulo sistematiza o cenário de partida para a definição de propostas enquadráveis no Programa 1.º Direito, sendo o contexto mais alargado e que está na base de propostas integradas no domínio habitacional apresentado em Anexo.
- **Capítulo 4. Estratégia Local de Habitação de Leiria:** integra a definição da visão estratégica, eixos, objetivos e medidas a implementar para a supressão das necessidades e para o alcance de um território mais coeso, inclusivo e competitivo;
- **Capítulo 5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação:** integra a proposta de modelo de implementação e acompanhamento da ELH, no sentido de ser possível a aferição regular do nível de concretização e do impacto direto da mesma no quadro diagnosticado a nível concelhio em matéria de habitação.



## 2

## Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação

## 2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação

### 2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento

A [Constituição da República Portuguesa](#) (CRP) consagra, no seu artigo 65.º, que todos os cidadãos *“têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*, tendo o Estado as seguintes responsabilidades:

- a) *“Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento;*
- b) *Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*
- c) *Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*
- d) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”*

O mesmo artigo refere que *“o Estado adotarà uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso a habitação própria”*.

As orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, assumem a habitação como um bem básico para a qualidade de vida, referindo que *“um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturas básicas adequadas; qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível”*.

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. Com efeito, a qualidade e dignidade da habitação apresenta um impacto direto nas condições de vida da população, em especial ao nível da saúde (física e mental), da economia e integração social e da educação, com efeitos no percurso de vida de cada cidadão.

No entanto, o direito à habitação pode constituir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, pese embora constitua um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por uma parte significativa da sociedade que é incapaz de aceder ao sistema formal de

aprovisionamento residencial por via do mercado. É, assim, nesta circunstância que se evidencia a necessidade de adotar políticas públicas que garantam a igualdade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com uma intervenção direta do Estado, através dos vários níveis de Administração, sendo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida que quem que é aquele que conseguirá dar uma melhor resposta através da proximidade das situações críticas e à delineação e concretização de soluções adequadas e adaptadas.

A afirmação do nível local como crucial na identificação e caracterização das carências, mas também na definição e implementação de soluções é verificado internacionalmente, em países com uma ampla tradição ao nível das políticas públicas de habitação e que integraram as Estratégias Locais de Habitação como elementos estruturantes das mesmas. Neste contexto, considerou-se importante analisar alguns casos internacionais em que as ELH surgem como ferramentas chave na política de habitação, procurando encontrar inspiração e alinhamento com o exercício realizado em Leiria.

Nos casos analisados no Reino Unido e Austrália, é interessante verificar a existência de pontos comuns com o exercício agora iniciado em Portugal em matéria de políticas de habitação, nomeadamente no que se refere à estrutura e conteúdos da ELH que valorizam a sua adaptação e adequação a cada realidade em detrimento de um normativo que vincule a uma padronização de estratégias, estabelecendo linhas orientadoras e pontos de referência que devem orientar a sua elaboração.

Da responsabilidade e autoria do departamento de Ambiente e Planeamento do estado de New South Wales, na Austrália<sup>5</sup>, o documento *“Local Housing Strategy Guideline – a step by step for producing a local housing strategy”* (2018) apresenta-se como um guia prático sobre a elaboração de uma ELH, embora sem carácter vinculativo ou normativo. O documento integra as diretrizes para a elaboração, por parte dos municípios, das suas ELH, numa metodologia que favoreça a concertação com a comunidade e os atores locais e regionais e uma abordagem analítica e estratégica transversal e multidimensional. As orientações sugerem uma análise e diagnóstico aos fatores demográficos, económicos, sociais, culturais e ambientais que influenciam as dinâmicas de uso do solo, permitindo estabelecer os alicerces para uma estratégia adequada e adaptada às especificidades de cada território, que responda às dinâmicas de oferta e de procura identificadas e que tenha em conta os desafios que se lhe erguem associados ao mercado e dinâmicas habitacionais. Em termos de abordagem metodológica, as diretrizes apontam para que o processo de elaboração da ELH integre quatro passos, conforme se pode verificar pela Figura 2.

---

<sup>5</sup> [www.planning.nsw.gov.au/](http://www.planning.nsw.gov.au/)

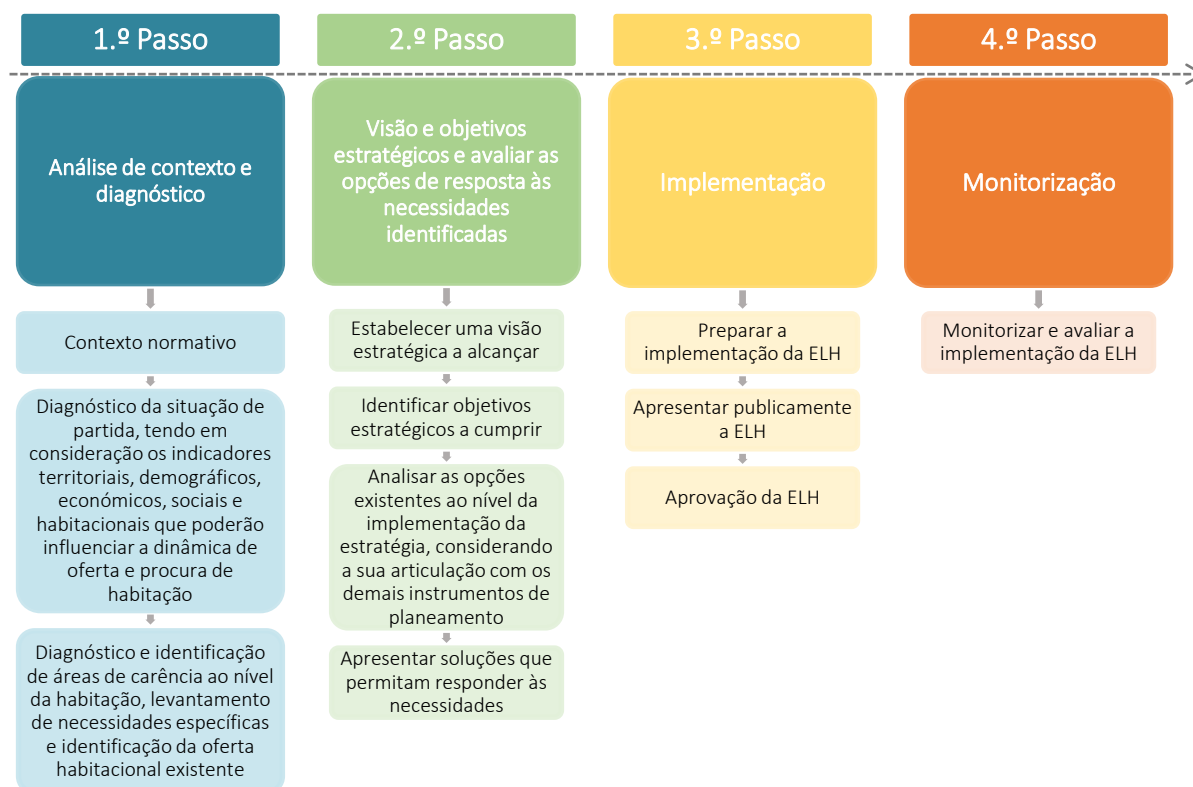


Figura 2. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado)

Fonte: “Local Housing Strategy Guideline – a step-by-step process for producing a local housing strategy” (2018), NSW Government – Planning & Environment

No que toca ao exemplo da Escócia, este é paradigmático na delineação à escala local de abordagens estratégicas que tenham em consideração a resposta às necessidades de habitação de acordo com as especificidades de cada território, resultando essas abordagens locais de um enquadramento normativo estabelecido a nível central pelo “*Housing (Scotland) Act 2001*”<sup>6</sup>, um documento estratégico aprovado pelo Parlamento escocês que procura assegurar o provisionamento de habitação a grupos de risco, a regulação da habitação social e a atribuição de responsabilidades às autoridades locais na delineação de uma política de habitação que cumpra os objetivos estabelecidos a nível central, suportada no levantamento de carências habitacionais e nas dinâmicas de procura e de oferta habitacional.

As diretrizes do exercício estratégico para a elaboração da ELH no caso escocês estão disponíveis no documento “Local Housing Strategy Guidance”<sup>7</sup> (2014), cuja abordagem adotada é idêntica à do caso australiano, suportada numa contextualização territorial, demográfica, social, económica e urbanística, a partir da qual é possível

<sup>6</sup> [www.legislation.gov.uk/asp/2001/10/introduction](http://www.legislation.gov.uk/asp/2001/10/introduction)

<sup>7</sup> [www.gov.scot/publications/local-housing-strategy-guidance/](http://www.gov.scot/publications/local-housing-strategy-guidance/)

identificar as principais dinâmicas relacionadas com o contexto habitacional, os principais grupos de carência socioeconómica, as principais áreas de carência habitacional e identificados os principais recursos disponíveis para fazer face às necessidades encontradas, resultando daí conclusões que fundamentam a delimitação de uma visão para os territórios, materializada de acordo com os objetivos estratégicos e ações concretas a executar no plano de implementação. Baseado neste diagnóstico global, complementado com o envolvimento e contributos da comunidade e de diversos *stakeholders* locais, são estabelecidas prioridades de intervenção, às quais se associam ações concretas a implementar, sustentadas num diagnóstico mais dirigido para cada uma das prioridades. As soluções identificadas poderão mobilizar recursos que provêm de três níveis: instrumentos de política nacional, instrumentos de política setorial e recursos locais, dando especial importância à prevenção de situações críticas.

A definição clara de *milestones* a alcançar ao longo da implementação da ELH é uma diretriz estabelecida nos documentos orientadores, nos quais também se encontram as propostas pragmáticas de estrutura de plano de ação (Figura 3) muito orientadas para a simplificação do processo de monitorização e verificação de resultados.

Outcome & Action Plan Template						
Outcome:						
Action	Baseline	Indicator /Measure	Target / Milestone	Timescale	Responsible person	Progress Update

Figura 3. Template de plano de ação e resultados a alcançar

Fonte: "Local Housing Strategy Guidance, August 2014, The Scottish Government

Os exemplos analisados de North Lanarkshire e East Ayrshire na Escócia reforçam a importância da monitorização da implementação das Estratégias Locais de Habitação, conforme se apresenta na tabela seguinte.

Tabela 1. Exemplos de ELH - Escócia

Local Housing Strategy 2016-2021 – North Lanarkshire Council	Local: North Lanarkshire <sup>8</sup>
<p>A ELH parte de uma visão que procura tornar North Lanarkshire “um local onde as pessoas desejam viver devido à diversidade, qualidade e acessibilidade da habitação disponível, à segurança da comunidade, à qualidade do ambiente urbano e natural, das acessibilidades e à disponibilidade de serviços e infraestruturas de apoio à população”, estabelecendo seis prioridades de intervenção:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover a disponibilidade permanente de habitação de qualidade a custos acessíveis;</li> <li>• Contribuir para a regeneração e sustentabilidade dos lugares;</li> <li>• Prevenir as situações de sem abrigo e adequar o suporte à habitação a eventuais mudanças de contexto na vida das pessoas;</li> <li>• Assegurar uma oferta de soluções habitacionais e suporte no acesso às mesmas para grupos de população com necessidades específicas;</li> <li>• Combater a pobreza e contribuir para alcançar os objetivos inerentes às alterações climáticas;</li> <li>• Melhorar a oferta de habitação disponível em todas as suas tipologias.</li> </ul>	
Mais informação <a href="#">aqui</a>	
Local Housing Strategy 2013-18 – East Ayrshire Council	Local: East Ayrshire <sup>9</sup>
<p>A ELH centra-se numa visão que encara a habitação de qualidade, acessível e adaptada às necessidades da população enquanto base para um progresso social e económico mais evidente, optando, ao contrário do exemplo anterior que definia prioridades de intervenção, por definir seis resultados a alcançar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A população deverá encontrar uma casa compatível com os seus rendimentos;</li> <li>• A população deverá viver em habitações com boas condições de salubridade, confortáveis e energeticamente eficientes;</li> <li>• A população com necessidades específicas deverá encontrar uma casa na qual a sua independência seja promovida e respeitada ou para a qual obtenha o acompanhamento necessário;</li> <li>• A população deverá aceder a informação e aconselhamento objetivo e de qualidade sobre habitação;</li> <li>• A situação de população sem-abrigo será prevenida e erradicada na medida do possível, ou devidamente acompanhadas quando não seja possível a sua erradicação;</li> <li>• A população deverá viver numa comunidade segura, sustentável, limpa e atrativa.</li> </ul>	
Mais informação <a href="#">aqui</a>	
<p><b>Aspetos fundamentais:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Especial importância para a monitorização do plano de implementação e avaliação de resultados: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Por cada prioridade de intervenção, são definidos indicadores para os quais se estabelece a frequência de avaliação, o cenário de partida e a meta a alcançar;</li> <li>○ É definido um conjunto de <i>milestones</i> a alcançar no âmbito de cada ação, um contexto da situação de partida (se aplicável), a meta a alcançar e a sua calendarização;</li> <li>○ Para a implementação de cada ação são identificadas as entidades a envolver.</li> </ul> </li> </ul>	

As ELH, tal como apresentado, enquadradas em contextos de políticas de habitação mais amplos, assumem-se nos diferentes enquadramentos analisados, como instrumentos chave na verificação de carências estruturais no

<sup>8</sup> [www.northlanarkshire.gov.uk/](http://www.northlanarkshire.gov.uk/)

<sup>9</sup> [www.east-ayrshire.gov.uk/Home.aspx](http://www.east-ayrshire.gov.uk/Home.aspx)

acesso à habitação e de desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta habitacional e a procura, assim como na caracterização de contextos que determinam cenários de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. Neste contexto, as ELH constituem instrumentos fundamentais de planeamento de iniciativa municipal, pelo papel estrutural reconhecido aos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a capacidade de intervenção local nestas áreas. De forma pragmática, as ELH definem a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes no que se refere ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e objetivos a alcançar no seu período de vigência e definir as soluções habitacionais a desenvolver, bem como a sua priorização. A ELH deve ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras áreas consideradas relevantes para a elaboração da estratégia.

À semelhança do que se verifica a nível internacional, em Portugal não existe uma estrutura rígida para a elaboração de uma ELH, encontrando-se os princípios que a orientam estabelecidos no artigo 30.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, institui que “...o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território”, baseada num diagnóstico global atualizado as carências habitacionais identificadas no seu território e um conjunto de doze princípios fundamentais:



Figura 4. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

- **Princípio da acessibilidade habitacional**, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- **Princípio do planeamento estratégico local**, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- **Princípio da integração social**, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- **Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- **Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

- **Princípio da perequação**, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- **Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Tal como se verifica nos exemplos internacionais e de acordo com o enquadramento e princípios expostos, o município deverá elaborar a ELH garantindo a articulação deste instrumento estratégico municipal com outros instrumentos estratégicos em domínios de atuação municipal como o urbanismo, a ação social, assim como outras ferramentas operacionais que permitam a sua implementação. Em termos metodológicos, o percurso implementado adequou-se ao contexto e premissas locais, respeitando assim as diretrizes nacionais e internacionais que defendem a necessária adaptação e respeito pelo contexto local.

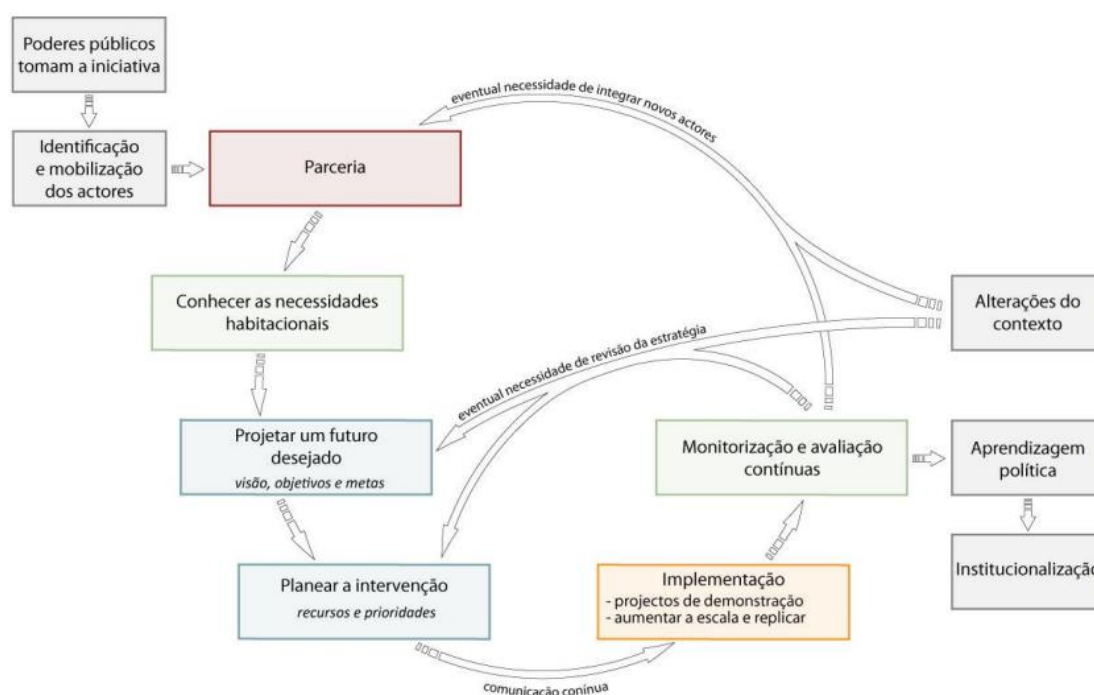


Figura 5. Processo de elaboração e implementação de uma ELH

Fonte: Portal da Habitação

## 2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e a Estratégia Local de Habitação

O direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, e é a importância desta que está na base da discussão em torno da política de habitação, vista como uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Reconhecendo a importância da temática da habitação como prioridade nacional, foi publicada a Lei de Bases da Habitação ([Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)), representando o resultado de um forte debate na agenda política nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A Lei de Bases da Habitação aprovada assume os princípios da igualdade e da universalidade em que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e famílias, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes. Considerando

as orientações deste documento, o Estado deve assumir-se como o garante do direito à habitação, cabendo-lhe programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social e que assegurem conformidade em relação à vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional, pressupondo a adaptação dos instrumentos existentes às necessidades identificadas nas ELH.

A Lei de Bases da Habitação prevê a criação do Programa Nacional de Habitação (PNH), um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica de objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. O PNH deverá estar articulado com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas.

A LBH, destacando a importância do papel das entidades locais, sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências ([Decreto-Lei n.º105/2018, de 29 de novembro](#)), coincidindo com a figura de ELH entretanto definida. Esta Lei refere também a elaboração da Carta Municipal de Habitação, como um instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular com o Plano Diretor Municipal (PDM) e restantes instrumentos de gestão do território e estratégias aprovadas ou previstas para o território, sendo esse o exercício conducente à ELH.

O papel dos municípios em matéria da execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos, confere-lhes responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que se refere ao seu papel na construção, reabilitação, arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis, na promoção da construção ou reabilitação a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Tendo em vista a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:

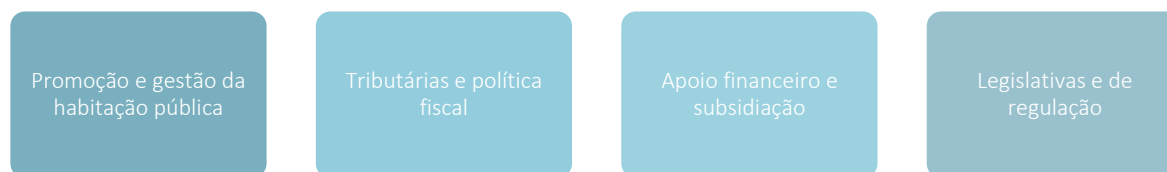


Figura 6. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação

A LBH em conjunto com as diversas medidas e políticas existentes no âmbito da habitação consagra a necessidade de ser conferido maior apoio aos cidadãos que apresentem não ter condições de aceder ao mercado privado de habitação, nomeadamente para os jovens, para as famílias monoparentais ou numerosas em situação de vulnerabilidade económica, assim como estabelece medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional). A lei consagra ainda a introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

Considerando a interligação e interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, esta é reforçada pela importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado de habitação, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida dos cidadãos. Ao nível municipal, os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação.

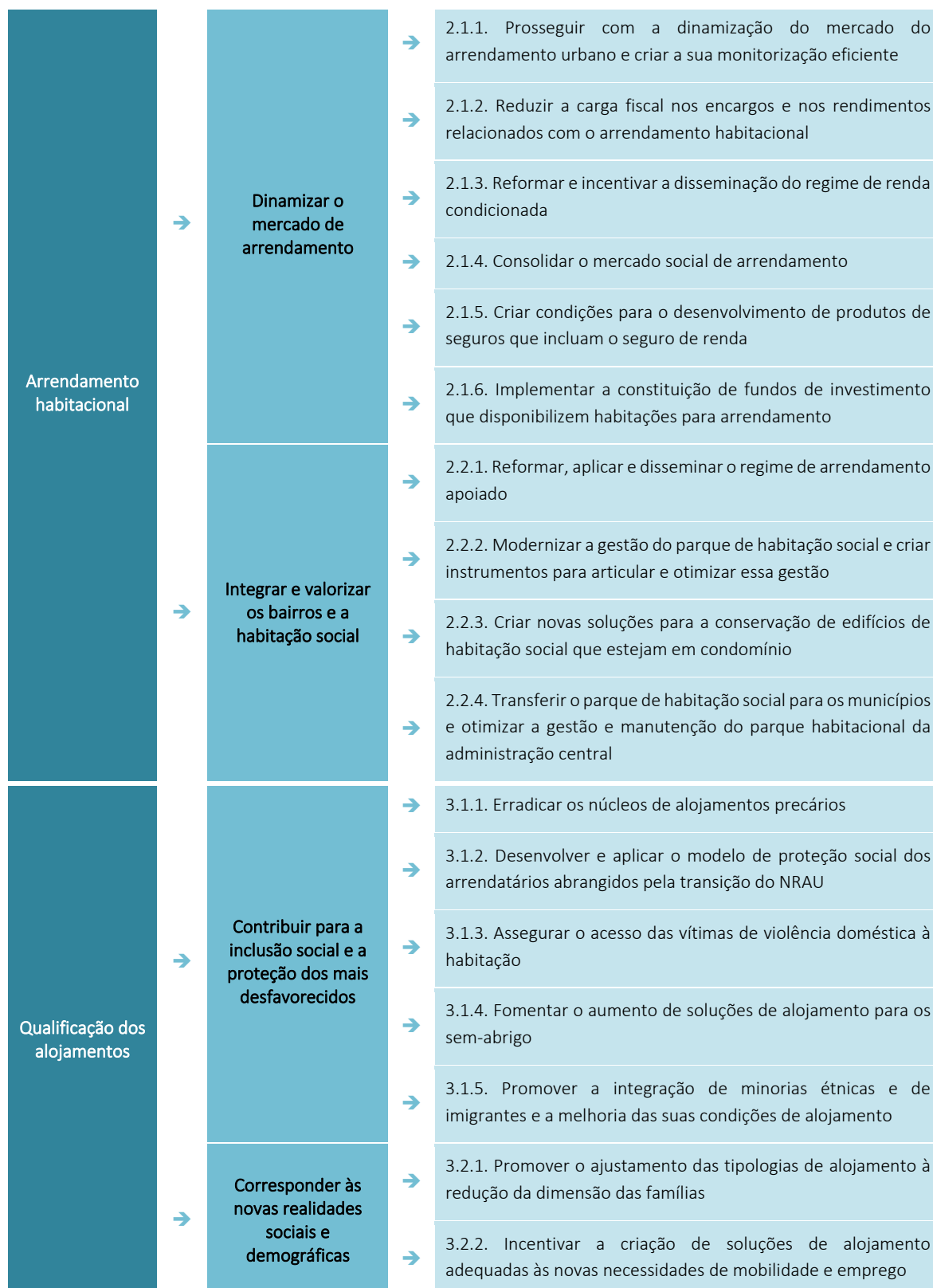
Nos últimos anos várias políticas públicas da área da habitação foram revistas, baseadas na **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)**, aprovada em 2015, para o período temporal 2015-2031, através da [RCM n.º 48/2015](#). Esta teve como objetivo responder à necessidade de criação de condições que permitam e facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente no que diz respeito à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, dando resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas ao longo dos anos, adaptando-se e aproximando o quadro normativo e as políticas públicas em vigor na temática da habitação.

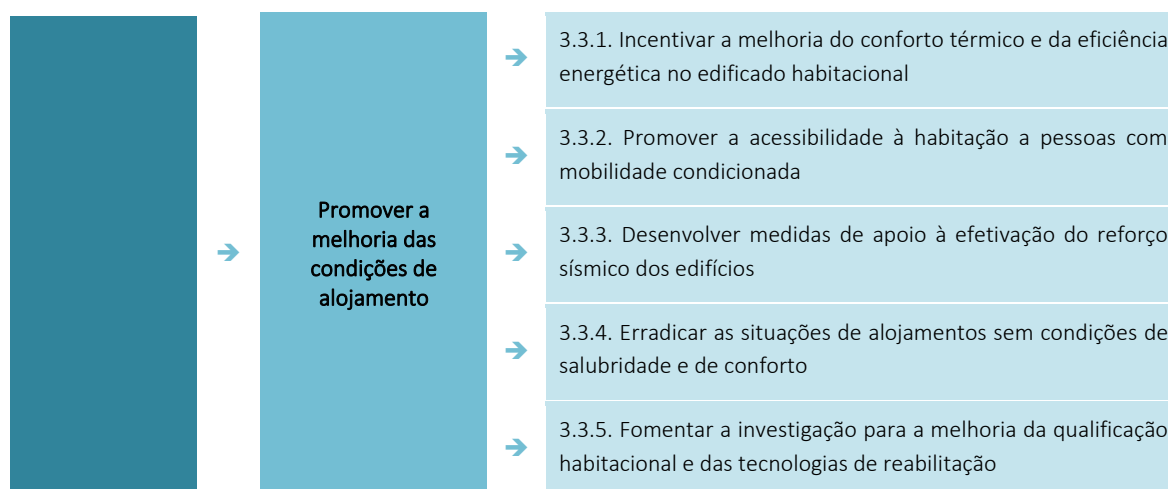
O diagnóstico que esteve na base da elaboração da ENH revelou a escassa relevância da atuação do Estado, ao longo dos anos, em termos de promoção de políticas de habitação, destacando-se o foco dado ao apoio ao crédito

à habitação, que contribuiu para o endividamento das e para a exclusão no acesso à habitação, ao invés do investimento em programas de realojamento, incentivos ao arrendamento, programas de promoção direta e programas de reabilitação de edifícios. A ENH integra um conjunto de medidas concretas associadas, quais as entidades competentes na sua implementação e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operacional, sustentada em três pilares, reforçados agora com a Lei de Bases da Habitação: **reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos.**

Tabela 2. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação

PILARES	DESAFIOS	MEDIDAS
Reabilitação urbana	Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	→ 1.1.1. Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura
		→ 1.1.2. Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios
		→ 1.1.3. Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas
		→ 1.1.4. Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades
		→ 1.1.5. Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios
	Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios	→ 1.2.1. Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas
		→ 1.2.2. Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas
		→ 1.2.3. Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos
		→ 1.2.4. Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio
	Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	→ 1.3.1. Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação
		→ 1.3.2. Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU)
		→ 1.3.3. Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas





Fonte: Estratégia Nacional para a Habitação, RCM n.º 48/2015

A aprovação da ENH constituiu um primeiro passo para dar resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais registadas nos últimos anos. Hoje, os vários desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação. Face a este contexto, reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida da população, para a revitalização e competitividade das cidades e para o aumento da coesão social e territorial, a [RCM n.º 50-A/2018](#) aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**.

Assente numa abordagem participativa e integrada, a NGPH está orientada para as pessoas e centrada na regeneração urbana, igualmente visada na LBH, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental, assumindo a seguinte missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Para alcançar a missão, foram definidos quatro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si:

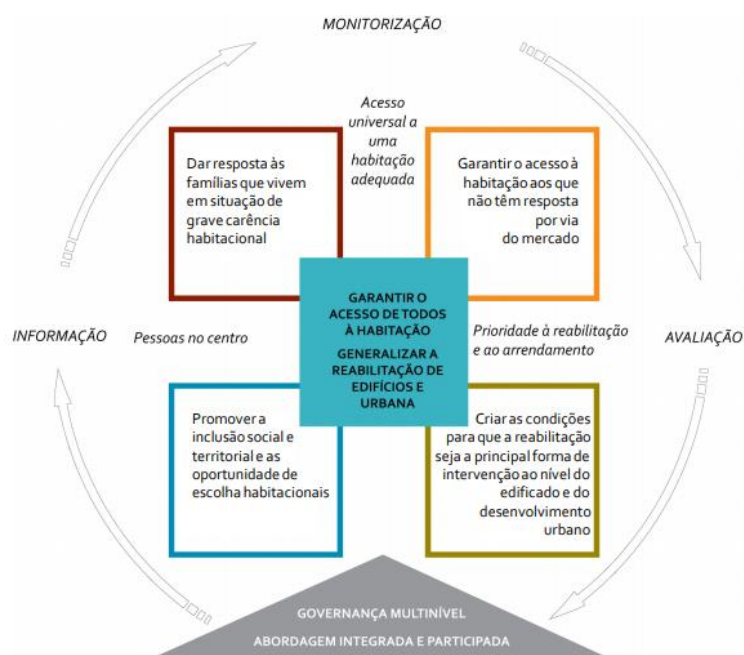


Figura 7. Articulação entre missão, princípios e objetivos

Fonte: Para uma nova geração de políticas de Habitação: sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017

## 1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

Neste domínio, importa garantir que a política de habitação concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma eficaz e justa, mediante:

- A criação de instrumentos de apoio e de um enquadramento legal e regulamentar adequados e suficientemente flexíveis face às diferentes necessidades e situações específicas das famílias, dos promotores e dos contextos locais;
- Um reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para apoio à promoção de oferta de habitação para este fim;
- Um reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para a reabilitação do parque habitacional de propriedade pública.

Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias em situação de grave carência habitacional”

Instrumento	Objetivo
<b>1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</b>	Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a

	<p>associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.</p> <p>No âmbito deste programa, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio ao abrigo 1.º Direito.</p> <p>Disponível em: <a href="#">1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</a></p>
<p><b>Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</b></p>	<p>Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p>Disponível em: <a href="#">Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</a></p>

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

## 2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado

Neste âmbito, pretende-se promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, mediante a criação de um conjunto de instrumentos que, de forma integrada e complementar, possam ultrapassar os obstáculos identificados ao nível do arrendamento habitacional e alcançar as metas definidas.

Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”

Instrumento	Objetivo
<p><b>Programa de Arrendamento Acessível</b></p>	<p>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p>

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

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

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

Neste domínio, pretende-se tornar a reabilitação a intervenção predominante, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas, crucial para a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável. Deste modo, é necessário alavancar o investimento privado em prol da reabilitação do edificado e garantir que existe um leque de instrumentos de apoio ao investimento em reabilitação, capazes de dar resposta às condições específicas deste

modelo de negócio e suficientemente atrativos para incentivar a captação de investimento de diferentes tipos de promotores, sejam estes públicos ou privados.

Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”

Instrumento	Objetivo
<b>Projeto Reabilitar como Regra</b>	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.
<b>Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado</b>	Minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios. <a href="#">Revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos</a> , de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
<b>Programa Reabilitar para Arrendar</b>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.  Disponível em: <a href="#">Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível</a>
<b>Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</b>	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, e complementarmente promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).  Disponível em: <a href="#">IFRRU 2020</a>
<b>Casa Eficiente 2020</b>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.  Disponível em: <a href="#">Casa Eficiente 2020</a>
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana</b>	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento</b>	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração física, económica e social de áreas

<b>Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</b>	carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.
<b>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</b>	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

#### 4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Neste domínio, pretende-se que os instrumentos a desenvolver e modelos a implementar sejam capazes de prevenir a criação de novos fenómenos de exclusão socioterritorial, mediante a promoção da dispersão territorial da oferta habitacional de interesse social disponível, como evitar a segregação social nos bairros de arrendamento públicos existentes e facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional.

Tabela 6. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”

Instrumento	Objetivo
<b>Programa da Habitação ao Habitat</b>	Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.  Disponível em: <a href="#">Programa da Habitação ao Habitat</a>
<b>Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</b>	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.

<b>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</b>	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.
<b>Chave na Mão — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</b>	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.  Disponível em: <a href="#">Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018</a>

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

A NGPH assenta numa abordagem integrada e participativa, orientada para as pessoas e com foco na regeneração urbana, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental. Nesse sentido, a NGPH contempla um conjunto de princípios transversais e estruturantes, que encontram clara articulação com a LBH, pretendendo uma passagem:

- De uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- De uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;
- De uma política de habitação centrada nas “casas” para uma política que coloca no seu centro as “pessoas”;
- De uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo;
- De uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

A NGPH, além de considerar articulação com as diversas medidas das políticas nacional e europeia através da ENH, articula-se com instrumentos que dão resposta às necessidades de grupos mais vulneráveis, com a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica, assim como com instrumentos que atuem a uma escala mais local, elaborados e operacionalizados por quem conhece as especificidades e necessidades de cada território, numa lógica de descentralização e subsidiariedade.



Figura 8. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação”

A ELH, consagrada na LBH, ainda que com outra designação, é um instrumento de concretização dos princípios orientadores da NGPH, operacionalizando a passagem de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo e a passagem de uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.



# 3

## Síntese do contexto habitacional local

### 3. Síntese do contexto habitacional local

Neste capítulo é apresentado o cenário de partida para a elaboração da Estratégia Local de Habitação de Leiria, sustentado no quadro atual em termos de oferta de habitação social e arrendamento apoiado e das principais necessidades e carências habitacionais relativas a situações indignas, de acordo com o definido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho.

Para além destes dados, em anexo, encontra-se também a análise efetuada ao contexto territorial e urbanístico, bem como ao contexto social e económico, com a identificação das principais características demográficas do território, da educação, saúde e ação social, bem como emprego e rendimentos, uma caracterização que complementa esta análise, na medida em que permite conhecer eventuais fragilidades que, no futuro, poderão vir a constituir situações de carência.

#### 3.1 Habitação social e arrendamento apoiado

##### 3.1.1 Respostas habitacionais municipais

A intervenção do Município de Leiria no domínio da **habitação social** é norteadada pelos seguintes objetivos:

- Promover a melhoria da qualidade de vida, de indivíduos e famílias em situação de carência económica, permitindo o acesso a uma habitação adequada e que reúna todas as condições de habitabilidade;
- Proceder ao acompanhamento regular da ocupação dos fogos municipais;
- Promover a avaliação socioeconómica de agregados candidatos a habitação social.

O Município de Leiria possui **111 fogos de habitação social**, distribuídos pelas freguesias de Coimbrão, Maceira, UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, UF de Marrazes e Barosa, UF de Monte Redondo e Carreira, UF de Parceiros e Azoia, UF de Santa Eufémia e Boa Vista e UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa.



*Praia de Pedrógão (habitação isolada)  
Coimbrão*



*Bairro Social de Maceira  
Maceira*



*Bairro Social da Integração  
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes*



*Rua de Sto. António (habitação isolada)  
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes*



*Bairro Salazar (habitação isolada)  
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes*



*Rua João XXI (habitação isolada)  
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes*



*Bairro Social Casal da Cortiça – Barreira  
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes*



*Bairro Social de Barosa  
UF de Marrazes e Barosa*



*Bairro Social Dr. Francisco Sá Carneiro  
UF de Marrazes e Barosa*



*Bairro Social das Almoinhas  
UF de Marrazes e Barosa*



*Bairro Social de Monte Redondo  
UF de Monte Redondo e Carreira*



*Bairro Social de Parceiros  
UF de Parceiros e Azoia*



*Bairro Social da Cova das Faias  
UF de Santa Eufémia e Boa Vista*



*Bairro Social de Ortigosa  
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa*

**Figura 9. Habitação social municipal do concelho de Leiria**

Fonte: SPI, Levantamento de campo, agosto de 2019 e Câmara Municipal de Leiria, 2017

Em termos de tipologia dos fogos de habitação social (Tabela 7), 84,7% correspondem à tipologia T2 (94 fogos), 8,1% à tipologia T3 (9 fogos), 4,5% à tipologia T4 (5 fogos), 1,8% à tipologia T1 (2 fogos) e 0,9% à tipologia T0 (1 fogos). O valor médio das rendas varia entre os 4,77€ e os 164,01€, não se verificando, atualmente, a existência de fogos de habitação social vagos. A maior parte das habitações encontra-se em bom estado de conservação, fruto das intervenções recentes de reabilitação no âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrado no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Município de Leiria. Contudo, importa salientar a necessidade de obras de reabilitação em 35 fogos de habitação social propriedade do Município.

Tabela 7. Quadro síntese de caracterização da habitação social municipal no concelho de Leiria

Freguesia	Bairro	N.º de Fogos	Ocupação		Renda Média (€)	N.º de Fogos com necessidade de obras de reabilitação
			Ocupados	Vagos		
Coimbrão	Praia de Pedrógão (habitação isolada)	1	1	0	23,43	1
Maceira	Bairro Social de Maceira	5	5	0	24,05	5
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Bairro Social da Integração	18	18	0	14,99	0
	Rua de Sto. António (habitação isolada)	1	1	0	32,12	1
	Bairro Salazar (habitação isolada)	1	1	0	50,83	1
	Rua João XXI (habitação isolada)	1	1	0	4,77	0
	Bairro Social de Casal da Cortiça - Barreira	4	4	0	164,01	4
UF de Marrazes e Barosa	Bairro Social de Barosa	4	4	0	20,26	3
	Bairro das Almoinhas e CDH – Marrazes	18	18	0	60,24	0
	Bairro Social Dr. Francisco Sá Carneiro	9	9	0	33,78	9
UF de Monte Redondo e Carreira	Bairro Social de Monte Redondo	3	3	0	65,40	3
UF de Parceiros e Azoia	Bairro Social de Parceiros	5	5	0	42,23	5
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	Bairro Social da Cova das Faias	38	28	0	19,63	0
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	Bairro Social de Ortigosa	3	3	0	8,67	3
<b>Total</b>		<b>111</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>35</b>

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2020

No campo dos apoios municipais à habitação destaca-se ainda o **Programa de Participação ao Arrendamento do Município de Leiria**, que visa a atribuição de uma participação financeira aos munícipes e agregados familiares com residência permanente no concelho, há três anos ou mais, com idade igual ou superior a 18 anos. O programa tem como objetivos:

- Proporcionar às famílias, com menores recursos económicos, o acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados;
- A atribuição de apoio económico personalizado, intransmissível, periódico e insuscetível de ser constituído um direito, tendo por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos munícipes.

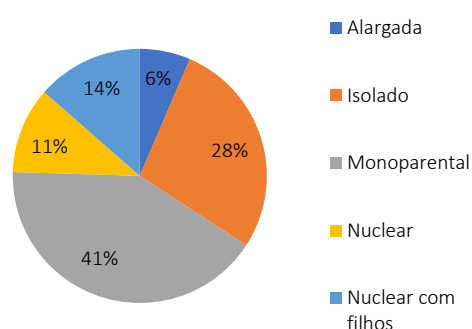
Implementado em novembro de 2016, este programa apoia as famílias com dificuldades económicas, constituindo-se como complemento à disponibilização de habitação social. A comparticipação do Município de Leiria ao arrendamento é um programa que disponibiliza apoio num período definido de tempo no sentido de ajudar à reorganização socioeconómica do agregado familiar e promover as condições de habitabilidade e tipologia adequada à sua dimensão.

Dados referentes ao período entre janeiro de 2017 e agosto de 2019 (Tabela 8) indicam que foram apresentadas 313 candidaturas, tendo sido apoiadas 169 rendas, num total de 115.973,52€.

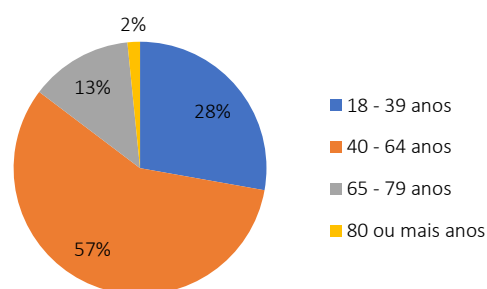
Tabela 8. Dados sobre o “Programa de Comparticipação ao Arrendamento do Município de Leiria”, entre janeiro de 2017 e agosto de 2019

Unidade Territorial	Candidaturas apresentadas	Candidaturas deferidas
Amor	1	0
Arrabal	1	0
Bajouca	1	1
Bidoeira de Cima	0	0
Caranguejeira	2	1
Coimbrão	0	0
Maceira	3	2
Milagres	3	2
Regueira de Pontes	1	1
UF de Colmeias e Memória	1	1
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	167	89
UF de Marrazes e Barosa	114	65
UF de Monte Real e Carvide	7	4
UF de Monte Redondo e Carreira	1	0
UF de Parceiros e Azoia	6	0
UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	1	1
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	3	1
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	1	1
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>169</b>

Tipologia dos agregados familiares



Escalão etário



Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2019

A maioria dos pedidos provem de famílias monoparentais (128) e agregados familiares isolados (89), com idades compreendidas entre os 40 e os 64 anos, portanto indivíduos em idade ativa que não conseguem suportar financeiramente os encargos com a habitação.

### 3.1.2 Respostas habitacionais disponibilizadas por outras entidades

Para além da oferta de habitação social propriedade do município, existem mais **204 fogos disponibilizados pelas seguintes entidades do concelho de Leiria**: Conferência de São Vicente Paulo (Pousos), Centro Social Paroquial Paulo VI, Ordem Terceira de S. Francisco e NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL (Tabela 9).

Tabela 9. Quadro síntese de caracterização da oferta de habitação por outras entidades no concelho de Leiria

Freguesias	Entidade	N.º de Fogos	Ocupação		Tipologia				Renda Média (€)	Estado de conservação
			Ocupados	Vagos	T1	T2	T3	T4		
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Conferência de São Vicente Paulo (Pousos)	16	16	0	0	16	0	0	30-80	Mau
	Centro Social Paroquial Paulo VI	8	8	0	0	0	8	0	n.a	Mau
	Fraternidade Franciscana Secular de Leiria	34	34	0	34	0	0	0	n.a	Mau
UF de Marrazes e Barosa	NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL	146	146	0	0	45	76	25	81,75	Razoável
<b>Total</b>		<b>204</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>61</b>	<b>84</b>	<b>25</b>		

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2021

Estas respostas habitacionais estão localizadas na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e UF de Marrazes e Barosa, não existindo atualmente fogos vagos.



Habitação social propriedade da NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL



Habitação social propriedade do Centro Social Paroquial Paulo VI



Habitação social propriedade da Conferência de São Vicente Paulo (Pousos)

Figura 10. Exemplos de respostas habitacionais promovidas por entidades do concelho de Leiria

Fonte: SPI, Levantamento de campo, agosto de 2019

### 3.2 Sistematização de situações indignas – carência habitacional

Tendo por base as definições veiculadas na legislação do Programa 1.º Direito à Habitação foi realizado um trabalho de proximidade, garantindo o cumprimento dos princípios subjacentes à elaboração da ELH. Neste contexto, os serviços municipais, com a auscultação e mobilização das entidades locais, mapearam as situações indignas, nas quatro categorias definidas pelo 1.º Direito, com os quantitativos confirmados em fevereiro de 2021. De acordo com o levantamento efetuado (Tabela 10), **quantifica-se um total de 410 agregados familiares em situações habitacionais indignas, que integram 1.353 indivíduos:**

- 277 agregados familiares/963 indivíduos em situação de insalubridade e insegurança;
- 111 agregados familiares/309 indivíduos em situação de precariedade;
- 9 agregados familiares/50 indivíduos em situação de sobrelotação;
- 13 agregados familiares/31 indivíduos em situação de inadequação.

Tabela 10. Mapeamento das situações de carência habitacional no concelho de Leiria

Freguesia	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Sobrelotação		Inadequação	
	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos
Amor	1	4	2	3	0	0	0	0
Arrabal	1	3	0	0	0	0	0	0
Bajouca	0	0	0	0	0	0	0	0
Bidoeira de Cima	0	0	1	4	0	0	0	0
Caranguejeira	0	0	0	0	0	0	0	0
Coimbrão	1	4	0	0	0	0	0	0
Maceira	6	13	4	14	0	0	0	0
Milagres	0	0	0	0	0	0	0	0
Regueira de Pontes	3	12	2	5	0	0	0	0
UF de Colmeias e Memória	1	1	1	4	0	0	0	0
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	74	180	40	103	1	6	5	8
UF de Marrazes e Barosa	173	699	49	139	2	14	8	23
UF de Monte Real e Carvide	0	0	2	4	0	0	0	0
UF de Monte Redondo e Carreira	3	8	1	4	0	0	0	0
UF de Parceiros e Azoia	6	12	3	8	2	12	0	0
UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	0	0	1	3	0	0	0	0
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	3	11	2	8	4	18	0	0
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	5	16	2	6	0	0	0	0
Fora do concelho	0	0	1	4	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>963</b>	<b>111</b>	<b>309</b>	<b>9</b>	<b>50</b>	<b>13</b>	<b>31</b>

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, fevereiro 2021

Destaca-se a existência de um maior número de situações de carência habitacional na UF de Marrazes e Barosa (232 agregados familiares/875 indivíduos) e na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (120 agregados familiares/297 indivíduos). De referir ainda que as situações de precariedade identificadas integram 6 casos de vítimas de violência doméstica, correspondendo a pessoas especialmente vulneráveis conforme exposto no artigo 10.º do DL n.º 37/2018.

Face a este enquadramento, do total das situações quantificadas, **338 terão resposta através do Programa 1.º Direito** e as restantes através de soluções complementares (Programa Municipal de Comparticipação ao Arrendamento e mercado de arrendamento acessível), conforme apresentado na tabela seguinte e detalhado nos próximos subcapítulos:

**Tabela 11. Mapeamento das situações de carência habitacional no concelho de Leiria e tipologia de solução habitacional e complementar**

Solução habitacional (SH)/ Solução complementar (SC)	Situação habitacional								Total	
	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Sobrelotação		Inadequação		Famílias	Ind.
	Famílias	Ind.	Famílias	Ind.	Famílias	Ind.	Famílias	Ind.		
SH - 1.º Direito	272	954	45	69	9	50	12	30	<b>338</b>	<b>1103</b>
SC - Programa Municipal de Comparticipação ao Arrendamento	5	9	5	16	0	0	1	1	<b>11</b>	<b>26</b>
SC - Mercado de arrendamento	0	0	61	224	0	0	0	0	<b>61</b>	<b>224</b>
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>963</b>	<b>111</b>	<b>309</b>	<b>9</b>	<b>50</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>410</b>	<b>1353</b>

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, fevereiro 2021

Do total das 338 situações a solucionar através do Programa 1.º Direito, importa clarificar que:

- 129 são da responsabilidade do Município (129 agregados familiares, 311 indivíduos);
- 204 são da responsabilidade de outras entidades beneficiárias (204 agregados familiares, 781 indivíduos);
- 5 são da responsabilidade dos beneficiários diretos (5 agregados familiares, 11 indivíduos).

### 3.2.1 Insalubridade e insegurança

As situações de insalubridade e insegurança correspondem a casos de pessoas ou agregados familiares que vivem em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **277 agregados familiares no concelho**, que integram um total de 963 indivíduos, verificando-se as seguintes situações:

- **5 agregados familiares (11 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pelos próprios enquanto beneficiários diretos através de candidatura ao Programa 1.º Direito para reabilitação das suas habitações:

Tabela 12. Casos de insalubridade e insegurança a solucionar pelos beneficiários diretos – Programa 1.º Direito

Identificação dos agregados familiares (beneficiários diretos)	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
ID1	1	1	0	0	1	0	0	Reabilitação
ID2	1	4	0	0	0	1	0	
ID3	1	2	0	0	1	0	0	
ID4	1	2	0	0	1	0	0	
ID5	1	2	0	0	1	0	0	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, fevereiro 2021

- **204 agregados familiares (781 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pelas entidades beneficiárias através de candidatura ao Programa 1.º Direito para reabilitação de 204 fogos de habitação social:

Tabela 13. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção de entidades beneficiárias na reabilitação dos fogos de habitação social – Programa 1.º Direito

Freguesia	Entidade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação					Solução habitacional
				T0	T1	T2	T3	T4	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Conferência de São Vicente Paulo (Pousos)	16	56	0	0	16	0	0	Reabilitação
	Centro Social Paroquial Paulo VI	8	36	0	0	0	8	0	
	Fraternidade Franciscana Secular de Leiria	34	51	0	34	0	0	0	
UF de Marrazes e Barosa	NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL	146	638	0	0	45	76	25	
<b>Total</b>		<b>204</b>	<b>781</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>61</b>	<b>84</b>	<b>25</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, fevereiro 2021

- **35 agregados familiares (102 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito para reabilitação de 35 fogos de habitação social, propriedade do Município:

Tabela 14. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na reabilitação dos fogos de habitação social – Programa 1.º Direito

Freguesia	Bairro	N.º de fogos	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Solução habitacional
Coimbrão	Praia de Pedrógão (habitação isolada)	1	1	4	Reabilitação
Maceira	Bairro Social de Maceira	5	5	12	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Bairro Salazar - Telheiro (habitação isolada)	1	1	1	
	Rua de Sto. António (habitação isolada)	1	1	1	
	Bairro Social de Casal da Cortiça - Barreira	4	4	17	
UF de Marrazes e Barosa	Bairro Social de Barosa	3	3	10	
	Bairro Social Dr. Francisco Sá Carneiro	9	9	28	
UF de Monte Redondo e Carreira	Bairro Social de Monte Redondo	3	3	8	
UF de Parceiros e Azoia	Bairro Social de Parceiros	5	5	11	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	Bairro Social de Ortigosa	3	3	10	
<b>Total</b>		<b>35</b>	<b>35</b>	<b>102</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **22 agregados familiares (37 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito para construção de novos fogos:

Tabela 15. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
Maceira	1	1	1	0	0	0	0	Construção
UF de Colmeias e Memória	1	1	1	0	0	0	0	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	5	11	3	0	1	0	1	
UF de Marrazes e Barosa	12	17	8	1	3	0	0	
UF de Parceiros e Azoia	1	1	1	0	0	0	0	
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	1	4	0	0	0	1	0	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	1	2	0	1	0	0	0	

Total	22	37	14	2	4	1	1
-------	----	----	----	---	---	---	---

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **6 agregados familiares (23 indivíduos)** residem em núcleos precários e terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito (a localização dos núcleos precários é apresentada no ponto 3.2.5):

Tabela 16. Casos de insalubridade e insegurança a residir em núcleos precários – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
Regueira de Pontes	3	12	0	1	0	0	2	Construção
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	2	7	0	0	1	1	0	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	1	4	0	0	0	1	0	
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **5 agregados familiares (9 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através do Programa Municipal de Participação ao Arrendamento:

Tabela 17. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Participação ao Arrendamento

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução complementar
			T0	T1	T2	T3	T4	
Arrabal	1	3	0	0	1	0	0	Programa Municipal de Participação ao Arrendamento
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	4	6	3	0	1	0	0	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

### 3.2.2 Precariedade

A carência habitacional associada a situações de precariedade engloba os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos, bem como pessoas sem-abrigo.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **111 agregados familiares no concelho de Leiria**, que integram um total de 309 indivíduos, verificando-se as seguintes situações:

- **1 agregado familiar (4 indivíduos)** reside em núcleo precário e terá de ter uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito (a localização do núcleo precário é apresentada no ponto 3.2.5):

Tabela 18. Casos de precariedade a residir em núcleo precário – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
Regueira de Pontes	1	4	0	0	0	1	0	Construção
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **44 agregados familiares (65 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito (neste grupo integram-se as vítimas de violência doméstica identificadas):

Tabela 19. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
Amor	1	1	1	0	0	0	0	Arrendamento para subarrendamento
Regueira de Pontes	1	1	1	0	0	0	0	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	20	30	11	8	1	0	0	
UF de Marrazes e Barosa	19	27	11	7	1	0	0	
UF de Monte Real e Carvide	1	1	1	0	0	0	0	
UF de Parceiros e Azoia	1	1	1	0	0	0	0	
Fora do concelho	1	4	0	0	0	1	0	
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>65</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **61 agregados familiares (224 indivíduos)** terão de ter uma resposta habitacional por via do mercado de arrendamento. Deste modo, a autarquia, em conjunto com o IHRU, terá um papel fundamental na sensibilização dos proprietários privados com vista a uma maior disponibilização de habitações para arrendamento a preços acessíveis.

Tabela 20. Casos de precariedade que terão de ter resposta através do mercado de arrendamento

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução complementar
			T0	T1	T2	T3	T4	
Amor	1	2	0	0	1	0	0	Mercado de arrendamento
Bidoeira de Cima	1	4	0	0	0	1	0	
Maceira	4	14	0	0	3	1	0	
UF de Colmeias e Memória	1	4	0	0	0	1	0	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	16	61	0	0	5	10	1	
UF de Marrazes e Barosa	29	108	0	0	12	16	1	
UF de Monte Real e Carvide	1	3	0	0	1	0	0	
UF de Monte Redondo e Carreira	1	4	0	0	0	1	0	
UF de Parceiros e Azoia	2	7	0	0	1	1	0	
UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	1	3	0	0	1	0	0	
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	2	8	0	0	1	1	0	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	2	6	0	0	2	0	0	
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **5 agregados familiares (16 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através do Programa Municipal de Participação ao Arrendamento:

Tabela 21. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Participação ao Arrendamento

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução complementar
			T0	T1	T2	T3	T4	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	4	12	0	0	2	2	0	Programa Municipal de Participação ao Arrendamento
UF de Marrazes e Barosa	1	4	0	0	0	1	0	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

### 3.2.3 Sobrelotação

As situações de sobrelotação correspondem aos casos em que, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE, I. P.).

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **9 agregados familiares no concelho**, que integram um total de 50 indivíduos, que terão de ter uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito:

Tabela 22. Casos de sobrelotação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	1	6	0	0	0	0	1	Construção
UF de Marrazes e Barosa	2	14	0	0	0	1	1	
UF de Parceiros e Azoia	2	12	0	0	0	1	1	
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	4	18	0	0	1	2	1	
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

### 3.2.4 Inadequação

As situações de inadequação correspondem a casos de incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: (i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e/ou (ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **13 agregados familiares**, que integram um total de 31 indivíduos, verificando-se as seguintes situações:

- **12 agregados familiares (30 indivíduos)** terão uma resposta habitacional provida pela autarquia através de candidatura municipal ao Programa 1.º Direito:

Tabela 23. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa 1.º Direito

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução habitacional
			T0	T1	T2	T3	T4	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	3	5	1	1	1	0	0	Construção
UF de Marrazes e Barosa	6	14	1	1	3	1	0	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	1	2	0	0	1	0	0	Reabilitação
UF de Marrazes e Barosa	2	9	0	0	1	0	1	
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

- **1 agregado familiar (1 indivíduo)** terá uma resposta habitacional provida pela autarquia através do Programa Municipal de Participação ao Arrendamento:

Tabela 24. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional – Programa Municipal de Participação ao Arrendamento

Freguesia	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologias de habitação necessária					Solução complementar
			T0	T1	T2	T3	T4	
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	1	1	1	0	0	0	0	Programa Municipal de Participação ao Arrendamento
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

### 3.2.5 Núcleos precários

Conforme apresentado anteriormente, foram identificados 7 agregados familiares/27 indivíduos a residirem em 3 núcleos precários. Trata-se de casos de urgente resolução, uma vez que integram situações de insalubridade e insegurança e de precariedade.

Os núcleos precários localizam-se em Souto da Carpalhosa, Santa Eufémia e Regueira de Pontes, conforme se apresenta na figura seguinte.



*Núcleo precário: Várzeas – Souto da Carpalhosa*



*Núcleo precário: Rua Pinhal Cordeiro – Santa Eufémia*



*Núcleo precário: Ponte da Pedra – Regueira de Pontes*

**Figura 11. Localização dos núcleos precários do concelho de Leiria**

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, julho 2020

### 3.2.6 Carência financeira

Para além das situações de grave carência habitacional mapeadas em julho de 2020 e aqui expostas, destaca-se a forte possibilidade de existirem dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a **situações de carência financeira**, pelo que importa identificar os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido a insuficiência financeira, na relação direta com proporção de encargos com a habitação face ao rendimento global das famílias/indivíduos:

- **Beneficiários do RSI** (pessoas e agregados) enquanto parte da população que se encontra, de acordo com a Segurança Social, em situação de pobreza extrema, sendo o valor médio mensal à escala do distrito de Leiria pago por beneficiário (125,36€) e por família (252,35€) (valores referentes a dezembro de 2019) manifestamente insuficiente para fazer face a despesas relacionadas com a habitação, considerando os valores médios mensais dos encargos com a aquisição ou arrendamento de habitação (348,7€, em 2011);
- **População desempregada e/ou inativa**, considerando a ausência de rendimentos, particularmente preocupante no caso de casais com filhos com ambos os elementos nessa situação, ou mesmo no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego;

- **Pensionistas** como um grupo que poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e manutenção da habitação, uma vez que, para além de representar cerca de 27% da população total concelhia, o valor médio mensal das pensões (444,75€/mês) é escasso para fazer face a valores de renda ou manutenção de imóveis. Dentro deste grupo, destaca-se o elevado peso da população idosa, correspondendo a 23.112 de um total de 33.996 pensionistas em 2018;
- **Monoparentalidade** enquanto condição de risco para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional, considerando a existência de apenas um rendimento ou a ausência total de rendimento. Em 2011, registavam-se 5.177 núcleos familiares monoparentais no concelho de Leiria, dos quais 2.142 (41%) correspondiam a situações de pais/mães com filhos a cargo em situação de desemprego ou inatividade.

Tabela 25. Síntese dos grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Leiria

Grupos de risco	Quantitativo populacional	Valor médio mensal	Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
<b>RSI</b>	1.097 beneficiários 574 famílias (2019)	125,36€/beneficiário 252,35€/família (Distrito de Leiria, 2019)	348,7€ (Leiria, 2011)
<b>Subsídio de desemprego</b>	1.386 (desempregados inscritos no centro de emprego, junho de 2020)	491,81€ (Distrito de Leiria, 2019)	
<b>Pensões (invalidez, velhice e sobrevivência)</b>	33.996 (2018)	444,75€ (Leiria, 2018)	
<b>Rendimento bruto declarado/agregado fiscal</b>	64.196 (Agregados fiscais, 2018)	1.567,42€ (Leiria, 2018)	
<b>Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem</b>	45.532 (trabalhadores por conta de outrem, 2011)	1 050,1€ (Leiria, 2017)	
<b>Núcleos familiares monoparentais</b>	5.177 (núcleos monoparentais, 2011 dos quais 2.142 estão desempregados/inativos)		

Fonte: ISS, 1.º semestre de 2019; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2019; Recenseamento da população e habitação - Censos 2011; MTSSS/GEP, Quadros de pessoal; IEFP, Estatísticas mensais por concelho, 2020; Estatísticas da Segurança Social, 2020

Com base na informação apresentada, este contexto poderá determinar a necessidade de revisão da ELH a médio prazo.



# 4

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

## 4. Estratégia Local de Habitação de Leiria

A Estratégia Local de Habitação de Leiria é um instrumento estratégico e orientador, focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo na provisão de habitação no concelho, com um horizonte temporal de implementação de seis anos. A estratégia é estruturada pelos seguintes elementos:

- **Visão:** corresponde ao cenário esperado através da implementação da Estratégia. A visão é complementada pelos princípios que correspondem aos valores ou fatores críticos de sucesso a considerar e que são definidos a nível nacional, conforme Decreto-Lei n.º 37/2018: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental.
- **Eixos estratégicos:** correspondem aos eixos estruturantes que devem ser trabalhados pelos vários intervenientes para alcançar o cenário esperado, estando intimamente ligadas a diferentes públicos-alvo da ELH.
- **Objetivos estratégicos:** que justificam e são justificados pelos eixos identificados e que traduzem resultados almejados, cuja concretização depende da capacidade de implementação das medidas.
- **Medidas:** correspondem a propostas concretas de atuação orientadas para a implementação da ELH, com a identificação da(s) entidade(s) responsável(eis) e horizonte temporal de concretização a ser avaliado com os responsáveis.

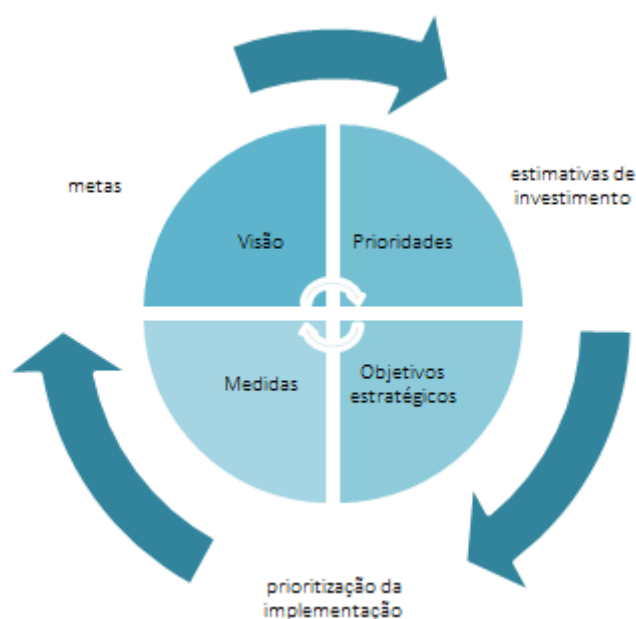


Figura 12. Elementos constituintes da ELH Leiria

Por último, conforme se esquematiza na Figura 12, a ELH integra a proposta de calendarização e prioritização de medidas e respetivas soluções habitacionais, no horizonte temporal estabelecido (seis anos), definindo estimativas de investimento e metas de resultado.

#### 4.1 Visão

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado, conforme estabelecido no artigo 65.º da CRP: *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*. Reconhecendo o papel central da habitação na melhoria da qualidade de vida da população, é estabelecida a seguinte visão de futuro:

**Afirmar o concelho de Leiria como um território inclusivo, promovendo a habitação como âncora de revitalização, regeneração e dinamização social e urbana.**

A visão preconizada é sustentada nas principais necessidades habitacionais identificadas no concelho de Leiria, nomeadamente:

- Existência de pedidos de apoio para habitação social, motivados pela insuficiência dos rendimentos dos agregados familiares para fazer face aos encargos com a habitação ou ainda por situações relacionadas com más condições de habitabilidade e segurança e inexistência de solução habitacional alternativa ao local usado como residência permanente.
- Existência de agregados familiares que devido ao aumento dos encargos com a habitação e a redução dos rendimentos, se encontram em situação de carência financeira e habitacional.
- Existência de agregados familiares a viver em condições indignas, nomeadamente em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.
- Degradação do parque habitacional (público e privado), verificando-se a necessidade de reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação e sem as condições mínimas de habitabilidade.

Por último, importa referir que a visão é complementada pelos princípios definidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 (Tabela 26) – acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental – com destaque para os seguintes fatores:

- a importância do ajuste entre a oferta e a procura habitacional de modo a que todos os grupos sociais possam aceder a uma habitação condigna, evitando-se situações de segregação e de exclusão socioterritorial;

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

- a importância da reabilitação do edificado, indo ao encontro das opções estratégicas do PDM de Leiria referentes à racionalização da ocupação, uso e transformação do território, contribuindo para a melhoria do ambiente urbano;
- o incentivo ao arrendamento tendo em vista o equilíbrio entre regimes de ocupação e a regulação do mercado;
- a necessária adequação da habitação às necessidades específicas da população, nomeadamente a população mais idosa e a população com deficiências e/ou condicionantes de mobilidade, permitindo a acessibilidade habitacional universal;
- a relevância do papel do Município na implementação de respostas ao nível habitacional, tendo em conta a relação de proximidade com os cidadãos, permitindo uma maior facilidade na identificação das necessidades existentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, promovendo a participação e envolvimento dos agregados familiares/indivíduos abrangidos.

Tabela 26. Alinhamento da ELH de Leiria com os princípios do 1.º Direito

Princípio (art.º 2.º, DL n.º 37/2018)	Aspetos chave da sua valorização na ELH de Leiria
Princípio da acessibilidade habitacional	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>acessibilidade habitacional</u> uma vez que pretende que o acesso à habitação seja comportável pelo orçamento das famílias. Deste modo, encontra-se integrado nesta estratégia um conjunto de apoios às famílias com maiores dificuldades económicas, que tem em vista a promoção do acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados.
Princípio do planeamento estratégico local	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio do <u>planeamento estratégico local</u> , indo ao encontro das opções estratégicas do PDM de Leiria referentes à racionalização da ocupação, uso e transformação do território e contribuindo para a melhoria do ambiente urbano. Importa ainda salientar o devido alinhamento da ELH com a estratégia de reabilitação urbana municipal entre outros instrumentos estratégicos que visem a sustentabilidade territorial.
Princípio da integração social	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>integração social</u> , sendo opção primordial a disponibilização de habitação social dispersa e integrada na comunidade assim como outro tipo de soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão socioterritorial de grupos sociais mais fragilizados. Neste âmbito destaca-se o eixo estratégico referente ao apoio a situações de grave carência habitacional (INCLUIR+) que integra um conjunto de medidas materiais e imateriais que viam a integração social das comunidades mais desfavorecidas.
Princípio da estabilidade	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>estabilidade</u> tendo em vista uma atuação conjunta das várias entidades na promoção do acesso à habitação e inclusão social de grupos mais vulneráveis. Deste modo, encontra-se integrada na presente ELH um conjunto de medidas/ações imateriais de apoio aos grupos sociais mais desprotegidos, tendo em vista a sua autonomização após o término do apoio.
Princípio da cooperação	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>cooperação</u> , através do envolvimento de um conjunto de entidades essenciais para a implementação desta estratégia (conforme definido no modelo de governação). Paralelamente, a ELH integra

	uma medida específica de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional (antes, durante e após da concessão do apoio).
Princípio da participação	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>participação</u> , tendo sido garantida a auscultação das entidades que interagem quotidianamente com os grupos mais vulneráveis.
Princípio da equidade	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>equidade</u> , assegurando um equilíbrio na repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais.
Princípio da perequação	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>perequação</u> , assegurando uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito do Programa 1.º Direito.
Princípio da reabilitação do edificado	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>reabilitação</u> , assumindo como um dos seus eixos estratégicos o apoio à reabilitação do edificado para fins habitacionais (REABILITAR +). Deste modo, no âmbito deste eixo são propostas várias medidas/ações que têm em vista a reabilitação do edificado para uso habitacional.
Princípio do incentivo ao arrendamento	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio do <u>incentivo ao arrendamento</u> , assumindo como um dos seus eixos estratégicos o apoio ao arrendamento a custos acessíveis (ARRENDAR +). Deste modo, no âmbito deste eixo são propostas várias medidas/ações que têm em vista a promoção do arrendamento acessível e o contributo para a regulação do mercado de arrendamento.
Princípio das acessibilidades	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio das <u>acessibilidades</u> , em cumprimento com as normas técnicas legalmente aplicáveis neste âmbito, quer nas novas edificações como em processos de reabilitação, nomeadamente os que estão associados à resolução de situações de inadequação.
Princípio da sustentabilidade ambiental	A ELH de Leiria encontra-se alinhada com o princípio da <u>sustentabilidade ambiental</u> , em cumprimento com as normas técnicas legalmente aplicáveis neste âmbito, quer nas novas edificações como em processos de reabilitação, contribuindo para edifícios mais sustentáveis e eficientes.

## 4.2 Eixos e objetivos estratégicos

Partindo da visão e dela interdependentes, definem-se quatro eixos estratégicos (Figura 13), cada um com objetivos associados, tendo em vista o alcance e concretização das respetivas medidas apresentadas no ponto 4.3:

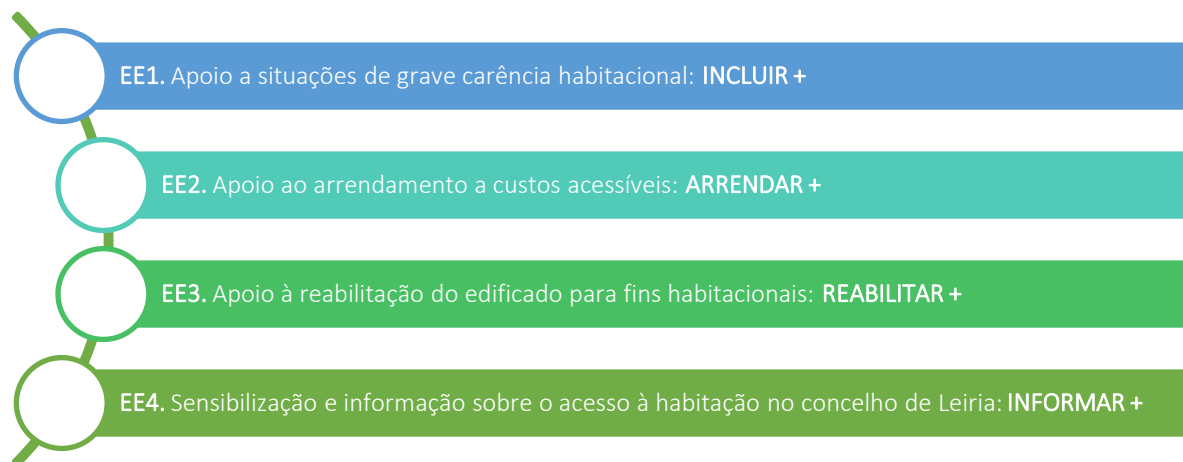


Figura 13. Eixos estratégicos da ELH Leiria

## EIXO ESTRATÉGICO 1

### Apoio a situações de grave carência habitacional: INCLUIR +

O eixo estratégico 1 foca-se no grupo de agregados familiares/indivíduos em situação de grave carência habitacional e que carecem de resolução a curto prazo. De acordo com o diagnóstico desenvolvido, as situações habitacionais indignas identificadas abrangem as quatro categorias de carência habitacional definidas pelo DL n.º 37/2018: insalubridade e insegurança; precariedade; sobrelotação; e inadequação.

Em termos de premência e prioridade de intervenção em matéria de supressão de carências habitacionais esta é a prioridade primária, sendo aquela que, em termos de soluções habitacionais, carecerá de intervenções ao nível do reforço do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria (habitação social) assim como outras soluções habitacionais e complementares que visem a inclusão destes grupos sociais mais vulneráveis.

De acordo com o exposto, ao EE1 estão associados os seguintes objetivos estratégicos (OE):

- **OE1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida de grupos sociais mais vulneráveis**

O presente OE foca-se na resolução das situações habitacionais indignas através do reforço do parque habitacional de arrendamento acessível/habitação social no concelho assim como outras soluções habitacionais e apoios disponibilizados através do Programa 1.º Direito à Habitação.

- **OE2. Promover a integração de grupos em situação de vulnerabilidade social através do acesso ao emprego e à vida em comunidade**

Para além do apoio ao acesso à habitação dos grupos sociais mais vulneráveis, pretende-se promover a sua integração a nível profissional, social e comunitário, com o objetivo de trabalhar problemas estruturais existentes e que, caso não sejam abordados, podem determinar a incapacidade dos agregados familiares de saírem de contextos de exclusão.

A implementação de medidas que promovam a inserção profissional dos mais desfavorecidos e com maior risco de exclusão do mercado laboral, permite o aumento de oportunidades de acesso e de manutenção sustentada do emprego assim como o aumento de competências sociais e profissionais. Paralelamente pretende-se promover a multiculturalidade e a integração destes públicos na comunidade local tendo em vista o combate à exclusão social e o desenvolvimento de intervenções inovadoras e de respostas integradas no âmbito da infância e juventude, população idosa, pessoas com deficiência, família e comunidade, abrangendo a comunidade cigana e comunidades migrantes.

Este objetivo estratégico baseia-se na necessidade de promover a inclusão e integração social de grupos mais vulneráveis e garantir a sua progressiva autonomia em matéria de habitação e o seu papel ativo na comunidade local.

---

## EIXO ESTRATÉGICO 2

### Apoio ao arrendamento a custos acessíveis: ARRENDAR +

---

O mercado habitacional tradicional rege-se de forma relativamente autónoma das necessidades reais da população, integrando variáveis de oferta/procura que não estão alinhadas com as necessidades de uma percentagem considerável da população que não tem possibilidade de aceder aos valores praticados.

Deste modo, considerando o expressivo número de alojamentos vagos no concelho de Leiria (8.679 em 2011, INE), este eixo estratégico tem como propósito incentivar o arrendamento a custos acessíveis em detrimento da nova construção e da expansão urbana.

De acordo com o exposto, ao EE2 estão associados os seguintes objetivos estratégicos (OE):

- **OE3. Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis**

Conforme referido no diagnóstico, a carência financeira dos agregados familiares corresponde a uma das principais dificuldades do acesso à habitação no concelho de Leiria, verificando-se o aumento das necessidades de apoio para acesso/manutenção da habitação, tendo em conta o aumento destes encargos face à redução de rendimentos. Neste domínio, para além dos agregados familiares com pedidos de apoio ao arrendamento, incluem-se também os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido a questões relacionadas com a insuficiência financeira, nomeadamente população em situação de desemprego, beneficiários de RSI e pensionistas.

Consciente desta realidade, o Município tem em vigor um instrumento próprio referente ao “Programa de Comparticipação ao Arrendamento no concelho de Leiria” que visa proporcionar às famílias, com menores recursos económicos, o acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados.

Tendo em conta a existência de agregados familiares com necessidade de apoio para acesso/manutenção da habitação assim como a existência de estudantes deslocados com necessidades temporárias de alojamento, torna-se fundamental incentivar a dinamização do mercado privado de arrendamento a custos acessíveis através da oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

---

### EIXO ESTRATÉGICO 3

#### Apoio à reabilitação do edificado para fins habitacionais: REABILITAR +

---

Consolidando a necessidade de qualificação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação, este eixo estratégico tem como propósito incentivar a reabilitação do edificado em detrimento da construção nova e da expansão urbana, de acordo com as opções estratégicas do PDM em vigor.

De acordo com a Nova Geração de Políticas de Habitação pretende-se “criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra e se torne na forma de intervenção predominante, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”. Deste modo, este eixo estratégico foca-se na premência de promover a reabilitação do parque habitacional público e privado, ocupado e vago, assim como promover a adaptação das habitações às necessidades específicas da população.

De acordo com o exposto, ao EE3 estão associados os seguintes objetivos estratégicos (OE):

- **OE4. Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população**

De acordo com o diagnóstico apresentado, apesar das intervenções recentes de reabilitação urbana em alguns bairros sociais no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), do total de 111 fogos de habitação social propriedade do Município, existem ainda 35 fogos que necessitam de obras de reabilitação. Face a este contexto, pretende-se promover e incentivar a reabilitação do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria (habitação social), quer da propriedade do Município, quer da propriedade de outras entidades que disponibilizam esta tipologia de habitação, contribuindo para o acesso a uma habitação adequada e condigna por parte da população em situação de grave carência habitacional.

Simultaneamente, pretende-se incentivar a reabilitação do parque habitacional privado que se encontra degradado e em mau estado de conservação, conferindo-lhe as condições mínimas de habitabilidade.

Relativamente aos edifícios privados que se encontram devolutos, pretende-se que a sua reabilitação contribua para a sua colocação no mercado de arrendamento habitacional, com valores que permitam às famílias do concelho aceder à habitação. Esta opção de reabilitação de edificado existente em contexto urbano promove também a inclusão social de toda a comunidade contrariando a segregação promovida nas últimas décadas a nível nacional com a construção de bairros sociais fechados em si mesmos e afastados da restante malha/tecido urbanos.

De salientar que as ações de reabilitação têm um impacto positivo na melhoria da qualidade do ambiente urbano do concelho, contribuindo para a revitalização e qualificação dos núcleos urbanos do concelho de Leiria.

- **OE5. Promover a melhoria das condições habitacionais através de uma intervenção municipal de proximidade e do apoio à comunidade**

Conforme apresentado no diagnóstico, tendo em conta os pedidos de apoio para melhoria da habitação rececionados pelo Município de Leiria entre 2016 e 2019, verifica-se a necessidade de apoio para a melhoria e manutenção das condições mínimas de habitabilidade dos alojamentos.

Face a este contexto, o presente objetivo foca-se na necessidade de uma intervenção de proximidade e de apoio à comunidade por parte do Município, Juntas de Freguesia e entidades da economia social/apoio social e habitacional com vista à realização de pequenas obras de reparação, restauro ou beneficiação das habitações de famílias/indivíduos em situação de carência financeira e/ou disponibilização dos materiais necessários para a realização das mesmas.

---

## EIXO ESTRATÉGICO 4

### Sensibilização e informação sobre o acesso à habitação no concelho de Leiria: INFORMAR +

---

Considerando a existência de vários instrumentos e iniciativas em matéria de apoio à habitação torna-se essencial a criação de um ponto agregador de toda a informação, capaz de apoiar, sensibilizar e encaminhar os potenciais beneficiários dos programas em vigor. Neste contexto, este eixo estratégico destina-se à comunidade em geral, estando associado o seguinte objetivo estratégico (OE):

- **OE6. Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade**

No âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, é relevante criar um contexto facilitador para o cidadão, nomeadamente no que diz respeito à disponibilização de informação sobre o mercado e imóveis.

Deste modo, pretende-se a criação de um canal único de comunicação, responsável pela divulgação de informação e realização de ações de sensibilização e sessões de esclarecimentos quer para os agregados

familiares em situação de carência habitacional, quer para os proprietários privados e outras entidades que possam beneficiar de apoios. A par do reforço da informação e encaminhamento, pretende-se promover o permanente acompanhamento das situações de grave carência habitacional, permitindo a identificação de novas situações de carência e a definição de possíveis respostas e soluções, assim como o acompanhamento das famílias apoiadas, no sentido de garantir a sua autonomia após o término do apoio.

Com uma ligação direta à divulgação de informação sobre o acesso à habitação, devem ser também divulgados apoios e programas complementares de resposta a carências sociais da comunidade, em matérias como o emprego, necessidades alimentares, inclusão, entre outros que possam permitir percursos positivos de integração e a progressiva autonomia das famílias.

### 4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação

A concretização dos eixos e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação do conjunto de medidas, algumas delas correspondentes a soluções habitacionais (SH) conforme estabelecido no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro):

- *a) Arrendamento de habitações para subarrendamento;*
- *b) Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º;*
- *c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;*
- *d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;*
- *e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;*
- *f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;*
- *g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.*

Paralelamente foram também definidas soluções complementares (SC) tendo em vista uma abordagem integrada e adaptada às especificidades do concelho de Leiria e à sua população.

Deste modo, a Tabela 27 sistematiza o conjunto de 12 medidas a implementar nos seis anos de vigência da Estratégia Local de Habitação de Leiria, identificando a tipologia, de acordo com o seguinte:

- **Solução habitacional**, de acordo com os artigos 27.º e 29.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, e com a natureza do promotor responsável:

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

- o Beneficiário direto: as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado (conforme o artigo 25.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação);
- o Entidade beneficiária (conforme o artigo 26.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação):
  - a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas;
  - b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação;
  - c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
  - d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º;
  - e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º.

O acesso às soluções habitacionais encontra-se condicionado conforme a natureza do promotor, conforme se apresenta na figura seguinte:

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
<b>Beneficiários Diretos</b>		✓	✓	✓*2
<b>Entidades Beneficiárias</b>				
→ Municípios	✓	✓	✓	✓
→ Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
→ 3.º Setor*1		✓	✓	✓
→ Moradores		✓	✓	✓
→ Proprietários	✓	✓		

\*1 Podem intervir em substituição das Regiões Autónomas ou municípios

\*2 Apenas em casos excecionais

Figura 14. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais

Fonte: IHRU, 2018

- **Solução complementar:** corresponde a uma medida de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais do Programa 1.º Direito e que pode estar diretamente associada a estas últimas e consagradas na NGPH ou, indiretamente, atuando em domínios que influenciam o contexto de intervenção e o combate à pobreza e exclusão social estrutural e também o posicionamento e competitividade do concelho em matéria de atração de população.

Após a Tabela 27 apresentam-se as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da ELH de Leiria. Cada ficha contempla o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação, o enquadramento no eixo e objetivos estratégicos definidos, assim como a descrição da solução, os potenciais promotores, a sua priorização e período de execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e as potenciais fontes de financiamento.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

Tabela 27. Medidas da ELH de Leiria

Eixos Estratégicos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Solução habitacional <sup>10</sup>
<b>EE1.</b> Apoio a situações de grave carência habitacional: <b>INCLUIR +</b>	<b>OE1.</b> Garantir o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida de grupos sociais mais vulneráveis	<b>M1.1.</b> Reforço do parque habitacional de arrendamento apoiado no concelho de Leiria	<b>SH – Município</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados: alínea b) do art.º 28.º</li> <li>• Reabilitação: alínea c) do art.º 27.º</li> <li>• Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º</li> </ul>
		<b>M1.2.</b> Erradicação de núcleos precários	<b>SH – Município</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados: alínea b) do art.º 28.º</li> </ul>
	<b>OE2.</b> Promover a integração de grupos em situação de vulnerabilidade social através do acesso ao emprego e à vida em comunidade	<b>M1.3.</b> Leiria + Emprego: plataforma de apoio à inserção profissional dos grupos sociais mais vulneráveis	<b>SC</b>
		<b>M1.4.</b> Leiria Multicultural: programa de apoio à integração das comunidades cigana e migrantes	<b>SC</b>
<b>EE2.</b> Apoio ao arrendamento a custos acessíveis: <b>ARRENDAR +</b>	<b>OE3.</b> Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis	<b>M2.1.</b> Programa Municipal de Comparticipação ao Arrendamento	<b>SC</b>
		<b>M2.2.</b> Reforço do parque habitacional privado no mercado de arrendamento acessível	<b>SC</b>
<b>EE3.</b> Apoio à reabilitação do edificado para fins habitacionais: <b>REABILITAR +</b>	<b>OE4.</b> Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população	<b>M3.1.</b> Reabilitação de edifícios do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria	<b>SH – Município</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reabilitação: alínea c) do art.º 27.º</li> </ul> <b>SH – Outras entidades beneficiárias</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reabilitação: alínea c) do art.º 27.º</li> </ul>
		<b>M3.2.</b> Reabilitação e/ou adequação do parque habitacional às necessidades específicas da população	<b>SH – Beneficiários diretos</b>

<sup>10</sup> Referências a artigos do DL n.º 37/2018, de 04 de junho.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação: alínea a), subalínea ii) do art.º 29.º</li> </ul>
		<b>M3.3.</b> Reabilitação e revitalização urbanas	SC
	<b>OE5.</b> Promover a melhoria das condições habitacionais através de uma intervenção municipal de proximidade e de apoio à comunidade	<b>M3.4.</b> Equipa local de apoio à melhoria da habitação de famílias em situação de carência financeira	SC
<b>EE4.</b> Sensibilização e informação sobre o acesso à habitação no concelho de Leiria: <b>INFORMAR +</b>	<b>OE6.</b> Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade	<b>M4.1.</b> Gabinete/equipa “Habitar Leiria” responsável pela implementação e monitorização da ELH de Leiria	SC
		<b>M4.2.</b> Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	SC

M1.1. Reforço do parque habitacional de arrendamento apoiado no concelho de Leiria						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Garantir o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida de grupos sociais mais vulneráveis					
Tipo de solução	<p style="text-align: center;"><b>Habitacional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquisição de terrenos e construção de empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados: alínea b) do art.º 28.º</li> <li>• Reabilitação: alínea c) do art.º 27.º</li> <li>• Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º</li> </ul>					
Descrição	<p>Esta medida tem como objetivo dar resposta a <b>87 casos urgentes de situações indignas</b> através da construção de novos fogos de habitação social dispersa e integrada na comunidade e do arrendamento para subarrendamento.</p> <p><b>Construção de 40 fogos</b> para dar resposta às seguintes situações indignas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>22 situações de insalubridade e insegurança</u> (22 agregados familiares/37 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 14 T0</li> <li>○ 2 T1</li> <li>○ 4 T2</li> <li>○ 1 T3</li> <li>○ 1 T4</li> </ul> </li> <li>• <u>9 situações de sobrelotação</u> (9 agregados familiares/50 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 T2</li> <li>○ 4 T3</li> <li>○ 4 T4</li> </ul> </li> <li>• <u>9 situações de inadequação</u> (9 agregados familiares/19 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 T0</li> <li>○ 2 T1</li> <li>○ 4 T2</li> <li>○ 1 T3</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Reabilitação de 3 fogos</b> para dar resposta às seguintes situações indignas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>3 situações de inadequação</u> (3 agregados familiares/11 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 T2</li> <li>○ 1 T4</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Arrendamento para subarrendamento de 44 fogos</b> para dar resposta às seguintes situações indignas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>44 situações de precariedade</u> (44 agregados familiares/65 indivíduos, onde se incluem as vítimas de violência doméstica identificadas no levantamento), correspondentes às seguintes tipologias:</li> </ul>					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 26 T0</li> <li>o 15 T1</li> <li>o 2 T2</li> <li>o 1 T3</li> </ul> <p>Importa salientar que todas as famílias/indivíduos apoiados são acompanhados permanentemente através do Programa previsto na M4.2. e das medidas complementares garantindo, deste modo, que não retornem a uma situação de carência habitacional, após o término do apoio.</p> <p>Em termos de distribuição temporal de execução, prevê-se que a mesma ocorra ao longo do período de implementação da ELH, conforme calendarização em baixo. Prevê-se que a realização dos projetos necessários à construção dos fogos e a pesquisa e seleção dos fogos para arrendamento seja realizada no primeiro ano da implementação da ELH.</p> <p>Para o cálculo da estimativa de investimento, foram utilizados os seguintes pressupostos, conforme detalhado no capítulo 4.4.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construção: foi utilizada a área das tipologias adequadas e o valor de referência no financiamento à construção de acordo com o artigo 46.º do DL n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual. Foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de construção para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização e de 20% relativo à aquisição de terrenos.</li> <li>• Arrendamento para subarrendamento: foi utilizada a área das tipologias adequadas e o valor de referência definido para o arrendamento no DL n.º 37/2018 (valor mediano das rendas por m² de alojamento familiares relativo ao último ano divulgado pelo INE).</li> </ul>					
<b>Promotor</b>	Município	<b>Entidades a envolver</b>		IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social Proprietários de imóveis (senhorios)		
<b>Estimativa de investimento</b>	6.852.866,64€ <i>Construção: 4 965 784,38 €</i> <i>Reabilitação: 386 856,50 €</i> <i>Arrendamento para subarrendamento: 1 567 152,20 €</i>	<b>Fonte de Financiamento</b>		Programa 1.º Direito		
<b>Calendarização</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>
<i>Construção</i>				• 9 T2 5 T4	• 16 T0	• 4 T1 6 T3
<i>Reabilitação</i>				• 2 T2 1 T4		
<i>Arrendamento para subarrendamento</i>					• 26 T0 15 T1 2 T2 1 T3	

M1.2. Erradicação de núcleos precários						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
		Garantir o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida de grupos sociais mais vulneráveis				
Tipo de solução	<b>Habitacional</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados: alínea b) do art.º 28.º</li> </ul>					
Descrição	<p>Esta medida tem como objetivo dar resposta a <b>7 casos urgentes de situações indignas</b> presentes em 3 núcleos precários: Várzeas – Souto da Carpalhosa, Santa Eufémia e Regueira de Pontes. De acordo com o DL n.º37/2018 entendem-se por núcleos precários “construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento»”.</p> <p><b>Construção de 7 fogos</b> para dar resposta às seguintes situações indignas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>6 situações de insalubridade e insegurança inseridas em núcleos precários</u> (6 agregados familiares/23 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 T1</li> <li>1 T2</li> <li>2 T3</li> <li>2 T4</li> </ul> </li> <li><u>1 situação de precariedade inserida em núcleo precário</u> (1 agregado familiar/4 indivíduos), correspondente à seguinte tipologia: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 T3</li> </ul> </li> </ul> <p>Em termos de distribuição temporal de execução, prevê-se que a mesma ocorra ano 5, conforme calendarização em baixo. Para o cálculo da estimativa de investimento, foi utilizado o seguinte pressuposto, conforme detalhado no capítulo 4.4.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construção: foi utilizada a área das tipologias adequadas e o valor de referência no financiamento à construção de acordo com o artigo 46.º do DL n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual. Foi ainda calculado 10% deste valor relativo ao custo do projeto e fiscalização e 20% relativo à aquisição de terrenos.</li> </ul>					
Promotor	Município		Entidades a envolver	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social		
Estimativa de investimento	1.105.917,54 €		Fonte de Financiamento	Programa 1.º Direito		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
				<ul style="list-style-type: none"> <li>1 T1</li> <li>1 T2</li> <li>3 T3</li> <li>2 T4</li> </ul>		

M1.3. Leiria + Emprego: plataforma de apoio à inserção profissional dos grupos sociais mais vulneráveis						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
Objetivo Estratégico	Promover a integração de grupos em situação de vulnerabilidade social através do acesso ao emprego e à vida em comunidade					
Tipo de solução	Complementar					
Descrição	<p>As condições de carência habitacional encontram-se quase sempre associadas a situações de carência económica e a situações de desemprego, segregação social, baixos níveis de qualificação e desadequação face ao mercado de trabalho.</p> <p>Deste modo, a presente medida, complementar às soluções habitacionais M1.1 e M1.2, visa a criação de uma plataforma de apoio à inserção profissional dos grupos sociais mais vulneráveis: Leiria + Emprego, onde se pretende o envolvimento e mobilização das empresas locais e de outras entidades sociais com relevo nesta área.</p> <p>Para além da promoção da empregabilidade destes grupos sociais mais vulneráveis (pessoas sem-abrigo, pessoas com deficiência e incapacidade, desempregados de longa duração, beneficiários do RSI, etc.) pretende-se, através desta plataforma, promover a formação e qualificação destes grupos-alvo com vista à melhoria das suas competências pessoais, sociais e profissionais.</p> <p>Neste sentido, a implementação desta medida irá contribuir para a integração destes grupos quer a nível profissional, quer a nível social e comunitário, com impactos ao nível do acesso e/ou manutenção de uma habitação condigna e adequada.</p>					
Promotor	Município/Entidades sociais		Entidades a envolver	Rede Social/Conselho Local de Ação Social Associações locais		
Estimativa de investimento	Entre 100.000€ e 250.000€		Fonte de Financiamento	Portugal Inovação Social – Parcerias para o Impacto Portugal 2020/POISE – Capacitação para a inclusão (PI 9.1.) Portugal 2020/POISE – Inserção socioprofissional da comunidade cigana (PI 9.1.) Portugal 2020/POISE – Qualificação e emprego de pessoas com deficiência e incapacidade (PI 9.1.)		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		•	•	•	•	•

M1.4. Leiria Multicultural: programa de apoio à integração das comunidades cigana e migrantes						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Promover a integração de grupos em situação de vulnerabilidade social através do acesso ao emprego e à vida em comunidade					
Tipo de solução	Complementar					
Descrição	<p>Esta medida visa promover a multiculturalidade e a integração da comunidade cigana e comunidades migrantes na comunidade local tendo em vista o combate à exclusão social e o desenvolvimento de intervenções inovadoras e de respostas integradas no âmbito da infância e juventude, população idosa, pessoas com deficiência, família e comunidade.</p> <p>Deste modo, será essencial a criação de uma equipa de mediação intercultural que terá como papel facilitar a relação e a comunicação entre os diferentes elementos da comunidade local (instituições, profissionais e cidadãos/ãs); aumentar a participação dos elementos para fortalecer e desenvolver a comunidade; adequar as instituições e os serviços às características da comunidade e às suas necessidades e promover a prevenção e a regulação da conflitualidade.</p> <p>Complementarmente, deverão ser implementadas iniciativas/projetos de integração e inclusão social destes grupos sociais em diferentes áreas: habitação, educação, saúde, emprego e formação profissional e cultura. Estes projetos/iniciativas imateriais poderão ser promovidos quer pelo Município, quer por entidades estratégicas tendo como principal objetivo assegurar a progressiva autonomia destes grupos sociais em matéria de habitação e o seu papel ativo na comunidade local.</p>					
Promotor	Município/Entidades sociais		Entidades a envolver	Rede Social/Conselho Local de Ação Social Associações locais		
Estimativa de investimento	Entre 100.000€ e 250.000€		Fonte de Financiamento	Portugal 2020/POISE – Projeto de mediadores municipais e interculturais (PI 9.1.) Portugal Inovação Social – Parcerias para o Impacto Fundação Calouste Gulbenkian: PARTIS - Práticas Artísticas para a Inclusão Social Programa Bairros Saudáveis		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		•	•	•	•	•

M2.1. Programa Municipal de Comparticipação ao Arrendamento						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis					
Tipo de solução	<b>Complementar</b>					
Descrição	<p>O Município tem em vigor um instrumento próprio referente ao “Programa de Comparticipação ao Arrendamento do Município de Leiria” que tem os seguintes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporcionar às famílias, com menores recursos económicos, o acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados.</li> <li>• A atribuição de apoio económico personalizado, intransmissível, periódico e insuscetível de ser constituído um direito, tendo por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos munícipes.</li> </ul> <p>Este instrumento, em vigor desde novembro de 2016, rege-se pelo <a href="#">Regulamento n.º 866/2016</a> que poderá ser alvo de revisão por parte dos órgãos municipais. De acordo com o regulamento, a comparticipação a atribuir às famílias abrangidas pelo Programa de Comparticipação ao Arrendamento do Município de Leiria corresponderá a 40% do valor da renda de casa, conforme os valores máximos constantes no respetivo diploma.</p> <p>Conforme referido no diagnóstico, a carência financeira dos agregados familiares corresponde a uma das principais dificuldades do acesso à habitação no concelho de Leiria, verificando-se o aumento das necessidades de apoio neste domínio.</p> <p>Deste modo, encontra-se integrada nesta medida a resposta a <b>11 casos urgentes de situações indignas</b> (11 agregados familiares/26 indivíduos) que serão devidamente encaminhadas para este programa de apoio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>5 situações de insalubridade e insegurança</u> (5 agregados familiares/9 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3 T0</li> <li>○ 2 T2</li> </ul> </li> <li>• <u>5 situações de precariedade</u> (5 agregados familiares/16 indivíduos), correspondentes às seguintes tipologias: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 T2</li> <li>○ 3 T3</li> </ul> </li> <li>• <u>1 situação de inadequação</u> (1 agregado familiar/1 indivíduo), correspondente à seguinte tipologia: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 T0</li> </ul> </li> </ul> <p>Atendendo à importância deste instrumento no apoio às famílias e indivíduos com dificuldades no acesso à habitação, perspetiva-se a sua continuidade ao longo de todo o período de implementação da ELH.</p>					
Promotor	Município		Entidades a envolver	Rede Social/Conselho Local de Ação Social		
Estimativa de investimento	Variável consoante os pedidos rececionados		Fonte de Financiamento	Orçamento municipal		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•

M2.2. Reforço do parque habitacional privado no mercado de arrendamento acessível						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis					
Tipo de solução	Complementar					
Descrição	<p>Dado o expressivo número de alojamentos vagos no concelho de Leiria (8.679 em 2011, INE), esta medida tem como propósito incentivar o reforço do parque habitacional privado no mercado de arrendamento acessível.</p> <p>Esta medida destina-se aos proprietários privados de imóveis disponíveis para integrar a bolsa de arrendamento, tendo em vista o seu arrendamento a custos acessíveis, ou seja, a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.</p> <p>Para alcançar este objetivo, a atuação do Município, através do gabinete/equipa criada para o efeito (articulação com a M4.1.), deverá estar focada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Na disponibilização de informação sobre programas de apoio ao arrendamento e respetivos incentivos e benefícios aos proprietários de imóveis destacando-se, desde já, o Programa de Arrendamento Acessível que visa dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades.</li> <li>Na aplicação dos mecanismos legais que incentivem a alocação ao arrendamento acessível e penalizem os proprietários de edifícios vagos e/ou devolutos pela não intervenção nos mesmos e consequente integração no mercado de arrendamento (Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio), permitindo aumentar a oferta de habitação no mercado e contribuir para a regulação do mercado de habitação.</li> </ul> <p>Encontra-se integrada nesta medida a resposta a <b>61 casos urgentes de situações indignas</b> (61 agregados familiares/224 indivíduos) em situação de precariedade, correspondente às seguintes tipologias: 27 T2; 32 T3; 2 T4.</p> <p>Deste modo, esta medida será executada a partir do 1.º ano de implementação da ELH, com o necessário trabalho a efetuar pelo gabinete/equipa “Habitar Leiria” para o envolvimento dos proprietários privados na disponibilização de habitações no mercado de arrendamento acessível.</p>					
Promotor	Proprietários privados			Entidades a envolver	IHRU Município	
Estimativa de investimento	n.a.			Fonte de Financiamento	Programa de Arrendamento Acessível	
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•

M3.1. Reabilitação de edifícios do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população					
Tipo de solução	<b>Habitacional</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reabilitação: alínea c) do art.º 27.º</li> </ul>					
Descrição	<p>Esta medida tem como objetivo dar resposta a <b>35 casos urgentes de situações indignas</b> (35 agregados familiares/102 indivíduos em situação de insalubridade e insegurança), através da <b>reabilitação de 35 fogos de habitação social, propriedade do Município</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro (9 fogos);</li> <li>• Barosa (3 fogos);</li> <li>• Casal da Cortiça (4 fogos);</li> <li>• Telheiro (1 fogo);</li> <li>• Leiria (1 fogo);</li> <li>• Maceira (5 fogos);</li> <li>• Monte Redondo (3 fogos);</li> <li>• Ortigosa (3 fogos);</li> <li>• Parceiros (5 fogos);</li> <li>• Pedrógão (1 fogo).</li> </ul> <p>Paralelamente, esta medida integra a <b>reabilitação do parque habitacional de arrendamento social disponibilizado por outras entidades no concelho de Leiria</b>, desde que sejam beneficiários elegíveis no âmbito do Programa 1.º Direito, contribuindo, deste modo, para a diminuição do número de agregados/indivíduos em situação de grave carência habitacional e para a melhoria do ambiente urbano. Face a este contexto, <b>esta medida visa dar resposta a 204 situações (204 agregados familiares/781 indivíduos), através da reabilitação de 204 fogos</b> de habitação social disponibilizados pelas seguintes entidades no concelho de Leiria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conferência de São Vicente Paulo (Pousos) (16 fogos);</li> <li>• Centro Social Paroquial Paulo VI (8 fogos);</li> <li>• Fraternidade Franciscana Secular de Leiria (34 fogos);</li> <li>• NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL (146 fogos).</li> </ul> <p>Dada a relevância da presente medida prevê-se que a sua concretização seja coincidente com o período definido para a implementação da estratégia (6 anos).</p> <p>A estimativa de investimento foi calculada com base nos seguintes pressupostos, conforme detalhado no capítulo 4.4.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Fogos de habitação social propriedade do Município</u>: área de cada um dos 35 fogos de habitação social e o valor de referência para a reabilitação de acordo com o DL n.º 37/2018. Foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização.</li> <li>• <u>Fogos de habitação social propriedade de outras entidades beneficiárias</u>: área média das tipologias dos 204 fogos de habitação social e o valor de referência para a reabilitação de acordo com o DL n.º 37/2018. Foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização.</li> </ul>					

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

<b>Promotor</b>	Município Outras entidades beneficiárias		<b>Entidades a envolver</b>	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social		
<b>Estimativa de investimento</b>	Estimativa de investimento municipal: 3.476.379,06 €  Estimativa de investimento outras entidades beneficiárias: 25.724.794,47€		<b>Fonte de Financiamento</b>	Programa 1.º Direito		
<b>Calendarização</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>
<i>Calendarização municipal</i>			• 9 fogos	• 13 fogos	• 10 fogos	• 3 fogos
<i>Calendarização outras entidades beneficiárias</i>				• 146 fogos	• 29 fogos	• 29 fogos

M3.2. Reabilitação e/ou adequação do parque habitacional às necessidades específicas da população																										
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +																				
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6																				
	Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população																									
Tipo de solução	<b>Habitacional</b>																									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação: alínea a), subalínea ii) do art.º 29.º</li> </ul>																									
Descrição	<p>De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018 que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, as pessoas que estejam em situação de carência financeira e que vivam em condições indignas (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação, inadequação) podem beneficiar, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado familiar, de apoio direto para acesso a uma habitação adequada. A presente medida visa apoiar a apresentação de candidaturas ao programa por parte deste grupo-alvo (beneficiários diretos) com vista à realização de obras de reabilitação das habitações de que sejam titulares.</p> <p>Deste modo, tendo em conta o mapeamento atual das situações de carência, a presente medida visa a intervenção de reabilitação de 5 habitações correspondentes a 5 situações de insalubridade e insegurança sinalizadas no concelho em que o espaço utilizado como habitação é propriedade dos habitantes:</p>																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia de carência</th> <th>N.º de agregados familiares</th> <th>N.º de pessoas</th> <th>Tipologia de habitação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Insalubridade e insegurança</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>T3</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>T2</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>T2</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>T2</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>T2</td> </tr> </tbody> </table>						Tipologia de carência	N.º de agregados familiares	N.º de pessoas	Tipologia de habitação	Insalubridade e insegurança	1	4	T3	1	1	T2	1	2	T2	1	2	T2	1	2	T2
	Tipologia de carência	N.º de agregados familiares	N.º de pessoas	Tipologia de habitação																						
	Insalubridade e insegurança	1	4	T3																						
		1	1	T2																						
		1	2	T2																						
		1	2	T2																						
1		2	T2																							
<p>Contudo, importa salientar que se prevê que este número possa aumentar significativamente durante o período de implementação da ELH, nomeadamente devido ao contexto de crise económica e social provocado pela Pandemia pela COVID 19.</p>																										
<p>Para a concretização desta ação destaca-se o papel fundamental do Município, através do gabinete/equipa criada para o efeito (articulação com a M4.1), na divulgação da informação dos apoios e programas disponíveis, nomeadamente o Programa 1.º Direito, junto deste grupo-alvo e apoio na elaboração das respetivas candidaturas.</p>																										
<p>Atendendo ao facto de ser uma solução habitacional que passa pela iniciativa privada, ainda que com o apoio necessário dado pelo município, perspectiva-se que possam ser mais morosos os tempos de resolução, pela necessidade de mobilização e apoio na instrução e concretização de todo o processo.</p>																										
<p>Nesta medida salienta-se que a autarquia cumprirá o estabelecido no DL 82/2020 que altera o DL 37/2018, mais especificamente o artigo 59.º. Assim, sendo esta medida relativa a soluções habitacionais para pessoas e agregados familiares através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município de Leiria “no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e</p>																										

	<p><i>agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos, dando conhecimento ao IHRU, I. P., aquando da conclusão do envio da totalidade das comunicações”.</i></p> <p>O Município, no cumprimento do seu dever de apoio e acompanhamento destes casos, informará sobre o período de 18 meses, a contar da receção da comunicação do município, para apresentar junto do município ou diretamente ao IHRU, I. P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada. O acompanhamento destes casos será uma prioridade para que os beneficiários diretos (BD) possam aceder aos apoios existentes. Contudo não é possível antever do cumprimento dos prazos por parte dos privados. Deste modo, prevê-se que a presente medida seja concretizada nos dois primeiros anos de implementação da ELH.</p> <p>A estimativa de investimento foi calculada com base na área média das tipologias dos 2 fogos de e o valor de referência para a reabilitação de acordo com o DL n.º 37/2018, conforme detalhado no capítulo 4.4.</p>					
<b>Promotor</b>	Beneficiários diretos		<b>Entidades a envolver</b>	IHRU Município Rede Social/Conselho Local de Ação Social		
<b>Estimativa de investimento</b>	232.709,20 €		<b>Fonte de Financiamento</b>	Programa 1.º Direito		
<b>Calendarização</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>
				• 1 fogo	• 2 fogos	• 2 fogos

M3.3. Reabilitação e revitalização urbanas						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população					
Tipo de solução	Complementar					
Descrição	<p>Esta medida destina-se a promover a reabilitação e revitalização do tecido urbano, no âmbito de uma estratégia integrada de reabilitação à escala concelhia, com a identificação de áreas degradadas/áreas de reabilitação urbana e respetivas operações de reabilitação urbana, de carácter sistemático, no sentido de reforçar o poder de atuação do município e incrementar a qualidade do ambiente urbano. A definição de ARU e ORU sistemáticas determinará a possibilidade de acesso por parte dos proprietários privados a instrumentos de apoio à reabilitação dos seus imóveis.</p> <p>A efetivação desta medida permitirá à autarquia ter uma capacidade de intervenção mais efetiva sobre os núcleos degradados/áreas de reabilitação urbana, através de incentivos e instrumentos de execução que contribuam para a redução do número de imóveis vagos e devolutos e para o reforço da revitalização do território urbano, incrementando a ocupação de áreas que estejam a perder população, e, por outro lado, promover a melhoria da qualidade urbana e das condições de habitabilidade.</p> <p>Importará que esta medida seja acompanhada pela atuação do gabinete/equipa criada para o efeito (articulação com a M4.1.), através da disponibilização de informação sobre programas e incentivos à reabilitação de imóveis (Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, Programa 1.º Direito, entre outros) e do apoio e acompanhamento ao nível da elaboração de candidaturas aos referidos programas.</p> <p>Deste modo, esta medida será executada a partir do 2.º ano de implementação da ELH, tendo em conta o trabalho necessário a efetuar pelo gabinete/equipa “Habitar Leiria” para o envolvimento dos proprietários privados na reabilitação dos seus imóveis e, conseqüentemente, na sua disponibilização no mercado de arrendamento.</p>					
Promotor	Município Outras entidades beneficiárias (proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados)		Entidades a envolver	Proprietários privados IHRU		
Estimativa de investimento	n.a.		Fonte de Financiamento	Programa Reabilitar para Arrendar IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		•	•	•	•	•

M3.4. Equipa local de apoio à melhoria da habitação de famílias em situação de carência financeira						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Promover a melhoria das condições habitacionais através de uma intervenção municipal de proximidade e de apoio à comunidade					
Tipo de solução	<b>Complementar</b>					
Descrição	<p>Conforme apresentado no diagnóstico, tendo em conta os pedidos de apoio para melhoria da habitação rececionados pelo Município de Leiria entre 2016 e 2019, verifica-se a necessidade de apoio para a melhoria e manutenção das condições mínimas de habitabilidade dos alojamentos.</p> <p>Deste modo, tendo como objetivo uma intervenção de proximidade e de apoio à comunidade por parte do Município, esta medida prevê a criação de uma equipa local de apoio à melhoria da habitação de famílias em situação de carência financeira.</p> <p>Pretende-se, através desta equipa, a disponibilização de materiais e/ou apoio de mão-de-obra em pequenos serviços e reparações nas habitações das famílias que solicitem este apoio.</p> <p>Deste modo, esta medida será executada ao longo de todo o período de implementação da ELH (6 anos), promovendo o envolvimento das Juntas de Freguesia e das entidades que constituem o Conselho Local de Ação Social para a sinalização das situações em que será necessário intervir.</p>					
Promotor	Município / entidades sociais			Entidades a envolver	Juntas de Freguesia Rede Social/Conselho Local de Ação Social	
Estimativa de investimento	Até 100.000€			Fonte de Financiamento	Orçamento municipal Portugal 2020 – POISE – PI 9.4; CLDS.	
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•

M4.1. Gabinete/equipa “Habitar Leiria” responsável pela implementação e monitorização da ELH de Leiria						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade					
Tipo de solução	<b>Complementar</b>					
Descrição	<p>Transversal a toda a estratégia, esta medida visa a criação de um gabinete/equipa multidisciplinar: “Habitar Leiria”.</p> <p>Esta equipa será responsável pela implementação e monitorização da ELH de Leiria, conforme apresentado no modelo de governação (capítulo 5), integrando informação e competências de vários serviços municipais, relacionados com a habitação, nomeadamente do urbanismo e ação social. Destacam-se como principais responsabilidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação da informação online, através da criação de uma subpágina associada ao website institucional do Município, específica para esta matéria; e presencialmente, através de gabinete físico, com atendimento ao público. A subpágina online deverá conter informação sobre a ELH de Leiria (visão para o território, objetivos estratégicos, metas a alcançar e medidas a implementar) assim como informação sobre os apoios disponíveis e os principais programas de apoio à habitação (identificação do programa, objetivos, beneficiários, apoios disponibilizados e processo de candidatura).</li> <li>• Realização de ações de sensibilização e sessões de esclarecimentos sobre os programas de apoio no setor da habitação. Estas ações são destinadas a vários públicos específicos, entre os quais, os proprietários privados de imóveis, os agregados familiares em situação de carência habitacional, entre outras entidades que possam beneficiar dos apoios existentes e contribuir para a diminuição do número de situações de carência habitacional existentes no concelho de Leiria.</li> <li>• Disponibilização de apoio técnico e acompanhamento na elaboração de candidaturas aos programas de financiamento.</li> </ul> <p>Atendendo ao carácter transversal e contínuo desta ação, prevê-se que a sua execução decorra ao longo de todo o período de implementação da ELH (6 anos).</p>					
Promotor	Município		<b>Entidades a envolver</b>	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação		
Estimativa de investimento	Até 100.000€		<b>Fonte de Financiamento</b>	Orçamento municipal Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade – IHRU		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•

M4.2. Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional						
Eixo Estratégico	EE1 INCLUIR +		EE2 ARRENDAR +	EE3 REABILITAR +		EE4 INFORMAR +
Objetivo Estratégico	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
	Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade					
Tipo de solução	<b>Complementar</b>					
Descrição	<p>Complementar à M4.1, o gabinete/equipa “Habitar Leiria” será responsável pela implementação de um programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional. Este programa tem como objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promover o acompanhamento das situações de grave carência habitacional, permitindo a identificação de novas situações de carência;</li> <li>Promover o acompanhamento das famílias apoiadas, no sentido de garantir a sua autonomia após término do apoio.</li> </ul> <p>Com base num trabalho de proximidade entre o gabinete/equipa “Habitar Leiria” e as entidades que integram o Conselho Local de Ação Social, este programa irá contribuir para a diminuição do número de famílias em situação de grave carência habitacional através da identificação de possíveis respostas e soluções habitacionais para estes casos. Este acompanhamento de proximidade irá permitir um apoio personalizado a cada caso específico.</p> <p>Prevê-se que a sua implementação ocorra a partir do segundo ano de implementação da ELH, após a constituição do gabinete/equipa “Habitar Leiria” (M4.1).</p>					
Promotor	Município/ Rede Social/Conselho Local de Ação Social		Entidades a envolver	IHRU		
Estimativa de investimento	Até 100.000€		Fonte de Financiamento	Orçamento municipal Portugal 2020 – POISE - RLIS / CLDS		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
		•	•	•	•	•

## 4.4 Estimativa global de investimento, prioritização e calendarização

### 4.4.1 Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1.º Direito

Os cálculos das estimativas orçamentais constam da Tabela 28 e tiveram por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação e que são identificados no DL n.º 37/2018, de 4 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro), que estabelecem os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, designadamente:

- **Construção e Reabilitação: 1.097,68 €/m<sup>2</sup> de acordo com o seguinte:**

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro:

- Artigo 42.º: Valor de referência no financiamento à reabilitação: *O valor de referência para cálculo das participações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.*
- Artigo 46.º: Valores de referência no financiamento à construção: *A construção dos prédios e empreendimentos a que se refere o artigo anterior está sujeita aos parâmetros, limites e valores finais máximos estabelecidos nos termos do regime de habitação de custos controlados.*
- Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados (com as alterações previstas na Declaração de Retificação n.º 19/2019):

*7.º As habitações construídas ou reabilitadas quando se destinem à venda têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos dos números seguintes.*

*8.º O Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

*VT = (CL \* 270 – 230) \* CA/100, com o valor mínimo de 40 em que:*

*CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;*

*CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;*

*CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;*

*VT — é o valor do terreno;*

*CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;*

*CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;*

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

10.º O CS é majorado, até ao máximo de 10 %, se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

Deste modo, o valor de 1.097,68€/m<sup>2</sup> é assim formado pelos seguintes valores:

Custo de promoção - pressupostos		Notas / Fonte:
CS	710€	Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, ponto 9.º
CR	1,0	Continente
CO	1,1	Estimativa, de acordo com o Despacho n.º 6417/2019 - Estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional previsto na Portaria n.º 65/2019, de 15 de fevereiro <sup>11</sup>
CT	1,0	Titularidade plena
CL	1,1	<a href="http://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp">zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp</a>
CA	153,3	3.º trimestre de 2020. INE, <a href="#">Índice de preços da habitação</a>
VT	102,7	Aplicação, ao concelho de Bombarral, da fórmula: VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, em que o valor mínimo é 40
CP	<b>1.097,68€</b>	Aplicação, ao concelho de Leiria, da fórmula: CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT VT = (CL * 270 – 230) * CA/100

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da construção não foram considerados os custos referentes à segurança da obra, demolições e atos notariais e de registo, elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. No entanto, foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de construção para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização e de 20% para a aquisição de terrenos. Foram consideradas as áreas médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da reabilitação não foram considerados os custos referentes à segurança da obra, demolições e atos notariais e de registo, elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. No entanto, foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização. Foram consideradas as áreas reais dos fogos de habitação social, propriedade do Município, que

<sup>11</sup> Ver [anexo 2: simulação/estimativa do coeficiente operacional](#).

necessitam de obras de reabilitação e as áreas médias por tipologia dos fogos de habitação social, propriedade de outras entidades beneficiárias (Conferência de São Vicente Paulo - Pousos, Centro Social Paroquial Paulo VI, Fraternidade Franciscana Secular de Leiria e NHC Social – Cooperativa de Solidariedade, CRL). No caso da medida relativa aos beneficiários diretos, foram consideradas as áreas médias por tipologia dos 2 fogos identificados e o valor de referência para a reabilitação.

- **Arrendamento para subarrendamento:**

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via do arrendamento para subarrendamento foi considerado o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamento familiares relativo ao último ano divulgado pelo INE (4,42€/m<sup>2</sup>, referente a 2019) assim como as áreas médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

Face ao exposto, **estima-se** que em soluções habitacionais (Programa 1.º Direito à Habitação), a presente estratégia corresponda a um:

- **Investimento municipal** na ordem dos 10,7 milhões de euros, dos quais cerca de 6,5 milhões correspondem a soluções habitacionais por via da construção, 3,5 milhões por via da reabilitação e 0,7 milhões por via do arrendamento para subarrendamento.
- **Investimento por parte de outras entidades beneficiárias** na ordem dos 26 milhões de euros, no âmbito da Medida 3.1. que visa a reabilitação de 204 fogos de habitação social propriedade destas entidades.
- **Investimento por parte dos proprietários privados/beneficiários diretos** na ordem dos 230 mil euros, no âmbito da Medida 3.2.

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

Tabela 28. Estimativa de custos das medidas relativas a Soluções Habitacionais – 1.º Direito

Medidas	Promotor	Fonte de financiamento	N.º de fogos	Área média - pressuposto (m2)	Solução	Valor referência (€/m2)	Custo obra (€)	Custo Projeto + fiscalização (10% obra)	Aquisição de terrenos (20% da obra)	Custo parcial (€)	Custo total (€)	Considerações
M1.1. Reforço do parque habitacional de arrendamento apoiado no concelho de Leiria	Município	1.º Direito	40	59	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	1036 214,55 €	103621,45€	207242,91€	1347078,91€	4 898 857,94 €	T0
	Município	1.º Direito	4	73	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	320523,99€	32052,40€	64104,80€	416681,19€		T1
	Município	1.º Direito	9	95	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	938 520,59 €	93 852,06 €	187704,12€	1220 076,77 €		T2
	Município	1.º Direito	6	117	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	770574,80€	77057,48€	154114,96€	1001747,24€		T3
	Município	1.º Direito	5	128	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	702 518,34 €	70 251,83 €	140503,67€	913 273,84 €		T4
	Município	1.º Direito	3	318	Reabilitação	-	-	-	-	-	386 856,50 €	2 T2; 1 T4
	Município	1.º Direito	26	59	Arrendamento para subarrendamento	4,42€	n.a.	n.a.	n.a.	813 633,60 €	1 557 254,40 €	T0
	Município	1.º Direito	15	73	Arrendamento para subarrendamento	4,42€	n.a.	n.a.	n.a.	580 788,00 €		T1
	Município	1.º Direito	2	95	Arrendamento para subarrendamento	4,42€	n.a.	n.a.	n.a.	100 776,00 €		T2
	Município	1.º Direito	1	117	Arrendamento para subarrendamento	4,42€	n.a.	n.a.	n.a.	62 056,80 €		T3
M1.2. Erradicação de núcleos precários	Município	1.º Direito	1	73	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	80 131,00 €	8 013,10 €	16 026,20 €	104 170,30 €	1 105 917,54 €	T1
	Município	1.º Direito	1	95	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	104 280,07€	10 428,01 €	20 856,01 €	135 564,09 €		T2

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

	Município	1.º Direito	3	117	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	385 287,40€	38 528,74 €	77 057,48 €	500 873,62 €		T3
	Município	1.º Direito	2	128	Aquisição de terrenos e construção	1097,68€	281 007,33€	28 100,73 €	56 201,47 €	365 309,53 €		T4
<b>M1.3.</b> Leiria + Emprego: plataforma de apoio à inserção profissional dos grupos sociais mais vulneráveis	Município/ entidades sociais	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>M1.4.</b> Leiria Multicultural: programa de apoio à integração das comunidades cigana e migrantes	Município/ entidades sociais	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>M2.1.</b> Programa Municipal de Participação ao Arrendamento	Município	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>M2.2.</b> Reforço do parque habitacional privado no mercado de arrendamento acessível	Proprietários privados	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>M3.1.</b> Reabilitação de edifícios do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria	Município	1.º Direito	35	n.a.	Reabilitação	1097,68€	3160344,6€	316034,46€	n.a.	n.a.	3 476 379,06 €	
	Outras entidades beneficiárias	1.º Direito	16	95	Reabilitação	1097,68€	1668481,05€	166848,10€	n.a.	1835329,15€	25724794,47 €	T2
			8	117	Reabilitação	1097,68€	1027433,07€	102743,31€	n.a.	1130176,37€		T3
			34	73	Reabilitação	1097,68€	2724453,92€	272445,39€	n.a.	2996899,31€		T1
			45	95	Reabilitação	1097,68€	4692602,95€	469260,29€	n.a.	5161863,24€		T2
			76	117	Reabilitação	1097,68€	9760614,13€	976061,41€	n.a.	10736675,54€		T3
25	128	Reabilitação	1097,68€	3512591,68€	351259,17€	n.a.	3863850,85€	T4				
<b>M3.2.</b> Reabilitação e/ou adequação do parque habitacional às necessidades específicas da população	Beneficiários diretos	1.º Direito	1	95	Reabilitação	1097,68€	104 280,07€	n.a.	n.a.	104 280,07 €	232 709,20 €	T2
			1	117	Reabilitação	1097,68€	128 429,13€	n.a.	n.a.	128 429,13 €		T3

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

<b>M3.3.</b> Reabilitação e revitalização urbanas	Município	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>M3.4.</b> Equipa local de apoio à melhoria da habitação de famílias em situação de carência financeira	Município /entidades economia social	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>M4.1.</b> Gabinete/equipa "Habitar Leiria" responsável pela implementação e monitorização da ELH de Leiria	Município	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>M4.2.</b> Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	Município/ Rede Social/Conselho Local de Ação Social	Outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

#### 4.4.2 Prioridade e calendarização das medidas da ELH

Em termos de prioridade, assumem-se três níveis, sendo as medidas associadas à Prioridade 1 as mais urgentes e as associadas à Prioridade 3 as menos urgentes. Complementarmente, a calendarização da execução das medidas foi também um exercício realizado (Tabela 29), verificando-se que, independentemente da prioridade, algumas medidas terão o período de execução coincidente com o horizonte temporal da ELH.

Tabela 29. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Leiria

Prioridade	Medidas	Solução habitacional <sup>12</sup>	Execução - Anos					
			1	2	3	4	5	6
1	M1.2. Erradicação de núcleos precários	• Aquisição de terrenos e construção				•		
	M1.1. Reforço do parque habitacional de arrendamento apoiado no concelho de Leiria	• Aquisição de terrenos e construção • Reabilitação • Arrendamento para subarrendamento				•	•	•
	M3.1. Reabilitação de edifícios do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria	• Reabilitação			•	•	•	•
	M2.1. Programa Municipal de Participação ao Arrendamento		•	•	•	•	•	•
	M2.2. Reforço do parque habitacional privado no mercado de arrendamento acessível		•	•	•	•	•	•
2	M3.2. Reabilitação e/ou adequação do parque habitacional às necessidades específicas da população	• Reabilitação				•	•	•
	M3.3. Reabilitação e revitalização urbanas		•	•	•	•	•	•
	M3.4. Equipa local de apoio à melhoria da habitação de famílias em situação de carência financeira		•	•	•	•	•	•
3	M4.1. Gabinete/equipa “Habitar Leiria” responsável pela implementação e monitorização da ELH de Leiria		•	•	•	•	•	•
	M4.2. Programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional			•	•	•	•	•
	M1.3. Leiria + Emprego: plataforma de apoio à inserção profissional dos grupos sociais mais vulneráveis			•	•	•	•	•
	M1.4. Leiria Multicultural: programa de apoio à integração das comunidades cigana e migrantes			•	•	•	•	•

Focando a calendarização e distribuição da execução nas medidas que estão diretamente associadas ao Programa 1.º Direito com as **soluções habitacionais a prover pelo Município de Leiria**, apresenta-se na Tabela 30 uma estimativa da distribuição anual de investimento afeta exclusivamente a estas.

<sup>12</sup> Referências a artigos do DL 37/2018, de 4 de junho

## Estratégia Local de Habitação de Leiria

Tabela 30. Estimativa de investimentos ao abrigo de soluções habitacionais a promover pelo Município de Leiria - Programa 1.º Direito

Medidas	Solução habitacional		Execução - Anos													
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
M1.1. Reforço do parque habitacional de arrendamento apoiado no concelho de Leiria	Aquisição de terrenos e construção (alínea b) do art.º28)	Valor estimado	0,00€	0,00€	0,00€	2 200 277,04 €	1 347 078,91 €	1 418 428,43 €								
		Fogos a construir				9 T2 5 T4	16 T0	4 T1 6 T3								
	Reabilitação (alínea c) do art.º 27º)	Valor estimado	0,00€	0,00€	0,00€	386856,50€	0,00€	0,00€								
		Fogos a reabilitar				2 T2 1 T4										
	Arrendamento para subarrendamento (alínea a) do art.º 27º)	Valor estimado	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	156 715,22 €	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€	156715,22€
		Fogos a arrendar para subarrendar					26 T0 15 T1 2 T2 1 T3									
M1.2. Erradicação de núcleos precários	Aquisição de terrenos e construção (alínea b) do art.º28)	Valor estimado	0,00€	0,00€	0,00€	1105917,54€	0,00€	0,00€								
		Fogos a construir				1 T1 1 T2 3 T3 2 T4										
M3.1. Reabilitação de edifícios do parque habitacional de arrendamento social no concelho de Leiria	Reabilitação (alínea c) do art.º 27º)	Valor estimado	0,00€	0,00€	523631,50€	788 833,88 €	1664548,98€	499364,70€								
		Fogos a reabilitar			9 fogos	13 fogos	10 fogos	3 fogos								
<b>TOTAL</b>		<b>11 502 089,68€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>523631,50€</b>	<b>4481884,96€</b>	<b>3168343,11€</b>	<b>2074508,35€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	<b>156715,22€</b>	

#### 4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento

Sintetizando a informação constante das fichas individualizadas, sistematiza-se na Tabela seguinte o enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais, nomeadamente no que se refere a potenciais fontes de financiamento a valorizar para a implementação da ELH. Complementarmente, integra-se o mesmo exercício para as medidas que não são soluções habitacionais, mas que se consideram essenciais para a concretização da estratégia preconizada.

As fontes de financiamento identificadas correspondem às que a seguir se descrevem de forma breve:

##### Fonte de financiamento associada à denominação “solução habitacional”

- **Programa 1.º Direito:** Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

→ MONTANTE MÁXIMO DE FINANCIAMENTO		Até 90% do VRef			
	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO + REABILITAÇÃO	AQUISIÇÃO TERRENOS
→ Comparticipação não reembolsável	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%
→ Empréstimo bonificado	Valor não participado				

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO 50%

\* Artigo 83º (redação do DL nº 81/2020, de 2 de outubro) integra o seguinte:

3 - Os financiamentos ao abrigo do 1.º Direito que tenham por objeto soluções habitacionais promovidas pelas entidades referidas no artigo 26.º com conclusão ocorrida até 31 de dezembro de 2023 beneficiam de uma majoração do montante a financiar a título de comparticipação de:

- 7,50 %, quando a conclusão da solução habitacional se verifique até 31 de dezembro de 2021;
- 5 %, quando se verifique até 31 de dezembro de 2022; e
- 2,5 %, quando se verifique até 31 de dezembro de 2023.

4 - A parte da comparticipação correspondente à majoração prevista no número anterior não conta para o limite estabelecido no n.º 5 do artigo 19.º e é disponibilizada com a conclusão da solução habitacional, considerando-se como tal a data do início do processo de atribuição das habitações às pessoas e agregados habitacionais a que essa solução habitacional se destina.

5 - A contratação de comparticipações ao abrigo do 1.º Direito após 31 de dezembro de 2024 está sujeita ao procedimento concursal a que se refere o artigo 64.º

## Fonte de financiamento associada a soluções complementares relativas a intervenções no mercado habitacional

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível:** Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do respetivo regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.
- **Programa de Arrendamento Acessível (PAA):** Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.
- **Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):** [Instrumento financeiro](#) que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.
- **Programa Porta 65 Jovem:** Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.
- **Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE):** O [FNRE](#) tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A criação do FNRE foi decidida pela RCM nº 48/2016, sendo um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro. Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado,

Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.

- **Programa Operacional Regional Centro 2020;** Prioridade 6.5. Reabilitação e Qualidade do Ambiente Urbano

#### Fontes de financiamento para soluções complementares

- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / PI 9.1**
  - Capacitação para a inclusão (PI 9.1.) - Apoio do FSE para a capacitação de grupos potencialmente vulneráveis, tendo em vista: (a) O desenvolvimento de competências de natureza pessoal e social, dado que se assumem como críticas para a inserção ou reinserção social e profissional; (b) A aquisição de competências básicas de leitura, escrita, cálculo e uso de TIC, por parte dos adultos, que lhes permitam a integração num curso para a obtenção de dupla certificação ou em processos de reconhecimento, validação e certificação de competências (RVCC); (c) O aumento das competências sociais e profissionais, facilitando o seu acesso ao mercado de trabalho, potenciando a sua empregabilidade e reduzindo a vulnerabilidade económica.
  - Inserção socioprofissional da comunidade cigana (PI 9.1.) - Apoio do FSE para as seguintes tipologias de operações: (a) Aquisição de competências para a empregabilidade de elementos da comunidade cigana; (b) Implementação de metodologias de transição para a vida ativa de elementos das comunidades ciganas; (c) Sensibilização para a promoção de experiências em contexto laboral para os elementos das comunidades ciganas; (d) Integração de elementos das comunidades ciganas no mercado de trabalho; (e) Apoio na implementação de negócios sustentáveis e (f) Promoção da sensibilização das entidades empregadoras e acompanhamento dos elementos das comunidades ciganas integrados nas mesmas.
  - Qualificação e emprego de pessoas com deficiência e incapacidade (PI 9.1.) – Apoio do FSE com os seguintes objetivos: (a) Promover ações que possibilitem a aquisição e o desenvolvimento de competências profissionais, tendo em vista potenciar a empregabilidade das pessoas com deficiência e incapacidade, orientadas para o exercício de uma atividade no mercado de trabalho; (b) Dotar as pessoas com deficiência e incapacidade dos conhecimentos e competências necessárias à obtenção de uma qualificação, que lhes permita exercer uma atividade profissional no mercado de trabalho, manter o emprego e progredir profissionalmente de forma sustentada.

- Projeto de mediadores municipais e interculturais (PI9.1.) - Apoio do FSE para as seguintes tipologias de operações: (a) Promover redes e parcerias capazes de criar pontes entre cidadãos e instituições e (b) Promover a mudança a partir dos atores presentes no território, unindo as diferentes sensibilidades, prevenindo o conflito ou, quando necessário, atuando sobre o mesmo numa atitude mediadora entre as partes, juntando todos em torno de uma mesma agenda.
  - Contrato Local de Desenvolvimento Social de 4ª Geração (CLDS 4G) (PI9.1.) - Apoio do FSE com o objetivo de promover a inclusão social de grupos populacionais que revelem maiores níveis de fragilidade social num determinado território, mobilizando para o efeito a ação integrada de diferentes agentes e recursos localmente disponíveis, constituindo-se como um instrumento de combate à exclusão social fortemente marcado por uma intervenção de proximidade realizada em parceria.
- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / PI 9.4**
    - Idade Mais (PI9.4) – Apoio do FSE com o objetivo de assegurar a idosos isolados ou em agregados familiares com vulnerabilidades sociais, uma intervenção socioeducativa que procure servir como espaço privilegiado de inserção social, através das seguintes tipologias de operações: (a) A oferta de atividades culturais, educacionais e de convívio, com carácter regular, para um envelhecimento saudável de idosos em exclusão social; (b) A autonomia e a independência dos idosos, nas tarefas do quotidiano; (c) O contacto intergeracional e a troca de experiências; (d) A qualidade de vida e os níveis de bem-estar físico e mental; (e) Contactos com comunidades e espaços diferentes e vivências em grupo como formas de integração social; (f) A integração social dos idosos, combatendo o isolamento e a exclusão; (g) Um envelhecimento saudável; (h) A capacitação das instituições visando a promoção da qualidade de vida e o bem-estar físico e mental dos idosos.
    - Rede Local de Intervenção Social (RLIS) (PI9.4) - Apoio do FSE com o objetivo de promover ações que assentem numa lógica de intervenção articulada e integrada de entidades com responsabilidade no desenvolvimento de ação social, visando potenciar uma atuação concertada dos diversos organismos e entidades envolvidas na prossecução do interesse público e promover a implementação de novos mecanismos de atuação e diferentes estratégias de ação em resposta às necessidades sociais.

- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / Portugal Inovação Social**
  - Programa Parcerias para o Impacto – Apoio do FSE a entidades privadas e entidades da economia social para as seguintes tipologias de operação (a) estimular a criação, desenvolvimento e/ou crescimento de iniciativas de inovação e empreendedorismo social (IIES) de elevado potencial de impacto, promovendo a sua robustez operacional e financeira e (b) dinamizar a prática de investimento social ao alavancar o financiamento privado ou público de investidores sociais e aprofundar a sua vocação de filantropia de impacto, a qual implica o apoio financeiro plurianual a iniciativas, disponibilizando acompanhamento e requerendo medição de resultados e promoção da sua sustentabilidade financeira.
  
- **Fundação Calouste Gulbenkian**
  - PARTIS - Práticas Artísticas para a Inclusão Social: Programa que distingue os projetos mais inovadores na área da inclusão social pela prática artística (artes visuais, performativas ou audiovisuais) através do apoio a propostas que se foquem na inclusão de cidadãos socialmente excluídos ou em percursos de grande vulnerabilidade social. O PARTIS apoia projetos que promovam a inclusão social de cidadãos em situação de maior vulnerabilidade social, tendo em vista a facilitação do encontro e diálogo entre diferentes (em termos sociais, etários, culturais, entre outros), a igualdade de oportunidades e o reforço da coesão social e territorial. Através das práticas artísticas, incentiva a formulação de respostas novas (ou respostas complementares e integradas com as já existentes) a necessidades sociais, numa lógica de inclusão e de justiça sociais, contribuindo para o desenvolvimento de competências pessoais, sociais e cognitivas e o exercício de uma cidadania plena.
  
- **Programa Porta ao Lado**
  - Programa Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação, integrado na RCM n.º 50-A/2018 de 02 de maio: visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (a) Portal da Habitação; (b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação e (c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade. Neste último âmbito, com implicação direta à escala municipal, prevê-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais,

a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023.

- **Programa Bairros Saudáveis**

- Criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2020, tem como finalidade de dinamizar parcerias e intervenções locais de promoção da saúde e da qualidade de vida das comunidades territoriais, através do apoio a projetos apresentados por associações, coletividades, organizações não governamentais, movimentos cívicos e organizações de moradores, em colaboração com as autarquias e as autoridades de saúde. O Programa prevê o apoio a projetos que podem desenvolver-se segundo um ou vários dos seguintes eixos: Saúde; Social; Económico; Ambiental e Urbanístico. O programa prevê o apoio, através de concurso, a projetos que se insiram numa das seguintes três tipologias e escalões de intervenção: a) Ações ou intervenções pontuais, com apoio máximo até 5.000€; b) Serviços à comunidade, com apoio máximo até 25.000€; c) Pequenos investimentos e ações integradas, com apoio máximo até 50.000€.



# 5

Modelo de implementação,  
governança, monitorização e  
avaliação

## 5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação

### 5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A implementação da ELH exige a adoção de um modelo de governação simples e flexível, onde o Município de Leiria assuma relevância, articulando o seu papel com a rede de parceiros sociais do concelho (Figura 15). Este desígnio está alinhado com a Nova Geração de Políticas de Habitação que reconhece o papel fundamental dos municípios na criação de estratégias como a presente ELH, uma vez que a relação de proximidade com os cidadãos e o território permite uma identificação precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, assim como na dinamização do mercado da habitação, através do apoio direto ao acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis e da articulação com o setor associativo e social, numa perspetiva de garantia da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Com este enquadramento, ao nível da coordenação, a responsabilidade é assumida exclusivamente pelo Município, através do seu executivo e, ao nível operacional, através do Gabinete Municipal “Habitar Leiria” (M4.1), uma unidade multidisciplinar com técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social (entre outros que integrem o Gabinete, de forma pontual), que trabalhará em parceria com as entidades estratégicas do concelho e de outros níveis administrativos, em especial as que possuem um papel ativo e interventivo no apoio aos grupos mais vulneráveis (Tabela 31).

Tabela 31. Entidades estratégicas

Nível geográfico	Entidades a mobilizar
<b>Parceiros locais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juntas de Freguesia</li> <li>• Entidades proprietárias/promotoras de habitações de cariz social</li> <li>• Estabelecimentos de Ensino da Rede Pública (Escolas agrupadas e não-agrupadas)</li> <li>• Estabelecimentos de Ensino da Rede Privada Solidária</li> <li>• Rede social de apoio à infância e juventude</li> <li>• Rede social de apoio à população adulta e idosa</li> <li>• Rede social de apoio à família e comunidade</li> <li>• Organizações não-governamentais (ONG)</li> <li>• Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Leiria (CPCJ Leiria)</li> <li>• Guarda Nacional Republicana – Núcleo de Leiria</li> <li>• Gabinete de Inserção Profissional de Leiria (GIP Leiria)</li> </ul>
<b>Parceiros regionais/nacionais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro Distrital de Leiria do Instituto da Segurança Social, I.P.</li> <li>• IEFP – Centro de Emprego de Leiria e IEFP – Centro de Formação Profissional de Leiria</li> <li>• IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana</li> </ul>

Em conjunto, os elementos operacionais constituem a plataforma de ativação “Habitar Leiria” responsável pela implementação da ELH.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

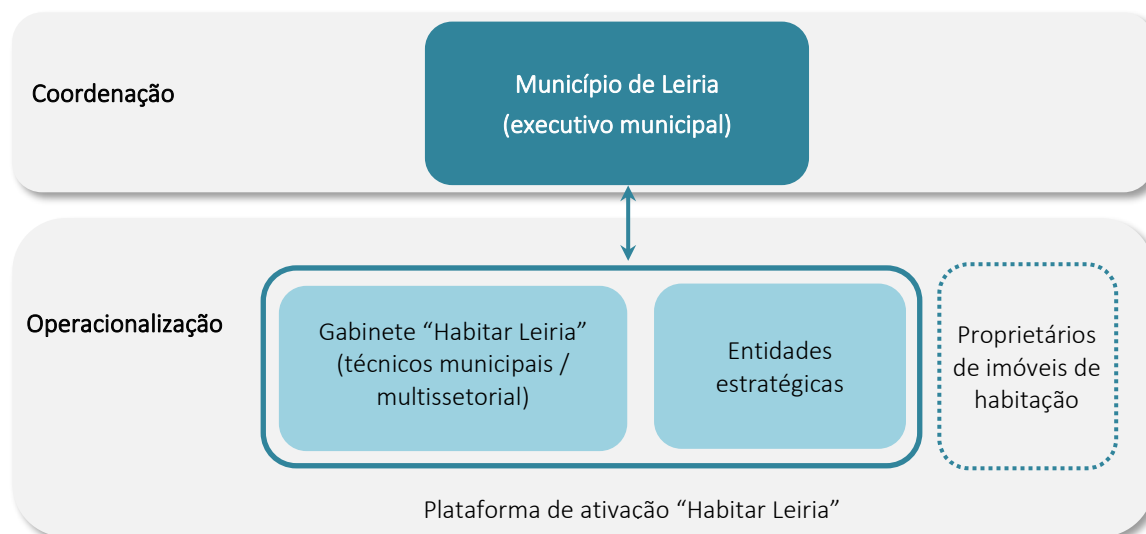


Figura 15. Modelo de Governação da Estratégia Local de Habitação de Leiria

Os vários intervenientes deverão manter um diálogo contínuo, perspetivando sempre a criação de sinergias que visem a melhoria do ambiente urbano e a adequação da oferta habitacional ao perfil da procura. Na Tabela 32 apresentam-se as responsabilidades associadas a cada uma das partes para uma eficiente e eficaz implementação da ELH.

Tabela 32. Responsabilidades no modelo de governação

Função	Constituição	Responsabilidades
Coordenação	Executivo municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas.</li> <li>• Articulação com entidades cofinanciadoras e plataforma de ativação.</li> <li>• Avaliação da implementação.</li> </ul>
	Gabinete "Habitar Leiria"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeamento e implementação das medidas.</li> <li>• Informação, orientação e acompanhamento de indivíduos e agregados à procura de habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação.</li> <li>• Elaboração de candidaturas do Município às fontes de financiamento mais adequadas.</li> <li>• Articulação direta com outras entidades estratégicas e proprietários de imóveis de habitação.</li> <li>• Promoção de reuniões e momentos de trabalho colaborativo da plataforma de ativação e mobilização de proprietários de imóveis para a concretização das medidas da ELH.</li> <li>• Monitorização anual da implementação da ELH.</li> </ul>
Operacionalização	Entidades Estratégicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeamento e implementação das medidas.</li> <li>• Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo da Plataforma de Ativação.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.</li> <li>• Monitorização anual da implementação da ELH.</li> </ul>
	Proprietários de imóveis de habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementação das medidas.</li> <li>• Elaboração de candidaturas do Município às fontes de financiamento mais adequadas.</li> </ul>

## 5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação

Assumida como instrumento orientador, a ELH não é um documento estático, sendo a sua implementação dependente da capacidade de intervenção municipal e dos vários agentes com um papel ativo na disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (entidades da economia social e privados). Por este motivo, é fundamental o envolvimento dos mesmos na sua implementação, conforme proposto no presente modelo de implementação, prevendo-se para tal os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

- **Reuniões de coordenação**, de carácter semestral, com a participação de representante/responsável do Gabinete (e elementos da plataforma de ativação sempre que necessário), tendo como objetivo planear e garantir a execução das medidas e avaliar metas de resultado alcançadas. Além de se verificar o andamento da implementação das medidas, pretende-se, nestas reuniões, discutir pontos críticos e encontrar respostas para eventuais necessidades de introduzir melhorias ou retificação da trajetória da ELH.  
Se aplicável, o Gabinete dará conta de novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de ser aprovado o seu envio para o IHRU.
- **Reuniões de operacionalização / plataforma de ativação**, de carácter anual, com o objetivo de coordenar atuações, verificar o andamento da implementação das medidas e aferir pontos críticos e necessidades de retificações de trajetória a reportar ao executivo municipal (coordenação).
- **Sessões periódicas abertas à comunidade**, com especial foco nos proprietários de imóveis de habitação, com o objetivo de divulgar medidas e apoios disponíveis e mobilizar para a reabilitação e para a inclusão de imóveis no mercado de arrendamento acessível. Estas sessões terão a periodicidade considerada relevante para garantir os resultados e complementam a atividade permanente do Gabinete.
- **Elaboração de relatórios anuais de monitorização de implementação e de resultados**, com informação relevante sobre a implementação da ELH e os resultados obtidos.

A definição de um sistema de metas e de um modelo expedito de aferição de resultados é essencial para garantir a correta implementação da ELH e assim ser possível verificar a necessidade de melhoria ou reflexão sobre a trajetória de desenvolvimento e concretização da mesma. Neste sentido, a presente ELH consagra uma proposta de modelo de monitorização de resultados, cuja implementação e sistematização são da responsabilidade do

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

Gabinete “Habitar Leiria”, com a colaboração das entidades estratégicas da plataforma de ativação que devem reportar atividades e resultados com regularidade. São apresentadas, na tabela seguinte, as metas a atingir:

Tabela 33. Metas e meios de aferição regular

Indicadores	Situação de partida	Meta 2026	Meio de aferição
1. Resolução das situações de insalubridade e insegurança	0	68	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
2. Resolução das situações de precariedade	0	111	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
3. Resolução das situações de sobrelotação	0	9	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
4. Resolução das situações de inadequação	0	13	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
5. Erradicação de núcleos precários	0	3	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
6. Aumento do número de licenças de reabilitação urbana	*	+10%	Municipal (urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”
7. Aumento do número de imóveis no concelho disponíveis no Programa Arrendamento Acessível	*	+10%	Municipal (ação social e urbanismo) / Gabinete “Habitar Leiria”

\*Valor a aferir pelo município à data de fevereiro de 2021



6

Anexos

## 6. Anexo 1: Contexto e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Leiria

Neste anexo é apresentado o diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho, complementar à informação apresentada no capítulo 3. Neste contexto, integram-se os seguintes elementos:

- **Contexto territorial e urbanístico**, com a apresentação de um breve enquadramento do concelho em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano.
- **Contexto social e económico**, com a identificação das principais características demográficas e necessidades a nível social, permitindo a identificação de grupos sociais mais vulneráveis.
- **Contexto habitacional**, com a caracterização do parque edificado e a identificação das principais necessidades e carências em termos habitacionais.

Com base na informação apresentada, é efetuada a sistematização das necessidades identificadas e dos recursos habitacionais existentes no território de intervenção, permitindo a obtenção de um quadro de referência para a definição da estratégia e das soluções habitacionais para o concelho de Leiria.

### 6.1 Contexto territorial e urbanístico

Localizado na Região Centro (NUTS II), o concelho de Leiria pertence à Região de Leiria (NUTS III) juntamente com os concelhos de Alvaiázere, Ansião, Batalha, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Marinha Grande, Pedrógão Grande, Pombal e Porto de Mós.

O concelho de Leiria, capital de distrito, confina a norte com o concelho de Pombal; a este com o concelho de Ourém; a sul com os concelhos de Batalha e Porto de Mós; a sudoeste com o concelho de Alcobaça; a oeste e noroeste com o concelho da Marinha Grande e Oceano Atlântico, respetivamente. Em termos de extensão territorial, o concelho possui uma área aproximada de 565,09 km<sup>2</sup> distribuída por dezoito freguesias<sup>13</sup> (Figura 16).

---

<sup>13</sup> Amor, Arrabal, Bajouca, Bidoeira de Cima, Caranguejeira, Coimbrão, Maceira, Milagres, Regueira de Pontes, UF de Colmeias e Memória, UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, UF de Marrazes e Barosa, UF de Monte Real e Carvide, UF de Monte Redondo e Carreira, UF de Parceiros e Azoia, UF de Santa Catarina da Serra e Chainça, UF de Santa Eufémia e Boa Vista, UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

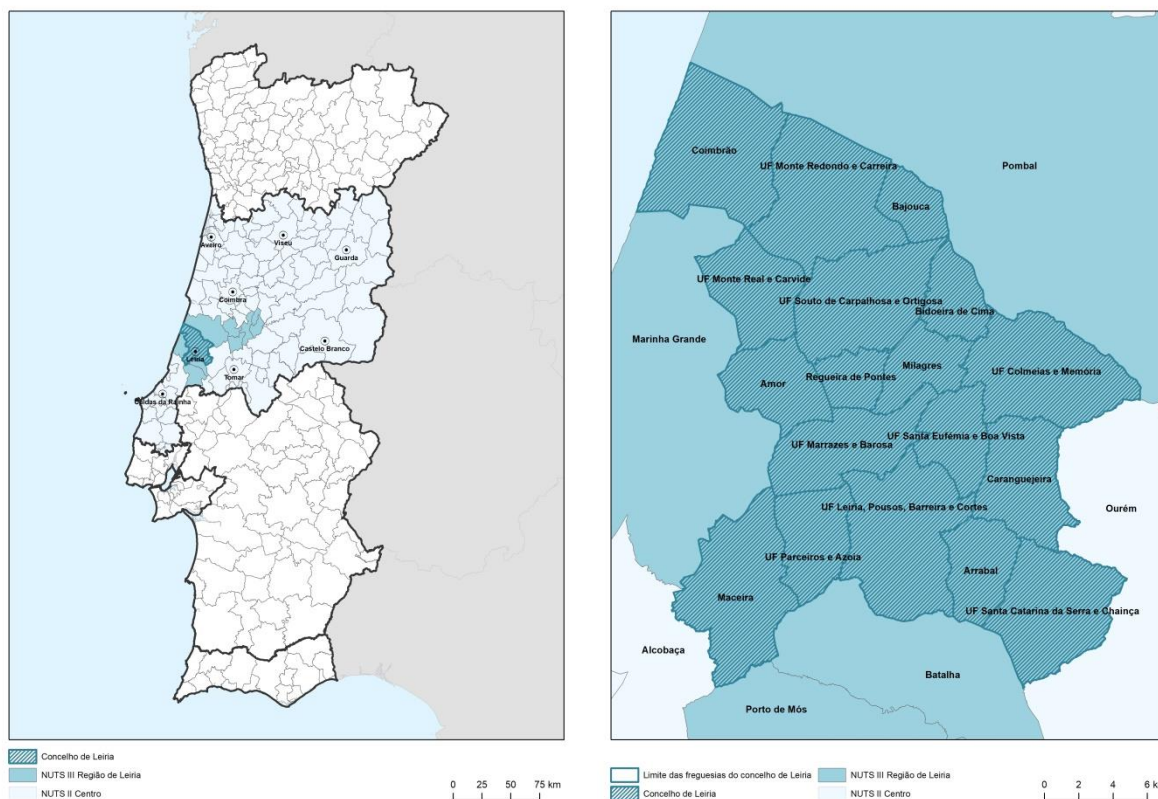


Figura 16. Enquadramento geográfico do concelho de Leiria

Fonte: SPI, 2019

Com uma localização privilegiada, central e acessível através de vias de comunicação rodoviária e ferroviária, o concelho dista cerca de 150km de Lisboa (1h30) e 190km do Porto (2h).

Em termos rodoviários, destaca-se a presença quatro autoestradas (A1 – Autoestrada do Norte que liga Porto a Lisboa; A8 – Autoestrada do Oeste; A17 – Autoestrada do Litoral Centro; e a A19 – Variante da Batalha) e de três itinerários complementares (IC2 - Itinerário Complementar do Norte que consiste numa variante contínua à Estrada Nacional N.º1 que estabelece ligação entre as cidades de Lisboa e Porto, o IC36 que faz a ligação entre a A1 e a A8 e o IC9 que atravessa a União de Freguesias (UF) de Santa Catarina da Serra e Chainça). De salientar ainda a presença de uma rede de estradas municipais e nacionais que permite a ligação intraconcelhia (ligações internas) e a ligação às principais vias de distribuição (ligações ao exterior) (Figura 17).

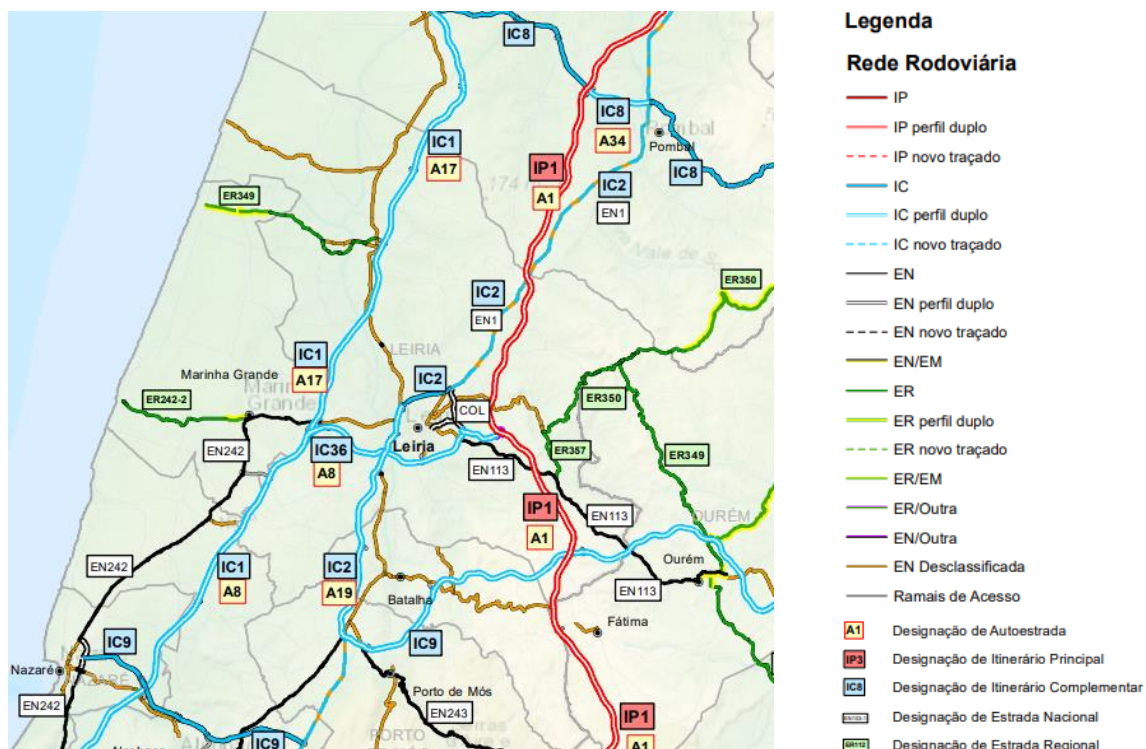


Figura 17. Excerto do mapa da rede rodoviária para a área do Município de Leiria

Fonte: Infraestruturas de Portugal ([www.infraestruturasdeportugal.pt/sites/default/files/files/files/prn\\_rodoviario\\_final.pdf](http://www.infraestruturasdeportugal.pt/sites/default/files/files/files/prn_rodoviario_final.pdf)), 2018

Relativamente às ligações externas efetuadas através do transporte coletivo rodoviário, destaca-se a presença da Rodoviária do Lis para as ligações interurbanas e da Rede Nacional de Expressos para as ligações aos vários centros urbanos do país. Quanto ao transporte intraurbano, este é efetuado através do serviço Mobilis – Transportes Urbanos de Leiria, da Rodoviária do Lis, que serve os principais equipamentos e zonas habitacionais da cidade.

Em termos ferroviários, o concelho de Leiria é atravessado pela Linha do Oeste (Estação Ferroviária de Monte Real e Estação Ferroviária de Leiria) que estabelece a ligação entre a estação de Agualva-Cacém na linha de Sintra e a estação da Figueira da Foz. Contudo, tendo em conta a distância entre as zonas urbanas e as estações ferroviárias existentes no concelho, o número de passageiros que utiliza este modo de transporte é bastante diminuto, sendo privilegiada a utilização do transporte rodoviário.

No balanço entre a população que entra e sai diariamente do concelho de Leiria (Tabela 34), dados referentes a 2011 indicam um predomínio dos fluxos de entrada de população para trabalhar ou estudar neste concelho. Pelo contrário, os restantes concelhos da Região de Leiria (NUTS III) registaram valores muito expressivos nos fluxos de saída para trabalhar ou estudar.

Tabela 34. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial (movimentos pendulares) (%)		Proporção da população residente que entra na unidade territorial (movimentos pendulares) (%)	
	2001	2011	2001	2011
Região Centro (NUTS II)	4,1	4,32	2,4	2,57
Alvaiázere	14,1	14,59	7	8,32
Ansião	16,3	15,97	8,4	9,45
Batalha	21,8	24,99	18,1	22,51
Castanheira de Pera	11,1	11,94	6,2	8,12
Figueiró dos Vinhos	13,8	15,24	7,8	8,48
Leiria	<b>10,8</b>	<b>11,67</b>	<b>12,5</b>	<b>14,09</b>
Marinha Grande	10,8	13,28	15,3	12,50
Pedrógão Grande	12,9	12,39	11,7	11,16
Pombal	12,2	12,76	8,4	9,54
Porto de Mós	16,5	19,84	9,3	9,67

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – 2001 e 2011

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>14</sup>, o território é classificado em solo rural e solo urbano, conforme apresentado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Figura 18). O solo urbano, classe de solo em que se enquadrarão soluções habitacionais a definir na presente ELH, integra as seguintes categorias de qualificação do uso do solo:

- **Solo urbanizado:** constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas. O solo urbanizado compreende diversas categorias funcionais e subcategorias de espaço, destacando-se as seguintes:

<sup>14</sup> A revisão do PDM de Leiria foi publicada através do [Aviso n.º 9343/2015](#), registando as seguintes alterações e retificações: 1ª correção material: [Aviso n.º 15296/2016](#); 1ª alteração por adaptação: [Aviso n.º 3066/2017](#); 2ª alteração por adaptação: [Aviso n.º 8881/2018](#). Mais informação [aqui](#).

Tabela 35. Solo urbanizado: categorias funcionais e subcategorias de espaço

Categorias funcionais	Subcategorias
Espaços centrais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>História e Património:</b> áreas com grande riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico que importa preservar.</li> <li>• <b>Grau I:</b> áreas centrais mais compactas e de densidade construtiva mais elevada.</li> <li>• <b>Grau II:</b> áreas centrais de maior densidade com funções terciárias e residenciais, as quais estabelecem relações de continuidade urbana, assentes em eixos direcionais de expansão.</li> <li>• <b>Grau III:</b> pequenos polos aglutinadores de funções terciárias e serviços que em conjunto com a função residencial se constituem como áreas centrais dos lugares principais das freguesias do concelho.</li> </ul>
Espaços residenciais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grau I:</b> novas urbanizações caracterizadas por estruturas morfológicas fechadas em si mesmo e que estabelecem poucas relações com a envolvente.</li> <li>• <b>Grau II:</b> áreas residenciais onde, prioritariamente, deverá verificar-se a existência das infraestruturas urbanas básicas, numa estrutura urbana ainda pouco sedimentada com grandes áreas por preencher, onde se considera necessário assegurar um crescimento físico controlado.</li> </ul>
Espaços de uso especial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Área de equipamentos:</b> destina-se predominantemente à instalação ou expansão de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, na qual são ainda admitidos como usos complementares, os usos de comércio e serviços.</li> <li>• <b>Turismo:</b> destina-se predominantemente à implantação de empreendimentos turísticos admitindo ainda estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente.</li> </ul>
Espaços urbanos de baixa densidade:	-

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, Plano Diretor Municipal de Leiria

- **Solo urbanizável:** corresponde a áreas não infraestruturadas, destinadas à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação. Compreende as seguintes categorias funcionais e subcategorias de espaço: Espaços residenciais (Grau I; Grau II); Espaços de atividades económicas (Área comercial e de serviços; Área industrial e armazenagem); Espaços de uso especial: (Área de equipamentos; Turismo); Espaços urbanos de baixa densidade.

R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

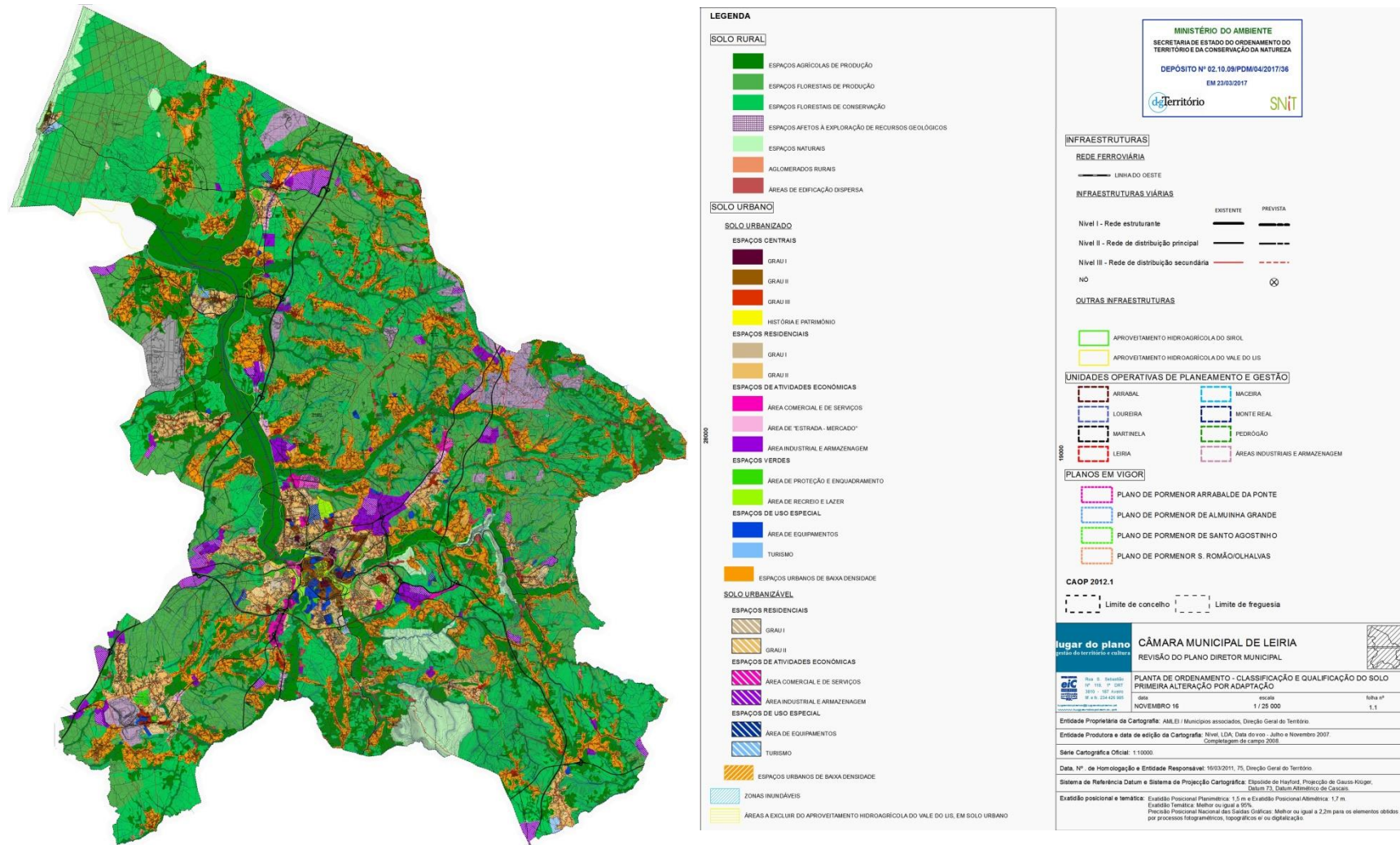


Figura 18. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo  
Fonte: Plano Diretor Municipal de Leiria

Tendo por base a população residente, os níveis de infraestruturação e equipamentos, as funções prevaletentes, a tipologia edificatória e as densidades populacionais, os aglomerados urbanos concelhios encontram-se hierarquizados em quatro níveis (Figura 9):

- **Nível I:** regista um grau de infraestruturação e atratividade elevadas no que reporta às atividades económicas e funcionais, verificando-se a presença de equipamentos de saúde (hospital distrital, centro de saúde), comércio (mercado, feira, centro comercial), ensino (todos os níveis de ensino, incluindo o secundário e universitário), desportivos (estádio municipal, pista de atletismo, piscinas) e de lazer. Pertence a este nível o aglomerado urbano da cidade de Leiria.
- **Nível II:** corresponde ao grau intermédio de polaridade. Pertencem a este nível os aglomerados urbanos de: Monte Real, Maceira e Praia de Pedrógão.
- **Nível III:** corresponde às principais sedes de freguesia que concentram algum nível de funções terciárias, exercendo um papel centralizador em relação aos demais lugares envolventes. Pertencem a este nível os aglomerados urbanos de: Azoia, Arrabal, Boa Vista, Santa Eufémia, Carvide, Bajouca, Moinhos da Barosa, Barreira, Carreira, Carvide, Chainça, Coimbrão, Colmeias, Cortes, Memória, Milagres, Ortigosa, Regueira de Pontes, Santa Catarina da Serra, Souto da Carpalhosa, Loureira.
- **Nível IV:** corresponde aos territórios de baixa densidade que refletem menor grau de infraestruturação. Pertencem a este nível os restantes aglomerados urbanos não incluídos nos níveis anteriores.

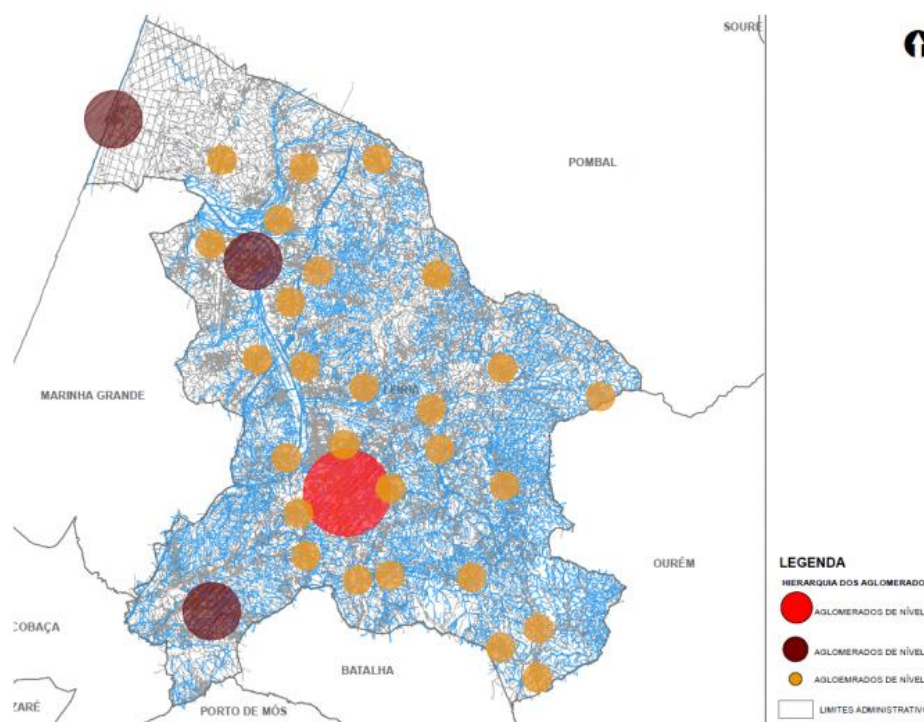


Figura 19. Hierarquia dos aglomerados urbanos no concelho de Leiria

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, Relatório do Plano Diretor Municipal de Leiria, 2015

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

De acordo com a tabela seguinte pode-se constatar a elevada ocupação das áreas urbanas e urbanizáveis no concelho, estando atualmente disponível 3.029,46 hectares de solo urbanizado e 652,68 hectares de solo urbanizável.

Tabela 36. Solo urbanizado e solo urbanizável: área total, ocupada e disponível

		Área total (hectares)	Área ocupada (hectares)	Área disponível (hectares)
<b>Solo urbanizado</b>  (consolidado)	<b>Total - Concelho</b>	<b>13.360,42</b>	<b>10.330,96</b>	<b>3.029,46</b>
	Amor	516,57	409,64	106,93
	Arrabal	378,25	281,57	96,68
	Bajouca	307,26	219,11	88,15
	Bidoeira de Cima	357,57	263,04	94,53
	Caranguejeira	597,87	467,10	130,77
	Coimbrão	348,03	263,83	84,09
	Maceira	1.248,26	945,50	302,76
	Milagres	422,49	263,94	158,55
	Regueira de Pontes	318,22	266,30	51,92
	UF de Colmeias e Memória	810,28	604,68	205,6
	UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	2.008,20	1.627,75	380,45
	UF de Marrazes e Barosa	1.405,25	1.204,14	201,11
	UF de Monte Real e Carvide	655,40	523,23	132,17
	UF de Monte Redondo e Carreira	922,01	662,85	259,16
	UF de Parceiros e Azoia	811,47	646,02	165,45
	UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	650,71	516,84	133,87
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	697,61	506,94	190,67	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	904,97	658,48	246,49	
<b>Solo urbanizável</b>	<b>Total - Concelho</b>	<b>1.198,21</b>	<b>419,68</b>	<b>652,68</b>
	Amor	13,59	1,10	12,49
	Arrabal	26,40	7,56	18,84
	Bajouca	9,45	1,19	8,26
	Bidoeira de Cima	21,54	5,25	16,29
	Caranguejeira	59,01	17,28	41,73
	Coimbrão	26,56	13,99	12,57
	Maceira	134,76	8,91	125,85
	Milagres	-	-	-
	Regueira de Pontes	15,36	5,45	9,91
	UF de Colmeias e Memória	31,96	2,45	29,51
	UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	125,94	59,2	66,74
	UF de Marrazes e Barosa	279,84	151,92	127,92
	UF de Monte Real e Carvide	46,14	2,30	43,84
	UF de Monte Redondo e Carreira	160,55	67,04	93,51
	UF de Parceiros e Azoia	93,27	55,10	38,17
	UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	102,65	10,87	91,78
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	37,39	7,52	29,87	
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	13,80	2,55	11,25	

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2019

A análise detalhada do parque habitacional é apresentada no ponto 6.3, contudo, no que se refere à disponibilidade de espaços passíveis de acolher novas áreas residenciais, os dados apresentados na Tabela 34 revelam a sua existência em todas as freguesias do concelho. Contudo, de acordo com o PDM em vigor, a *“ocupação equilibrada do território, visando a reabilitação e consolidação do edificado, no sentido de dar resposta à qualificação da área de intervenção”* e a *“organização da rede urbana, de forma a impedir a proliferação de urbanizações estranguladoras das redes e equipamentos, racionalizando a ocupação, uso e transformação do território”* correspondem a opções estratégicas que devem ser tidas em consideração, nomeadamente no processo de elaboração da Estratégia Local de Habitação.

#### ➤ SÍNTESE

- Localização privilegiada, central e acessível que confere ao concelho de Leiria um posicionamento geoestratégico favorável à atração e fixação de população e de atividades económicas.
- Sistema urbano polarizado pela cidade de Leiria, com uma rede de aglomerados urbanos (principais sedes de freguesia) complementares que concentra um conjunto de funções terciárias, exercendo um papel centralizador em relação aos demais lugares envolventes.
- Elevada taxa de ocupação das áreas urbanas e urbanizáveis, existindo, contudo, disponibilidade de espaços passíveis de acolher novas áreas residenciais em todas as freguesias do concelho.
- Opções estratégicas, traduzidas no Plano Diretor Municipal, que indicam a ocupação equilibrada do território tendo em vista a reabilitação e consolidação do edificado, assim como a organização da rede urbana através da racionalização da ocupação, uso e transformação do território.

## 6.2 Contexto social e económico

### 6.2.1 População e demografia

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho de Leiria 126.897 pessoas, registando-se um aumento de cerca de 6% face a 2001. Na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, onde se encontra a sede de concelho, concentrava-se 25% da população residente do concelho (31.775 habitantes), seguindo-se a UF de Marrazes e Barosa com 19,5% (24.684 habitantes). Por outro lado, as freguesias menos populosas do concelho são Coimbrão, Bajouca, Regueira de Pontes e Bidoeira de Cima com 1.735, 2.004, 2.221 e 2.250 habitantes respetivamente (Tabela 37).

No último período intercensitário, sete freguesias registaram um crescimento populacional, destacando-se a UF de Parceiros e Azoia com uma taxa de variação da população residente na ordem dos 24,5%, seguindo-se a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes com 15,9% e Marrazes e Barosa com 10,8%. Pelo contrário, nove freguesias viram a sua população diminuir face a 2001, destacando-se a UF de Colmeias e Memória (-11,2%) e a freguesia de Coimbrão (-10,1%) com as maiores perdas populacionais.

De acordo com as Estimativas Provisórias Anuais da População Residente de 2018, verificou-se uma diminuição de cerca de 1,6% da população face a 2011 no concelho de Leiria, situando-se nos 124.857 habitantes, o que corresponde a um decréscimo previsional de 2.040 habitantes em sete anos.

No que respeita ao **perfil demográfico**, são vários os indicadores que o caracterizam. Relativamente ao índice de envelhecimento da população no concelho de Leiria, este era de 114,1 em 2011. As estimativas provisórias referentes a 2018 apontam para um valor de 148,4, confirmando a tendência de agravamento do envelhecimento demográfico. Ainda assim, é de relevar que quando comparado com os valores apresentados a outras escalas, o concelho de Leiria apresenta um valor abaixo da média nacional (159,4), regional (199,2) e sub-regional (177,5) em 2018.

Ao nível das freguesias, Coimbrão e a UF de Colmeias e Memória, para além apresentarem as maiores perdas populacionais conforme referido anteriormente, registavam os índices de envelhecimento mais elevados em 2011, com 227 e 224,2 respetivamente (Figura 20).

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

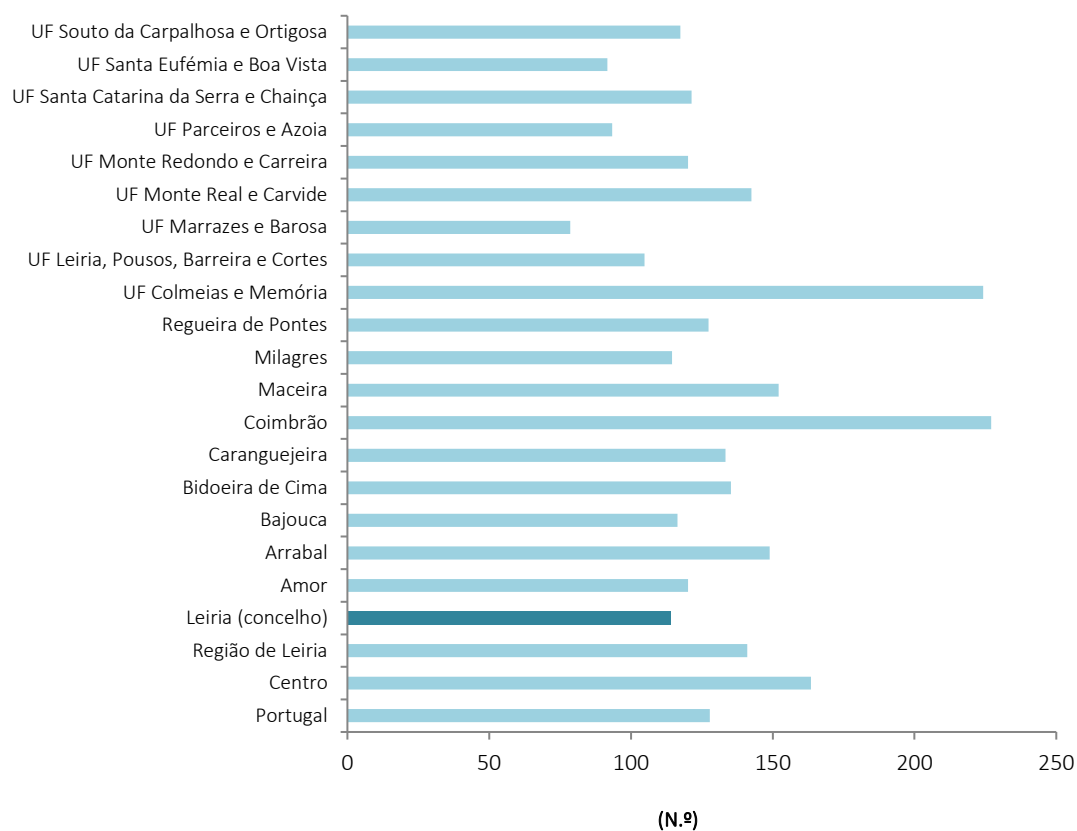


Figura 20. Índice de envelhecimento em 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A análise da estrutura etária da população indica a tendência de decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho de Leiria. Em 2011, 15,2% da população tinha idade inferior a 15 anos, tendo este valor diminuído em 2018 para 13,7%. No que respeita à proporção de população idosa (com 65 anos ou mais), esta passou de 17,4% em 2011 para 20,3% em 2018, um valor inferior à média nacional (21,8%) e regional (24,3%).

A UF de Marrazes e Barosa, em 2011, apresentava a estrutura etária mais jovem (17,1% da população residente com idade inferior a 15 anos), enquanto a UF de Colmeias e Memória e a freguesia de Coimbrão, tal como referido acima, eram as que apresentavam uma população mais envelhecida, com 27,4% e 25,6% do total dos residentes com idade superior a 65 anos.

Contudo, apesar da tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, pode concluir-se que o concelho de Leiria apresenta uma estrutura etária relativamente jovem comparativamente às escalas sub-regional, regional e nacional (Tabela 37).

Face aos quantitativos populacionais verificados em 2011, a densidade populacional a nível concelhio era de 224,6 habitantes/km<sup>2</sup>, um valor muito superior ao registado à escala nacional, regional e sub-regional. A UF de Marrazes e Barosa e a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes correspondem aos principais núcleos de concentração urbana e populacional do concelho, apresentando uma densidade populacional de 752,6 habitantes/km<sup>2</sup> e de 607,9 habitantes/km<sup>2</sup>, respetivamente. Estas freguesias contrastam com a freguesia de Coimbra e UF de Colmeias e Memória que apresentavam valores de densidade populacional na ordem dos 33,2 habitantes/km<sup>2</sup> e 87,7 habitantes/km<sup>2</sup>, respetivamente.

Para além dos dados referentes aos Censos de 2001 e 2011, a Tabela 37 inclui também o registo das estimativas da população residente para o ano de 2018, que revelam um agravamento do cenário demográfico registado no último recenseamento da população (em 2011), destacando-se o aumento do índice de envelhecimento da população e uma ligeira diminuição da população residente (-1,6%) no concelho de Leiria.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

Tabela 37. Indicadores demográficos do concelho de Leiria

Unidade Territorial	População residente (N.º)			Variação da população residente (%)		Densidade populacional (hab/km²)		População residente com 14 ou menos anos de idade (%)		População residente com 65 ou mais anos de idade (%)		Índice de envelhecimento (N.º)	
	2001	2011	2018	2001-2011	2011-2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.276.617	2,0	-2,7	114,5	111,6	14,9	13,7	19,0	21,8	127,8	159,4
Região Centro (NUTS II)	2.348.397	2.327.755	2.216.569	-0,9	-4,8	82,6	78,6	13,7	12,2	22,4	24,3	163,4	199,2
Região de Leiria (NUTS III)	288.630	294.632	284.492	2,1	-3,4	120,3	116,2	14,6	12,8	20,5	22,7	141,0	177,5
<b>Leiria</b>	<b>119.847</b>	<b>126.897</b>	<b>124.857</b>	<b>5,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>224,6</b>	<b>221,0</b>	<b>15,2</b>	<b>13,7</b>	<b>17,4</b>	<b>20,3</b>	<b>114,1</b>	<b>148,4</b>
Amor	4.738	4.747	n.d.	0,2	n.d.	202,1	n.d.	15,6	n.d.	18,7	n.d.	120,2	n.d.
Arrabal	2.719	2.684	n.d.	-1,3	n.d.	133,6	n.d.	14,5	n.d.	21,5	n.d.	149,0	n.d.
Bajouca	2.015	2.004	n.d.	-0,5	n.d.	163,3	n.d.	15,9	n.d.	18,5	n.d.	116,4	n.d.
Bidoeira de Cima	2.073	2.250	n.d.	8,5	n.d.	144,1	n.d.	16,0	n.d.	21,6	n.d.	135,3	n.d.
Caranguejeira	4.972	4.691	n.d.	-5,7	n.d.	151,4	n.d.	15,0	n.d.	20,0	n.d.	133,4	n.d.
Coimbrão	1.930	1.735	n.d.	-10,1	n.d.	33,2	n.d.	11,3	n.d.	25,6	n.d.	227,0	n.d.
Maceira	9.981	9.914	n.d.	-0,7	n.d.	210,9	n.d.	13,5	n.d.	20,5	n.d.	152,1	n.d.
Milagres	2.961	3.071	n.d.	3,7	n.d.	177,0	n.d.	15,1	n.d.	17,3	n.d.	114,5	n.d.
Regueira de Pontes	2.263	2.221	n.d.	-1,9	n.d.	192,4	n.d.	14,5	n.d.	18,5	n.d.	127,3	n.d.
UF de Colmeias e Memória	4.602	4.085	n.d.	-11,2	n.d.	87,7	n.d.	12,2	n.d.	27,4	n.d.	224,2	n.d.
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	27.427	31.775	n.d.	15,9	n.d.	607,9	n.d.	15,1	n.d.	15,8	n.d.	104,7	n.d.
UF Marrazes e Barosa	22.288	24.684	n.d.	10,8	n.d.	752,6	n.d.	17,1	n.d.	13,4	n.d.	78,5	n.d.
UF Monte Real e Carvide	5.690	5.756	n.d.	1,2	n.d.	221,1	n.d.	14,4	n.d.	20,5	n.d.	142,4	n.d.
UF Monte Redondo e Carreira	5.672	5.564	n.d.	-1,9	n.d.	109,3	n.d.	14,8	n.d.	17,8	n.d.	120,1	n.d.
UF Parceiros e Azoia	5.573	6.940	n.d.	24,5	n.d.	302,0	n.d.	15,7	n.d.	14,7	n.d.	93,4	n.d.
UF Santa Catarina da Serra e Chainça	4.777	4.870	n.d.	1,9	n.d.	118,2	n.d.	14,6	n.d.	17,7	n.d.	121,3	n.d.
UF Santa Eufémia e Boa Vista	4.346	4.072	n.d.	-6,3	n.d.	208,3	n.d.	14,8	n.d.	13,6	n.d.	91,7	n.d.
UF Souto da Carpalhosa e Ortigosa	5.820	5.834	n.d.	0,2	n.d.	138,2	n.d.	15,5	n.d.	18,2	n.d.	117,4	n.d.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas Provisórias Anuais da População Residente, 2019

O envelhecimento e a diminuição da população residente verificados no concelho de Leiria, tal como mencionado, encontram-se em linha com as tendências observadas ao nível da Região de Leiria (NUTS III), da Região Centro (NUTS II) e de Portugal, como se pode verificar pela análise dos indicadores demográficos apresentados na Tabela 38. O concelho apresenta taxas de crescimento efetivo, de crescimento natural e de crescimento migratório negativas. A taxa bruta de natalidade apresenta um valor estimado aproximado ao verificado a nível nacional, o que, acompanhado pela taxa de fecundidade geral (37,5‰) e a taxa bruta de mortalidade (9,9‰) revela a dificuldade de renovação da população.

Tabela 38. Indicadores demográficos, 2018

Unidade Territorial	Taxa de crescimento efetivo (%)	Taxa de crescimento natural (%)	Taxa de crescimento migratório (%)	Taxa de fecundidade geral (‰)	Taxa bruta de natalidade (‰)	Taxa bruta de mortalidade (‰)
Portugal	-0,14	-0,25	0,11	37,9	8,5	11,0
Região Centro (NUTS II)	-0,66	-0,56	-0,11	33,8	7,2	12,8
Região de Leiria (NUTS III)	-0,64	-0,40	-0,23	35,1	7,7	11,8
Leiria	<b>-0,36</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,23</b>	<b>37,5</b>	<b>8,6</b>	<b>9,9</b>

Fonte: INE, Indicadores demográficos, 2019

Importa também, no contexto do presente trabalho, analisar o **perfil das famílias** residentes no concelho de Leiria. De acordo com o último Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho 48.583 famílias, das quais 48.523 correspondiam a famílias clássicas<sup>15</sup> (Tabela 39). Este valor revela um aumento face a 2001 (41.856), verificando-se a mesma tendência de crescimento a nível nacional, regional e sub-regional. A dimensão média das famílias clássicas, no concelho, era de 2,58 pessoas.

Em 2011, existiam no concelho de Leiria 38.712 núcleos familiares<sup>16</sup>, 5.177 dos quais referentes a núcleos monoparentais (13,4% do total). A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a existência de dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. Outra situação/ contexto que pode conduzir a este tipo de carências é a situação perante o emprego, verificando-se a existência, em 2011, de 2.336 casais com filhos em que ambos os elementos se encontravam desempregados/inativos (6% do total dos núcleos familiares do concelho). Este valor é ligeiramente inferior ao registado a nível nacional (7,6%), regional (6,9%) e sub-regional (6,5%).

<sup>15</sup> Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (INE, Sistema de metainformação).

<sup>16</sup> Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE, Sistema de metainformação).

Tabela 39. Indicadores relativos às famílias, 2011

Unidade Territorial	Famílias (N.º)	Famílias clássicas (N.º)	Dimensão média das famílias clássicas (N.º)	Núcleos familiares (N.º)	Núcleos familiares com filhos (casal com ambos os elementos desempregados/inativos) (N.º)
Portugal	4.048.559	4.043.372	2,58	3.226.371	244.658
Região Centro (NUTS II)	906.247	904.770	2,53	720.204	49.852
Região de Leiria (NUTS III)	114.478	114.329	2,46	90.690	5.855
Leiria	<b>48.583</b>	<b>48.523</b>	<b>2,58</b>	<b>38.712</b>	<b>2.336</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

### 6.2.2 Educação, saúde e ação social

A análise aos principais indicadores relativos à educação e escolarização da população residente no concelho de Leiria (Tabela 40) revela uma evolução positiva neste domínio ao longo das últimas décadas. A taxa de analfabetismo registou uma diminuição entre 2001 e 2011, situando-se nos 4,6%, valor ligeiramente inferior ao registado a nível nacional. Tendo em consideração que os níveis de analfabetismo acompanham, essencialmente, a expressão da população idosa, a freguesia de Memória apresentava a taxa de analfabetismo mais elevada (16,9%). A par deste indicador, registam-se melhorias na taxa de abandono escolar (em 2001 era de 1,6%, e em 2011 era de 1,2%). A taxa de abandono escolar no concelho de Leiria em 2011 era inferior à registada a nível regional (1,5%) e nacional (1,7%). As freguesias de Colmeias e Regueira de Pontes registaram as taxas de abandono escolar mais elevadas, com 3,3% e 3,1%, respetivamente.

Tabela 40. Indicadores relativos à educação e escolarização da população <sup>17</sup>

Unidade Territorial	Taxa de analfabetismo (%)		Taxa de abandono escolar (%)		Nível de escolaridade da população (%)							
					Nenhum	Pré-escolar	1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	Ensino secundário	Ensino pós-secundário	Ensino superior
	2001	2011	2001	2011	2011							
Portugal	9	5,2	2,8	1,7	8,4	2,5	29,9	10,4	15,7	16,8	0,9	15,4
Região Centro (NUTS II)	10,9	6,4	2,2	1,5	8,9	2,4	32,8	10	15,1	15,9	0,9	14
Pinhal Litoral (NUTS III)	10,1	6	1,8	1,2	9,2	2,7	30,3	9,8	15,9	17,1	1,1	14
Leiria	<b>7,9</b>	<b>4,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>8</b>	<b>2,8</b>	<b>27,9</b>	<b>9,8</b>	<b>16,1</b>	<b>17,5</b>	<b>1,1</b>	<b>16,9</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

<sup>17</sup> Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2001 e de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Leiria integrava a NUTS III Pinhal Litoral (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Leiria.

No que se refere aos níveis de escolaridade da população residente no concelho de Leiria (Figura 21), em 2011, o 1.º ciclo do ensino básico (CEB) representava cerca de 27,9% do total (35.363 pessoas) e o 2.º e 3.º CEB representavam 9,8% e 16,1%, respetivamente. Destaca-se ainda que 8% da população não tinha nenhum nível de escolaridade (10.091 pessoas).

Por outro lado, 35,5% da população detinha níveis de escolaridade mais elevados, nomeadamente o ensino secundário (17,5%), o ensino pós-secundário (1,1%) e o ensino superior (16,9%), correspondendo a valores acima da média nacional, regional e sub-regional. De salientar, que na freguesia de Leiria, 33,8% da população residente detinha o nível de ensino superior, mais do dobro da média registada à escala nacional.

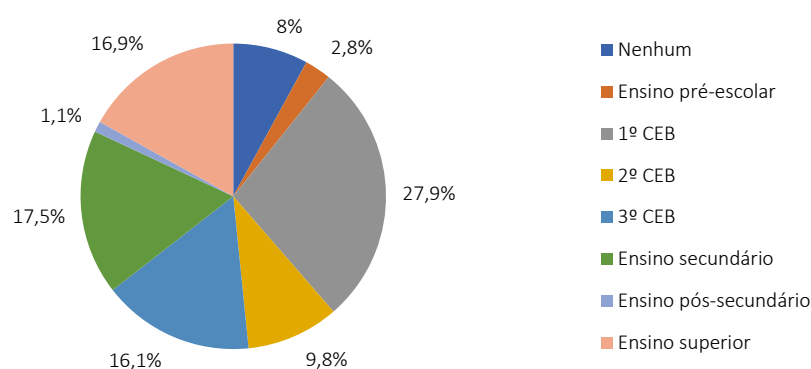


Figura 21. Níveis de escolaridade da população do concelho de Leiria, em 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A oferta educativa existente abrange todo o território do concelho de Leiria, totalizando 187 escolas, de acordo com os dados disponibilizados no *site* da Câmara Municipal para o ano letivo 2018/2019 (Tabela 41). Esta oferta integra todos os níveis de ensino, desde o ensino pré-escolar até ao ensino superior, com escolas da rede pública e da rede privada. Os estabelecimentos da rede pública oferecem todos os níveis escolares, existindo 8 agrupamentos de escolas<sup>18</sup> (agregadores de níveis jardins de infância, 1.º, 2.º e 3.º ciclo e secundário), 2 escolas secundárias<sup>19</sup> e o Instituto Politécnico de Leiria (Escola Superior de Educação e Ciências Sociais, Escola Superior de Saúde, Escola Superior de Tecnologia de Gestão). A rede privada abrange também todos os níveis de ensino, com especial destaque para o pré-escolar.

Tabela 41. Rede escolar do concelho de Leiria, no ano letivo 2018/2019

Natureza institucional	Jardim de Infância	Escolas do 1.º CEB	Escolas do 2.º e 3.º CEB	Escolas do 2.º e 3.º CEB e	Escolas do Ensino Secundário	Escolas Profissionais	Escolas do Ensino Superior	Total

<sup>18</sup> Agrupamento de Escolas de Caranguejeira e Santa Catarina da Serra, Agrupamento de Escolas de Colmeias, Agrupamento de Escolas D. Dinis, Agrupamento de Escolas Domingos Sequeira, Agrupamento de Escolas Dr. Correia Mateus, Agrupamento de Escolas Henrique Sommer – Maceira, Agrupamento de Escolas de Marrazes e Agrupamento de Escolas Rainha Santa Isabel.

<sup>19</sup> Escola Secundária Afonso Lopes Vieira e Escola Secundária Francisco Rodrigues Lobo.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

				Ens. Secundário				
<b>Rede Pública</b>	62	64	7	2	3	0	3	<b>141</b>
<b>Rede Privada</b>	32	5	4	1	0	3	1	<b>46</b>
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>69</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>187</b>

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, [www.cm-leiria.pt/pages/191](http://www.cm-leiria.pt/pages/191), 2019

No ano letivo 2018/2019 estavam matriculados no ensino obrigatório (1.º CEB até ao ensino secundário) 14.496 alunos, frequentando 3.071 crianças o ensino pré-escolar. De salientar o expressivo quantitativo no ensino superior (8.396 estudantes). No ensino profissional, a oferta formativa existente é abrangente, passando pelas áreas das tecnologias de informação e comunicação, artes, turismo e restauração, gestão e contabilidade, desporto, ambiente, entre outras<sup>20</sup>.

Tabela 42. Número de alunos inscritos, no ano letivo 2018/2019

Natureza institucional	Pré-Escolar	1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	Ensino Secundário	Ensino Profissional	Superior	Total
<b>Rede Pública</b>	1.784	3.916	1.895	2.904	2.270	720	8.196	<b>21.685</b>
<b>Rede Privada</b>	1.287	580	687	1.069	191	264	200	<b>4.278</b>
<b>Total</b>	<b>3.071</b>	<b>4.496</b>	<b>2.582</b>	<b>3.973</b>	<b>2.461</b>	<b>984</b>	<b>8.396</b>	<b>25.963</b>

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, [www.cm-leiria.pt/pages/191](http://www.cm-leiria.pt/pages/191), 2019

Neste âmbito, destaca-se a importância do **ensino superior** no concelho de Leiria, verificando-se um progressivo aumento do número de alunos inscritos nos três últimos anos letivos.

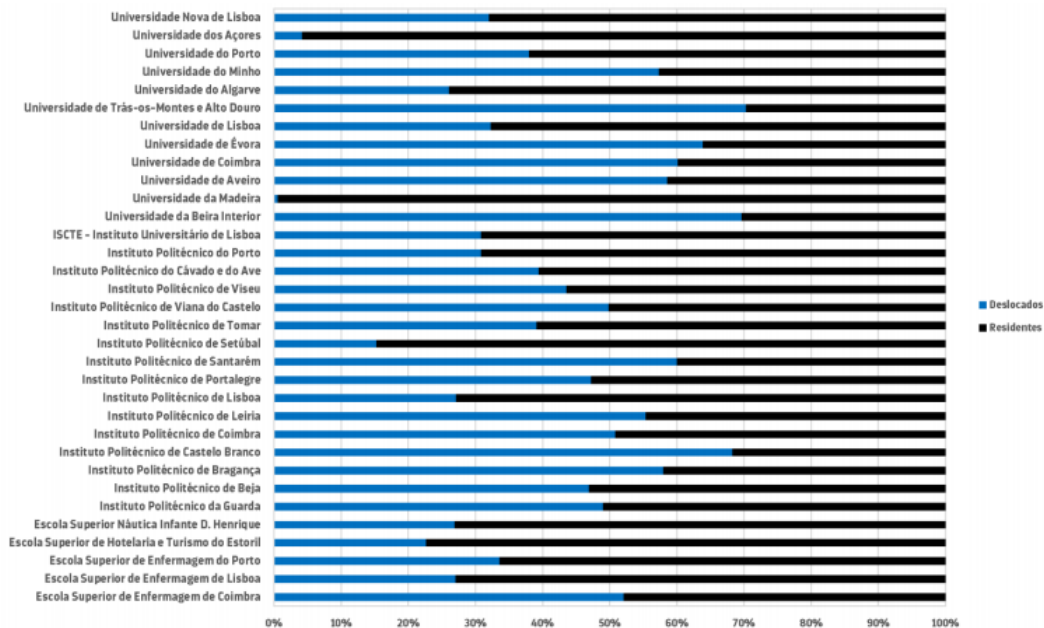
<sup>20</sup> [www.cm-leiria.pt/pages/838](http://www.cm-leiria.pt/pages/838)

Tabela 43. Número de alunos inscritos no ensino superior no concelho de Leiria por nacionalidade

Ano letivo	Total	Nacionalidade Portuguesa	Nacionalidade Estrangeira
2007/2008	7.086	6.910	176
2008/2009	7.245	7.042	203
2009/2010	7.438	7.215	223
2010/2011	7.800	7.542	258
2011/2012	7.480	7.091	389
2012/2013	6.912	6.575	337
2013/2014	6.773	6.383	390
2014/2015	6.350	6.066	284
2015/2016	6.860	6.457	403
2016/2017	7.410	6.868	542
2017/2018	<b>7.899</b>	<b>7.210</b>	<b>689</b>

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2019

No ano letivo de 2017/2018 cerca de 9% dos alunos inscritos no ensino superior em Leiria eram estrangeiros. Deste modo, considerando também os estudantes de nacionalidade portuguesa que se encontram deslocados, ou seja, fora da localidade da residência do seu agregado familiar, estes constituem um grupo com necessidades de acesso à habitação, embora de uma forma temporária e que, apesar de não enquadrável nos grupos alvo do programa 1.º Direito, se constitui como relevante na avaliação do mercado e soluções habitacionais a disponibilizar no concelho.



### PERCENTAGEM DE DESLOCADOS FACE AOS INSCRITOS NA RESPECTIVA NUTS III

Inscritos em 2016/2017

- S/informação
- < 17,5%
- 17,5%-35%
- 35%-52,5%
- >=52,5%

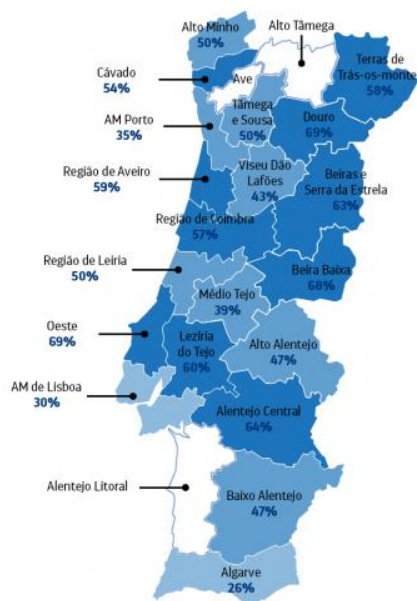
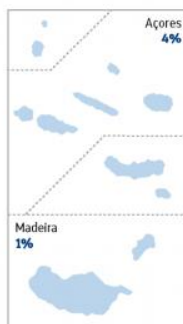


Figura 22. Estudantes deslocados por Instituição de Ensino Superior e por NUTSIII no ano letivo 2016/2017

Fonte: Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior e Ministério do Ambiente, Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior: Diagnóstico e Monitorização, 2018

A Câmara Municipal de Leiria disponibiliza um conjunto de apoios<sup>21</sup> com o objetivo de garantir a igualdade de oportunidades no acesso à educação. Além dos auxílios económicos prestados pela autarquia no apoio às crianças da educação pré-escolar e aos alunos do ensino básico no âmbito da ação social escolar, também são disponibilizadas atividades de animação e apoio à família, serviço de transportes escolares e a atribuição de 50 bolsas de estudo para alunos que ingressem ou frequentem estabelecimentos de ensino superior.

Para além do exposto, destacam-se os apoios disponibilizados nas seguintes áreas de intervenção<sup>22</sup> no âmbito do desenvolvimento social do Município de Leiria:

- Deficiência:
  - Apoio do Município de Leiria a diversas instituições de apoio a pessoas com deficiência, destacando-se a hipoterapia e o projeto de inclusão “Arte e Terapia”.
  - Conselho Municipal para a Inclusão de Pessoas com Deficiência: estrutura consultiva do Município de Leiria que visa a salvaguarda dos direitos das pessoas com deficiência, tendo por objetivo promover e valorizar a cidadania das pessoas com deficiência e suas organizações sem fins lucrativos representativas do concelho de Leiria.
  - Parque Infantil Inclusivo: o Parque Infantil da Ponte dos Caniços dispõe de um baloiço específico para cadeira de rodas, permitindo a sua utilização por crianças com mobilidade reduzida.
- Idosos:
  - Serviço de Teleassistência do Município de Leiria: permite minimizar a situação de isolamento social dos seus utilizadores, sendo determinante na permanência em segurança, de pessoas idosas e indivíduos em situação de dependência e/ou isolamento, no seu domicílio, evitando ou retardando a necessidade de recurso à institucionalização.
  - Banco de Ajudas Técnicas do Município de Leiria: pretende dar resposta a indivíduos que por motivos de perda de autonomia física – temporária ou permanente – necessitam da utilização de ajudas técnicas (cadeira de rodas, cadeira de banho, andarilhos, canadianas, cama articulada e grades).
  - Cartão Leiria Sénior: permite ao titular do cartão (pessoas com idade igual ou superior a 65 anos) usufruir de um conjunto de benefícios tais como descontos comerciais, industriais e de prestação de serviços.
  - Academia Sénior: integrada na RUTIS – Rede de Universidades de Terceira Idade, é um projeto social e educativo, que visa contribuir para o enriquecimento dos tempos livres dos munícipes com idade superior a 55 anos, designadamente nas áreas da educação e cultura.

---

<sup>21</sup> [www.cm-leiria.pt/pages/192](http://www.cm-leiria.pt/pages/192)

<sup>22</sup> [www.cm-leiria.pt/pages/425](http://www.cm-leiria.pt/pages/425)

- o Programa “Novas Primaveras”: pretende promover a participação ativa da população idosa institucionalizada em lares e centros de dia em atividades de música, dança e teatro. Este programa é desenvolvido pela SAMP – Sociedade Artística e Musical dos Pousos em parceria com as Juntas de Freguesia e as Instituições Particulares de Solidariedade Social.
- o Programa “Classes Mobilidade”: pretende prevenir e promover a mobilidade, a autonomia funcional, a interação e, sobretudo, atenuar situações de isolamento/solidão da população idosa institucionalizada em lares e centros de dia através da atividade física de conjunto.
- Infância e Juventude:
  - o Programa Tesouro das Famílias: promovido pelo Município de Leiria, em parceria com outras organizações locais, destina-se a famílias com crianças entre 6 e 12 anos, e organiza-se em sessões semanais de grupo, com técnicos/as de diversas áreas de conhecimento (psicologia, serviço social, animação social, educação social, etc.).
  - o Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ): a Câmara Municipal tem vindo a proporcionar todo o apoio necessário ao funcionamento da CPCJ de Leiria, através do apoio logístico, concretizado na cedência de instalações, equipamento informático, telecomunicações, transporte de técnicos e crianças em acompanhamento, material de escritório, etc. e através de cedência de recursos humanos.

A par da educação e da ação social, o acesso à saúde constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. Em 2017, existiam no concelho de Leiria 12,4 enfermeiros e 3,6 médicos por mil habitantes, valores significativamente superiores ao verificado à escala sub-regional (Tabela 44).

A prestação de cuidados de saúde primários no concelho de Leiria é realizada através do Centro de Saúde Arnaldo Sampaio e do Centro de Saúde Gorjão Henriques (pertencentes ao Agrupamento de Centros de Saúde do Pinhal Litoral). No concelho localiza-se também o Hospital de Santo André – Centro Hospitalar de Leiria (CHL)<sup>23</sup> e dois hospitais privados.

---

<sup>23</sup> O CHL tem no contexto do Serviço Nacional de Saúde como área de influência a correspondente aos concelhos de Batalha, Leiria, Marinha Grande, Porto de Mós, Nazaré, Pombal, Pedrógão Grande, Figueiró dos Vinhos, Castanheira de Pera, Ansião, Alvaiázere, Ourém e parte dos concelhos de Alcobaça e Soure servindo uma população de cerca de 400.000 habitantes. [www.chleiria.pt/](http://www.chleiria.pt/)

Tabela 44. Indicadores de saúde, 2017 e 2018

Unidade Territorial	Enfermeiros por 1000 habitantes (N.º)	Médicos por 1000 habitantes (N.º)	Hospitais (públicos e privados) (N.º)	Farmácias e postos farmacêuticos móveis por 1000 habitantes (N.º)
	2017	2017	2017	2018
Portugal	7,0	5,0	225	3.119
Região Centro (NUTS II)	7,2	4,7	57	801
Região de Leiria (NUTS III)	6,1	2,4	7	95
<b>Leiria</b>	<b>12,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3</b>	<b>33</b>

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2017; Inquérito aos hospitais, 2017; Estatísticas das farmácias, 2018

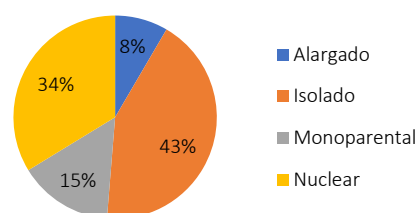
Ainda neste domínio, destaca-se o “Programa de Atribuição de Comparticipação em Medicamentos a Famílias Carenciadas<sup>24</sup>” que visa apoiar a aquisição de medicamentos tributados à taxa legal de 6% de IVA e com receita médica do Serviço Nacional de Saúde, pelos agregados familiares do concelho de Leiria, que se encontrem em situação de comprovada carência económica<sup>25</sup>.

Conforme se sistematiza na Tabela 45, em 2018, a autarquia rececionou 526 pedidos de apoio, dos quais foram deferidos 427 (81,17%). Das candidaturas deferidas, cerca de 70% são de agregados familiares residentes na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (185) e na UF de Marrazes e Barosa (119), as mais populosas do concelho. A maioria das candidaturas deferidas foi apresentada por agregados familiares isolados (43%), seguindo-se os agregados familiares nucleares (34%). Relativamente ao escalão etário, a maioria situa-se no escalão dos 40 aos 64 anos (55%), correspondendo a indivíduos em idade ativa, seguindo-se o escalão dos 65 aos 79 anos (30%).

Tabela 45. Dados sobre o “Programa de Atribuição de Comparticipação em Medicamentos a Famílias Carenciadas”, 2018

Unidade Territorial	Candidaturas apresentadas	Candidaturas deferidas
Amor	8	4
Arrabal	6	5
Bajouca	4	4
Bidoeira de Cima	6	3
Caranguejeira	9	8
Coimbrão	6	5
Maceira	14	12
Milagres	7	5
Regueira de Pontes	11	7
UF de Colmeias e Memória	16	15

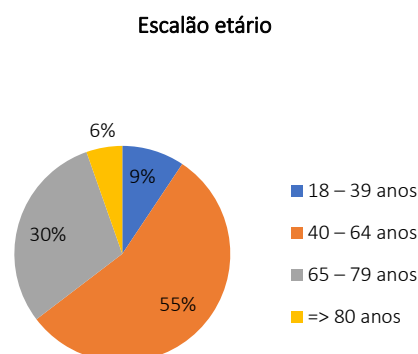
Tipologia dos agregados familiares



<sup>24</sup> [www.cm-leiria.pt/cmleiria/uploads/writer\\_file/document/828/20120312150544653869.pdf](http://www.cm-leiria.pt/cmleiria/uploads/writer_file/document/828/20120312150544653869.pdf)

<sup>25</sup> Consideram-se beneficiários os agregados familiares residentes no concelho de Leiria, cujo rendimento mensal *per capita* não ultrapasse 70% da Remuneração Mínima Mensal Garantida, do ano civil a que respeita (artigo 3.º do [Regulamento](#)).

UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	228	185
UF de Marrazes e Barosa	141	119
UF de Monte Real e Carvide	10	8
UF de Monte Redondo e Carreira	20	15
UF de Parceiros e Azoia	10	7
UF de Santa Catarina da Serra e Chainça	1	1
UF de Santa Eufémia e Boa Vista	9	9
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa	20	15
<b>Total</b>	<b>526</b>	<b>427</b>



Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2019

### 6.2.3 Emprego e rendimentos

A análise ao emprego e rendimentos da população residente tem como principal objetivo traçar o perfil socioeconómico do concelho, tendo em conta a sua interligação com a procura e oferta de habitação.

De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, a população ativa no concelho de Leiria, em 2011, era de 63.470 pessoas, correspondendo a uma taxa de atividade de 50,02%, valor idêntico ao observado em 2001 (50,4%).

A população empregada no concelho de Leiria em 2011, 57.777 indivíduos, concentrava-se sobretudo no setor terciário (64,2% do total), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços (Tabela 46). Ao nível das freguesias, a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e a UF de Marrazes e Barosa eram as que apresentavam uma maior expressividade neste setor, com 75,6% e 72,1% da população empregada. Relativamente ao setor secundário, a freguesia de Maceira é a que mais se evidenciava com 53,7% da população empregada neste setor. Quanto ao setor primário, este é mais expressivo nas freguesias de Bidoeira de Cima (8,4%), Regueira de Pontes (5,3%) e Coimbrão (5,1%), dado o seu caráter mais rural.

Tabela 46. Indicadores socioeconómicos

Unidade Territorial	Taxa de desemprego (%)	População desempregada (N.º)	População empregada (N.º)	População empregada (%)		
				Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
	2011	2011	2011	2011		
Portugal	13,2	662.180	4.361.187	3,1	26,5	70,5
Região Centro (NUTS II)	11,0	116.014	940.211	3,7	30,1	66,2
Região de Leiria (NUTS III)	9,6	13.174	124.664	2,1	37,6	60,3
<b>Leiria</b>	<b>9,0</b>	<b>5.693</b>	<b>57.777</b>	<b>1,8</b>	<b>34</b>	<b>64,2</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Por outro lado, importa analisar os dados relativos ao desemprego, uma vez que um contexto de carência económica pode limitar o acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade. A taxa de desemprego era, em 2011, de 9% no concelho de Leiria, correspondendo a um quantitativo de 5.693 desempregados, mais de metade residentes na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e na UF de Marrazes e Barosa, com 1.589 e 1.447 desempregados, respetivamente.

De acordo com o INE, entre 2001 e 2011, tal como se verificou a nível nacional, os níveis de desemprego cresceram substancialmente. No entanto, apesar do aumento, o concelho de Leiria apresentava uma taxa mais baixa comparativamente às escalas sub-regional, regional e nacional.

Os dados mais recentes das Estatísticas Mensais por concelho do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) demonstram que, em junho de 2019, no concelho de Leiria, estavam inscritos 2.370 indivíduos, sendo a maioria do sexo feminino (62%), com habilitações literárias ao nível do ensino secundário (33,3%) e com idades compreendidas entre os 35 e os 54 anos (42%). De salientar que os indivíduos com mais de 55 anos também representam uma parte significativa da população desempregada (25,4%), constituindo um grupo de risco, uma vez que podem ter mais dificuldade no acesso ao emprego e, conseqüentemente, no acesso/manutenção de condições de habitabilidade condignas (Tabela 47).

Tabela 47. Desempregados residentes no concelho de Leiria inscritos nos Centros de Emprego – 1.º semestre de 2019

Indicadores		janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho
N.º de desempregados inscritos		2.791	2.638	2.477	2.371	2.328	2.370
Género	Homens	1.076	1.020	958	905	913	901
	Mulheres	1.715	1.618	1.519	1.466	1.415	1.469
Tempo de inscrição	< 1 ano	1.912	1.829	1.651	1.562	1.561	1.576
	1 ano e +	879	809	826	809	767	794
Situação face ao emprego	1.º emprego	261	247	231	208	214	203
	Novo emprego	2.530	2.391	2.246	2.163	2.114	2.167
Grupo etário	< 25 anos	327	309	269	260	275	273
	25-34 anos	583	550	517	492	487	498
	35-54 anos	1.228	1.127	1.060	1.015	980	996
	55 anos e +	653	652	631	604	586	603
Nível de escolaridade	< 1.º C.E.B.	145	148	141	131	125	134
	1.º C.E.B.	347	329	315	265	273	294
	2.º C.E.B.	262	228	205	200	224	223
	3.º C.E.B.	560	531	492	478	481	471
	Ensino Secundário	879	843	792	813	778	789

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

<b>Ensino Superior</b>	598	559	532	484	447	459
------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: IEFP, Estatísticas Mensais por Concelho, 2019

Em média, o valor do subsídio de desemprego a nível nacional era, em junho de 2019, de 494,97€ (Estatísticas da Segurança Social).

Analisando os rendimentos da população residente no concelho de Leiria (Figura 23), em 2016, o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem era de 1.026,3€, registando-se um aumento na ordem dos 40€ comparativamente a 2011.

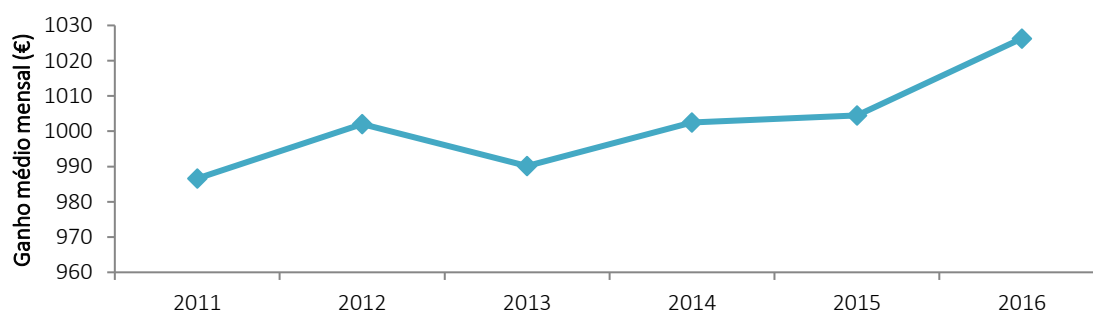


Figura 23. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Leiria, entre 2011 e 2016

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e MTSSS/GEP – Quadros de pessoal, 2012-2016

Em comparação com os outros concelhos da Região de Leiria (NUTS III), apenas o concelho da Marinha Grande apresentava um valor de ganho médio mensal superior (1.210,5€), conforme se pode verificar na Figura 24.

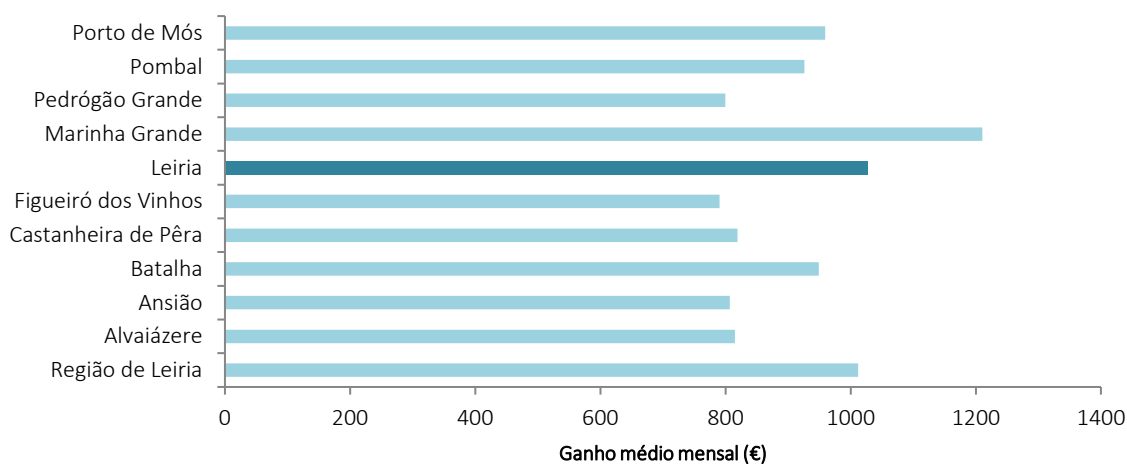


Figura 24. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da Região de Leiria (NUTS III), 2016

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2017

O rendimento bruto declarado por habitante (Figura 25) no concelho de Leiria era, em 2016, de 8.615€, valor superior à média sub-regional (7.738€), regional (7.647€) e nacional (8.352€). Para o mesmo ano, o rendimento

bruto declarado por agregado fiscal foi de 17.489€, igualmente superior à média sub-regional (16.069€), regional (15.921€) e nacional (17.007€).

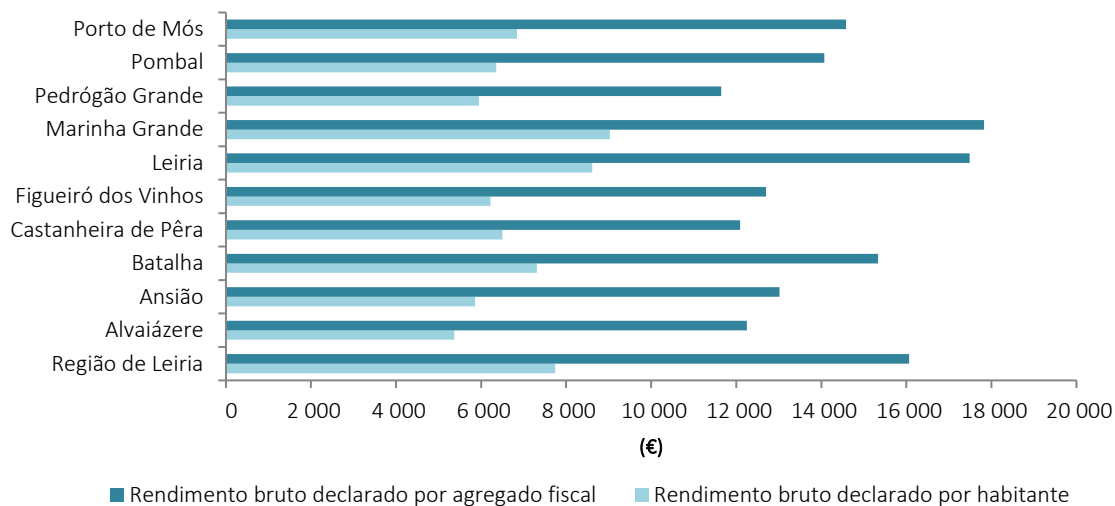


Figura 25. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da Região de Leiria (NUTS III), 2016

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro 2017

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o indicador referente ao poder de compra *per capita* no concelho de Leiria (Figura 26) situava-se nos 102,92, em 2015, valor superior ao registado à escala sub-regional (92,17), regional (88,75) e nacional (definida numa base=100), mantendo-se sem grandes oscilações desde 2011. Comparativamente aos restantes concelhos da Região de Leiria (NUTS III), o concelho de Leiria é o que regista o poder de compra *per capita* mais elevado, seguindo-se o concelho da Marinha Grande (99,33).

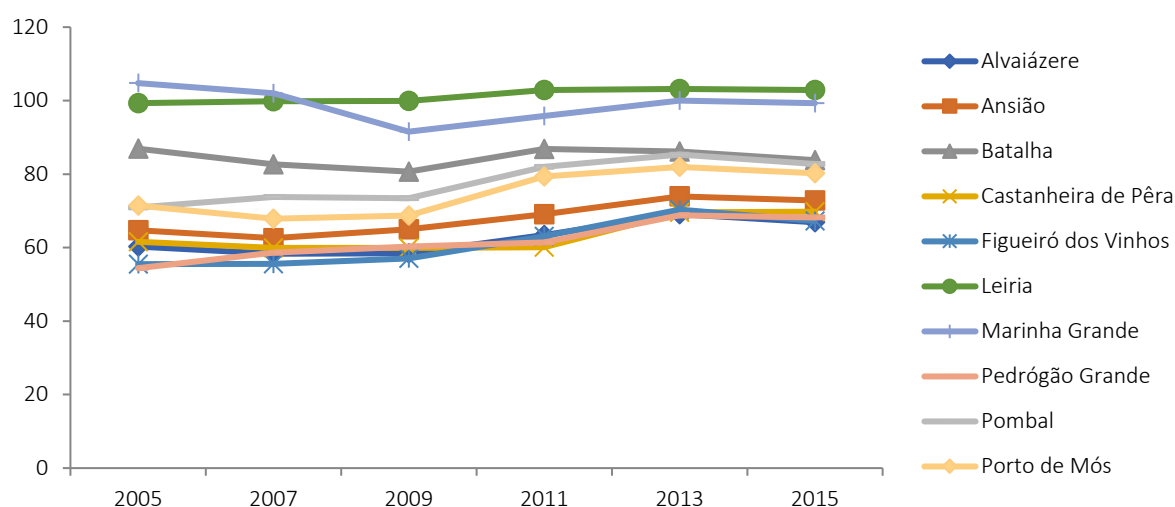


Figura 26. Evolução do poder de compra *per capita* por concelho da Região de Leiria (NUTS III)

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2017

Da análise ao conjunto de indicadores relacionados com os rendimentos e o poder de compra (Tabela 48), conclui-se que a população do concelho de Leiria apresenta valores superiores à média sub-regional, regional e nacional, com a exceção do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem que é inferior à média portuguesa. No que respeita ao rendimento bruto declarado este corresponde a 8.615€ por habitante e a 17.489€ por agregado fiscal, o que perfaz um valor médio mensal de 717,92€ por habitante e de 1.457,42€ por agregado fiscal. Este contexto pode influenciar a capacidade de endividamento da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação.

Tabela 48. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra

Unidade Territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (€)		Poder de compra <i>per capita</i> (N.º)	Rendimento bruto declarado (€)	
	2011	2016		Por habitante	Por agregado fiscal
				2015	2016
Portugal	n.d.	1.105,57	100	8.408	17.040
Região Centro (NUTS II)	931,1	966,29	88,75	7.738	16.069
Região de Leiria (NUTS III)	972,4	1.012,22	92,17	7.738	16.069
<b>Leiria</b>	<b>986,6</b>	<b>1.026,26</b>	<b>102,92</b>	<b>8.615</b>	<b>17.489</b>

Fonte: INE – MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal, 2011; Anuário Estatístico da Região Centro, 2017

Para além dos níveis de rendimento e poder de compra da população, importa analisar o impacto que as prestações sociais têm no concelho de Leiria, quer pelo número de beneficiários que recebem apoios sociais e o motivo, como pelo valor que pode condicionar o acesso a condições mínimas de habitabilidade. Assim, o conjunto de indicadores apresentados na Tabela 49, revela que em 2017 existiam 34.286 pensionistas de prestações da segurança social no concelho de Leiria, correspondendo a cerca de 27,4% da população total. Do total de

beneficiários, 66,8% dos indivíduos recebiam pensão de velhice, com um valor médio anual de 5.807€. Já os beneficiários de pensões de sobrevivência eram 22,3%, com um valor anual médio de 2.941€ e os pensionistas por invalidez 10,9%, com um valor anual médio de 5.824€.

De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Leiria era de 5.171€, perfazendo um valor médio mensal de cerca de 370€.

Tabela 49. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2017

Unidade Territorial	Pensões de invalidez		Pensões de velhice		Pensões de sobrevivência		Total	
	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)
<b>Portugal</b>	230.188	4.960	2.058.266	6.093	737.943	3.127	3.026.397	5.283
<b>Região Centro (NUTS II)</b>	55.489	4.961	498.829	5.286	180.227	2.812	734.545	4.654
<b>Região de Leiria (NUTS III)</b>	9.540	5.673	60.252	5.435	21.263	2.807	91.055	4.846
<b>Leiria</b>	<b>3.736</b>	<b>5.824</b>	<b>22.991</b>	<b>5.807</b>	<b>7.629</b>	<b>2.941</b>	<b>34.286</b>	<b>5.171</b>

Fonte: INE – Anuário Estatístico da Região Centro, 2017

O Rendimento Social de Inserção<sup>26</sup> (RSI) consiste num apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, sendo constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitária, adaptado às características e condições do agregado familiar do requerente da prestação.

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, o número de beneficiários do RSI no concelho de Leiria (Figura 27), em 2018, era de 1.402 (1,1% da população total do concelho de Leiria), verificando-se um decréscimo acentuado entre 2013 e 2016. Analisando os dados mais recentes disponibilizados pelo Instituto da Segurança Social, I.P. (ISS, I.P.) registam-se 1.097 beneficiários no final do primeiro semestre de 2019, o que corrobora uma tendência de decréscimo deste número.

<sup>26</sup> [www.seg-social.pt/rendimento-social-de-insercao](http://www.seg-social.pt/rendimento-social-de-insercao)

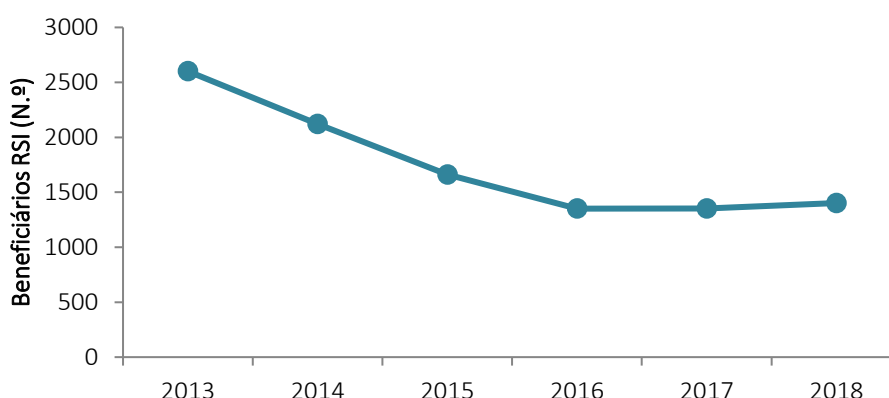


Figura 27. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Leiria, 2013-2018

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2013-2018

Em 2017, 12,53% dos beneficiários do RSI de Leiria estavam em idade ativa, um valor inferior ao registado a nível sub-regional (16,68%), regional (22,30%) e nacional (32,50%). Este valor é o segundo mais baixo da Região de Leiria (NUTS III), apenas ultrapassado pelo concelho da Batalha (6,80%).

Relativamente às famílias com processamento de RSI no concelho (Tabela 50), no final do primeiro semestre de 2019, registavam-se 574 a receber este apoio social. Destaca-se o elevado número de famílias com processamento de RSI na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (194 famílias) e na UF de Marrazes e Barosa (158 famílias), que representam 61% do total de famílias beneficiárias.

A relação dos dados disponíveis para o primeiro semestre de 2019 do número de beneficiários e do número de famílias com processamento de RSI permitem inferir um valor de 1,9 beneficiários por família. Importa ainda destacar que o valor médio mensal do RSI para abril de 2019, a nível nacional, situava-se nos 118,05€ por beneficiário e nos 262,96€ por família.

Tabela 50. Beneficiários e famílias com processamento de RSI em Leiria, por freguesia, no 1.º semestre de 2019

Unidade Territorial	Beneficiários (com processamento)	Famílias (com processamento)
<b>Leiria</b>	<b>1.097</b>	<b>574</b>
Amor	17	8
Arrabal	7	4
Bajouca	13	7
Bidoeira de Cima	20	9
Caranguejeira	24	14
Coimbrão	7	7
Maceira	36	30
Milagres	6	5

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

Regueira de Pontes	19	7
UF de Colmeias e Memória	44	31
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	342	194
UF Marrazes e Barosa	350	158
UF Monte Real e Carvide	21	13
UF Monte Redondo e Carreira	24	18
UF Parceiros e Azoia	34	18
UF Santa Catarina da Serra e Chainça	6	5
UF Santa Eufémia e Boa Vista	98	30
UF Souto da Carpalhosa e Ortigosa	29	16

Fonte: Câmara Municipal de Leiria/ Instituto da Segurança Social, I.P., 2019

Os dados relativos à população que beneficia de pensões e do RSI revelam um universo superior a 35.000 indivíduos nesta situação no concelho, com um valor médio de rendimentos mensal que oscila entre os 118€ e os 370€.

Estes valores mostram um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção de condições de habitabilidade adequadas em habitações próprias, ou de fazer face a despesas com o acesso à habitação a custos de mercado uma vez que, no concelho, o valor médio mensal das rendas se cifra nos 261,60€ e o valor médio mensal de encargos com a aquisição de habitação em 382,22€, conforme se detalha no próximo subcapítulo.

**➤ SÍNTESE**

- Tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, ainda que menos expressivo que às escalas sub-regional, regional e nacional, verificando-se o decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho.
- Alteração do perfil das famílias, com destaque para o aumento de famílias monoparentais. A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode desencadear ou influenciar a existência de dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional.
- Número considerável de casais com filhos em que os dois elementos do casal estão desempregados, o que constitui um fator de risco de carência económica e de incapacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação.
- Existência de grupos sociais mais vulneráveis (desempregados, beneficiários do RSI, pensionistas, população com deficiência e incapacidade, sem-abrigo, comunidade cigana/ minorias étnicas e vítimas de violência doméstica) o que contribui para um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção de condições de habitabilidade adequadas, ou de fazer face às despesas com o acesso à habitação a custos de mercado.
- Alojamento estudantil, com o aumento do número de estudantes, nomeadamente de deslocados, poderá vir a ser uma problemática no contexto habitacional, quer pela potencial indisponibilidade de alojamento temporário para este público como pela potenciação de cenários de especulação imobiliária que dificultem o acesso à habitação por parte da população mais frágil do ponto de vista económico-social.

## 6.3 Contexto habitacional

### 6.3.1 Edifícios

Em 2011, de acordo com o Recenseamento da População e Habitação, existiam no concelho de Leiria 46.451 edifícios, cerca de 35% do total da Região de Leiria (NUTS III). Destes, 17% localizavam-se na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sede de concelho, e 12% na UF de Marrazes e Barosa, sendo estas as freguesias que concentravam um maior número de edifícios. Por outro lado, eram as freguesias de Bajouca (920 edifícios) Regueira de Pontes (927 edifícios) e Bidoeira de Cima (1.076) que tinham um menor número de edifícios, justificado pelo seu caráter mais rural.

Tabela 51. Indicadores relativos aos edifícios, 2011

Unidade Territorial	Edifícios (N.º)	Edifícios exclusivamente residenciais (%)	Idade média dos edifícios (N.º)	Índice de envelhecimento dos edifícios (N.º) <sup>27</sup>
Portugal	3.544.389	93,2	37,92	176,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	94,2	38,17	186,3
Região de Leiria (NUTS III)	133.325	95,1	36,26	172,0
<b>Leiria</b>	<b>46.451</b>	<b>94,5</b>	<b>34,36</b>	<b>138,3</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O parque edificado concelhio apresenta um índice de envelhecimento de 138,3, ligeiramente inferior às restantes escalas territoriais analisadas. Este cenário é também comprovado pela análise à idade média do edificado do concelho que, em 2011, era de 34 anos, valor inferior à idade média do parque edificado a nível sub-regional (36 anos), regional (38 anos) e nacional (37 anos). A UF de Colmeias e Memória apresentava o parque edificado mais envelhecido do concelho, com uma idade média dos edifícios estabelecida nos 40 anos e, no lado oposto, a UF de Parceiros e Azoia apresentava o parque edificado mais recente, com uma idade média de 30 anos.

A análise da Figura 28 revela uma dinâmica construtiva mais expressiva nas décadas de 70 e 80 do século XX, tendo-se registado uma ligeira diminuição nas décadas mais recentes. Na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes verificou-se um crescimento constante da construção desde 1971 até 2011, com uma média de 1.350 edifícios por década.

<sup>27</sup> Número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001.

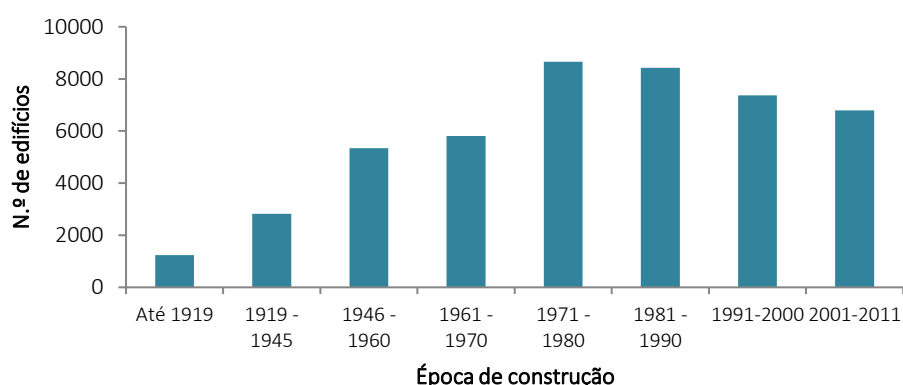


Figura 28. Distribuição dos edifícios por época e construção (N.º) no concelho de Leiria, 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O índice de envelhecimento dos edifícios encontra-se em grande medida relacionado com as necessidades de reparação ao nível das coberturas, estruturas, paredes e caixilharias exteriores. Em 2011, 25,8% do total de edifícios necessitavam de obras de reparação e 3,8% (1.765 edifícios) necessitavam de grandes reparações ou encontravam-se muito degradados. De salientar que sendo os dados referentes a 2011, em 2019 poderá existir um maior número de edifícios a necessitar de intervenções estruturais.

Tabela 52. Número de edifícios por necessidade de reparação

Necessidade de reparação		Leiria (concelho)	
		N.º	%
Na cobertura	Nenhumas	32.708	70,4
	Pequenas	8.199	17,7
	Médias	3.454	7,4
	Grandes	1.275	2,7
	Muito Grandes	815	1,8
Na estrutura	Nenhumas	33.526	72,2
	Pequenas	7.927	17,1
	Médias	2.971	6,4
	Grandes	1.219	2,6
	Muito Grandes	808	1,7
Nas paredes e caixilharia exteriores	Nenhumas	31.029	66,8
	Pequenas	9.301	20
	Médias	3.767	8,1
	Grandes	1.443	3,1
	Muito Grandes	911	2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Face a este enquadramento, o Município de Leiria recebeu 25 pedidos de apoio para melhoria da habitação entre 2016 e 2019 (dados disponíveis até ao momento), o que revela a existência de situações de dificuldade na manutenção das condições mínimas de habitabilidade dos alojamentos (Tabela 53).

Tabela 53. Pedidos de apoio para melhoria de habitação no concelho de Leiria (2016-2019)

Unidade Territorial	2016	2017	2018	2019	Total
<b>Total - Concelho</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>25</b>
Amor	1				1
Arrabal			1		1
Bajouca					0
Bidoeira de Cima		1			1
Caranguejeira					0
Coimbrão	1		1		2
Maceira		3	1		4
Milagres				1	1
Regueira de Pontes					0
UF de Colmeias e Memória		1		1	2
UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes			1		1
UF de Marrazes e Barosa	2		1	1	4
UF de Monte Real e Carvide		1	1		2
UF de Monte Redondo e Carreira	1	1		1	3
UF de Parceiros e Azoia			1		1
UF de Santa Catarina da Serra e Chainça					0
UF de Santa Eufémia e Boa Vista		1	1		2
UF de Souto da Carpalhosa e Ortigosa					0

Fonte: Câmara Municipal de Leiria, 2019

A acessibilidade aos/nos edifícios constituiu um dos princípios aplicáveis à estratégia local a definir, com vista à supressão de qualquer necessidade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma. Neste contexto importa destacar que, em 2011, 18% da população residente (23.047 indivíduos) no concelho apresentava pelo menos uma deficiência ou incapacidade. Deste universo, mais de metade (11.152 indivíduos) tinha muita dificuldade em andar ou subir degraus e 1.367 indivíduos não conseguia efetuar nenhuma dessas ações (Tabela 54).

Tabela 54. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011

Unidade Territorial	População residente com pelo menos uma dificuldade		População com dificuldade em andar ou subir degraus			
	N.º	%	Tem muita dificuldade		Não consegue	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	1.792.719	17	875.129	8,3	104.871	1
Região Centro (NUTS II)	461.333	19,8	231.782	10	29.535	1,3
Região de Leiria (NUTS III)	58.905	20	29.653	10,1	3.736	1,3
<b>Leiria</b>	<b>23.047</b>	<b>18,2</b>	<b>11.152</b>	<b>8,8</b>	<b>1.367</b>	<b>1,1</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

No sentido de identificar situações de inadequação das quais resultem necessidades de intervenção ao nível de carências habitacionais, verificava-se (Figura 29) que 52,8% dos edifícios existentes no concelho apresentavam acessibilidade para cadeiras de rodas, valor superior à média nacional (40,9%) e regional (41,7%). Contudo, apenas 37% dispunha de acessibilidade até ao alojamento.

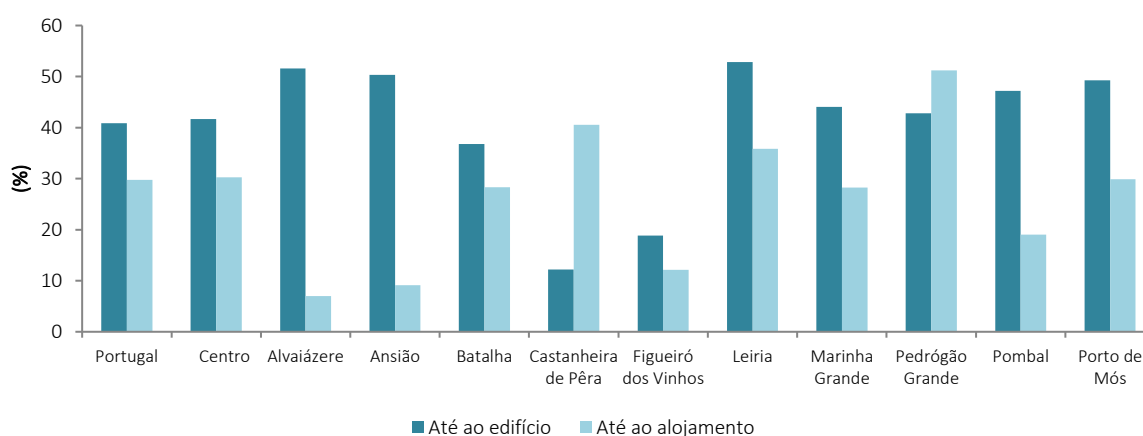


Figura 29. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

### 6.3.2 Alojamentos

Entre 2001 e 2011, o número de alojamentos no concelho passou de 55.996 para 67.411 (Tabela 25), correspondendo a um aumento de 20%. Em 2011, a densidade de alojamentos era de 119,3 alojamentos/km<sup>2</sup>, valor bastante superior à média nacional (63,7 alojamentos/km<sup>2</sup>), regional (51,4 alojamentos/km<sup>2</sup>) e sub-regional (69,6 alojamentos/km<sup>2</sup>). Neste contexto, a UF de Marrazes e Barosa apresentava o valor mais elevado (392,8 alojamentos/km<sup>2</sup>), seguindo-se a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (341,7 alojamentos/km<sup>2</sup>) e a freguesia de Coimbrão o valor mais baixo (53,7 alojamentos/km<sup>2</sup>). Também o número de alojamentos familiares conheceu um acréscimo na ordem dos 20% entre 2001 e 2011, passando de 55.909 alojamentos familiares para 67.301.

Em termos de tipologia de alojamentos, para além dos alojamentos familiares (67.301), destaca-se a existência de 110 alojamentos coletivos<sup>28</sup> no concelho de Leiria em 2011, sendo a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes a que apresentava uma maior concentração deste tipo de alojamentos.

O rácio entre alojamentos clássicos por edifício demonstra que existiam em cada edifício 1,45 alojamentos familiares clássicos, verificando-se um predomínio de edifícios unifamiliares. De acordo com as estimativas do

<sup>28</sup> “Local que, pela forma como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a alojar mais do que uma família e que no momento de referência está ocupado por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes não residentes. Como alojamento coletivo entende-se os hotéis, pensões e similares e as convivências” – INE, sistema de metainformação.

parque habitacional por município<sup>29</sup>, este rácio manter-se-á, uma vez que no concelho se registaram 68.556 alojamentos familiares clássicos e 47.268 edifícios de habitação familiar clássica em 2017.

Tabela 55. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011

Unidade Territorial	Total de alojamentos (N.º)	Alojamentos familiares			Alojamentos coletivos (N.º)	Alojamentos familiares clássicos por edifício (N.º)
		Total (N.º)	Alojamentos clássicos (N.º)	Alojamentos não clássicos (N.º)		
Portugal	5.878.756	5.866.152	5.859.540	6.612	12.604	1,66
Região Centro (NUTS II)	1.448.644	1.445.343	1.443.886	1.457	3.301	1,30
Região de Leiria (NUTS III)	170.365	170.066	169.933	133	299	1,28
<b>Leiria</b>	<b>67.411</b>	<b>67.301</b>	<b>67.236</b>	<b>65</b>	<b>110</b>	<b>1,45</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A análise dos dados referentes aos alojamentos não clássicos<sup>30</sup> permite conhecer as situações de precariedade habitacional existente. Em 2011, registavam-se 65 alojamentos não clássicos, 22 dos quais correspondentes a barracas e casas rudimentares de madeira, 6 alojamentos móveis, 35 alojamentos improvisados e 2 noutra situação (Tabela 56). A situação referente à existência de alojamentos não clássicos conheceu uma evolução positiva face a 2001, verificando-se uma redução de 59 alojamentos não clássicos. A UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes registava o maior número de situações de alojamentos não clássicos (11 barracas e 6 alojamentos improvisados), seguindo-se a UF de Marrazes e Barosa (8 alojamentos improvisados e 1 móvel). De salientar que as freguesias de Bajouca e Coimbrão não apresentavam nenhum alojamento não clássico em 2011.

De acordo com os dados referentes aos Censos de 2011, a proporção de população residente em alojamentos familiares não clássicos de residência habitual no concelho de Leiria era de 0,12%, o que correspondia a cerca de 152 pessoas.

Tabela 56. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011

Unidade Territorial	Total (N.º)		Barracas e casas rudimentares de madeira (N.º)		Móveis (N.º)		Improvisados (N.º)		Outros (N.º)	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Portugal	27.319	6.612	14.229	2.052	882	445	9.082	3.969	3.126	146
Região Centro (NUTS II)	4.268	1.457	2.010	474	140	123	1.528	823	590	37

<sup>29</sup> INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2018.

<sup>30</sup> “Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação” – INE, sistema de metainformação.

## R03. Estratégia Local de Habitação de Leiria

<b>Região de Leiria (NUTS III)</b>	340	133	138	40	15	24	124	66	63	3
<b>Leiria</b>	<b>124</b>	<b>65</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Quanto ao tipo de ocupação dos alojamentos familiares no concelho, em 2011, 71,2% eram de residência habitual (47.951 alojamentos), 15,9% correspondiam a residência secundária (10.671 alojamentos) e 12,9% encontravam-se vagos (8.679 alojamentos) (Tabela 57). Importa destacar a importância deste indicador uma vez que permite aferir a disponibilidade de alojamentos que possam dar resposta às necessidades identificadas. De acordo com os dados referentes a 2011, era a UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e a UF de Marrazes e Barosa que possuíam o maior número de alojamentos vagos, com 2.473 e 2.083, respetivamente.

A residência secundária correspondia a 15,9% do total de alojamentos familiares no concelho (ano de 2011), um peso inferior ao registado nas outras escalas analisadas. A maioria dos alojamentos familiares de residência secundária encontrava-se localizada na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cores (2.533), na freguesia de Coimbra (1.990) e na UF de Marrazes e Barosa (1.209).

Tabela 57. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011

Unidade Territorial	Total (N.º)	Residência habitual (N.º)	Residência secundária (N.º)	Vago (N.º)
<b>Portugal</b>	5.866.152	3.997.724	1.133.300	735.128
<b>Região Centro (NUTS II)</b>	1.445.343	895.314	353.055	196.974
<b>Região de Leiria (NUTS III)</b>	170.066	113.061	33.240	23.765
<b>Leiria</b>	<b>67.301</b>	<b>47.951</b>	<b>10.671</b>	<b>8.679</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Quanto à dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que o concelho de Leiria apresenta valores acima da média relativamente ao número de divisões e à sua área média útil (Tabela 58). Contudo, em 2011, 6,7% do total de alojamentos encontravam-se sobrelotados, ou seja, com pelo menos uma divisão em falta face ao número de residentes no alojamento, sendo esta situação mais evidente nas freguesias de Milagres (8,7%), Marrazes (8,4%), Monte Real (8,2%), Bajouca (8,1%) e Monte Redondo (8%).

Tabela 58. Áreas e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011 <sup>31</sup>

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º)	N.º médio de divisões (N.º)	Área média útil (m²)	Proporção de alojamentos sobrelotados (%)
Portugal	3.991.112	5,0	109,1	11,4
Região Centro (NUTS II)	893.857	5,3	118,0	7,3
Pinhal Litoral (NUTS III)	99.325	5,4	124,3	6,4
<b>Leiria</b>	<b>47.886</b>	<b>5,4</b>	<b>124,9</b>	<b>6,7</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

A Tabela 59 apresenta os dados relativos ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verificando-se que, em 2011, 84,5% dos alojamentos encontravam-se ocupados pelos proprietários ou coproprietários e 10,6% por arrendatários ou subarrendatários. É no núcleo mais urbano do concelho que se concentra a maioria dos alojamentos em regime de arrendamento, nomeadamente na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes com 22,2% dos alojamentos arrendados e na UF de Marrazes e Barosa com 20,1%, facto que poderá estar relacionado com a presença de estabelecimentos de ensino superior.

Tabela 59. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011

Unidade Territorial	Total (N.º)	Proprietário ou coproprietário (%)	Arrendatário ou subarrendatário (%)	Outra situação (%)
Portugal	3.991.112	73,2	19,9	6,8
Região Centro (NUTS II)	893.857	81,3	12,5	6,1
Região de Leiria (NUTS III)	112.928	84,5	10,6	4,9
<b>Leiria</b>	<b>47.886</b>	<b>82,6</b>	<b>12,5</b>	<b>4,9</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Relativamente aos alojamentos arrendados e conforme se apresenta na Figura 30, 64,8% correspondem a contratos de arrendamento estabelecidos entre 2006 a 2011 (3.806 contratos) e 9,8% estabelecidos antes de 1975 (574 contratos), sendo estes últimos tradicionalmente associados a rendas com valores mais baixos e a população mais idosa.

<sup>31</sup> Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Leiria integrava a NUTS III Pinhal Litoral (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Leiria.

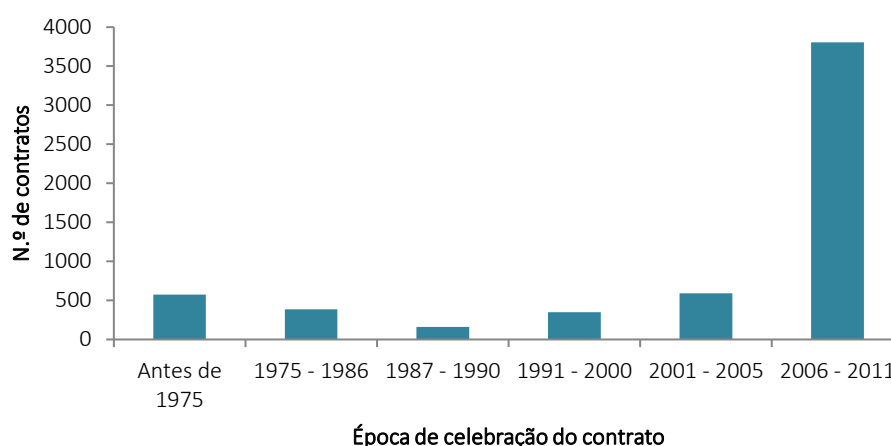


Figura 30. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Leiria, por época de celebração do contrato (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Em 2011, cerca de 33% dos alojamentos familiares clássicos arrendados (1.967 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 300€ e 399,99€ por mês e 29% (1.744 alojamentos) entre os 200€ e 299,99€ (Figura 31), menos de metade do valor referente ao ganho médio mensal da população para o mesmo ano (986,6€). Destaca-se ainda a existência de 7,7% dos alojamentos arrendados (457 alojamentos) com um valor de renda até 34,99€, localizados sobretudo na UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (196 alojamentos) e na UF de Marrazes e Barosa (153 alojamentos).

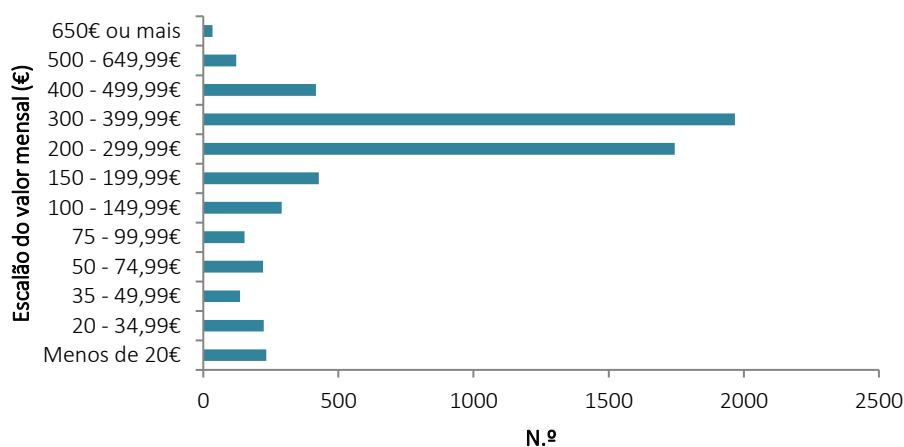


Figura 31. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Leiria (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Leiria (Tabela 60) sofreu uma variação de 51,2%, passando de 173€/mês para 261,6€/mês em dez anos. A freguesia de Parceiros, em 2011,

tinha o valor médio mensal da renda mais elevado e teve a maior variação (91,4%), passando de 162€/mês para 310,1€/mês. Importa salientar que a evolução do ganho médio mensal não tem acompanhado proporcionalmente o aumento do valor médio mensal das rendas, o que pode potenciar dificuldades e constrangimentos relativamente ao acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade.

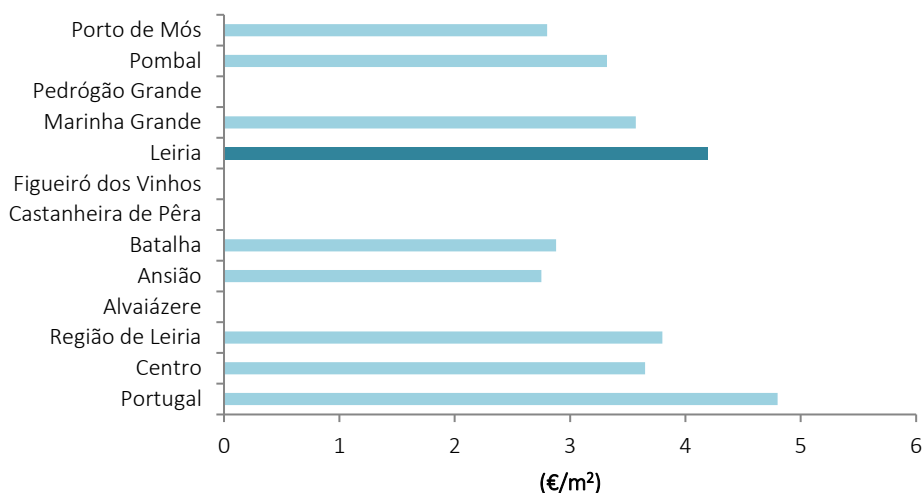
Tabela 60. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos <sup>32</sup>

Unidade Territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos		
	2001 (€)	2011 (€)	Taxa de variação (%)
Portugal	123,0	235,0	91,0
Região Centro (NUTS II)	135,0	228,9	69,6
Pinhal Litoral (NUTS III)	158,0	251,9	59,4
<b>Leiria</b>	<b>173,0</b>	<b>261,6</b>	<b>51,2</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Ao analisar os dados relativos ao valor médio das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento no segundo semestre de 2018 (Figura 32), o cenário verificado é relativamente mais positivo que a nível nacional, em que o valor por m<sup>2</sup> se situava nos 4,8€. Na Região de Leiria (NUTS III) e na Região Centro (NUTS II) o valor médio é mais baixo que o registado no concelho, com 3,8 e 3,7 €/m<sup>2</sup>, respetivamente. No conjunto dos municípios da Região de Leiria, o concelho de Leiria é o que apresenta o valor mais elevado (4,2€/m<sup>2</sup>), seguindo-se os concelhos de Marinha Grande (3,57€/m<sup>2</sup>), Pombal (3,32€/m<sup>2</sup>), Batalha (2,88€/m<sup>2</sup>), Porto de Mós (2,80€/m<sup>2</sup>) e Ansião (2,75€/m<sup>2</sup>).

<sup>32</sup> Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Leiria integrava a NUTS III Pinhal Litoral (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Leiria.



Nota: Dados não disponíveis para os concelhos de Alvaiázere, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos e Pedrógão Grande.

Figura 32. Valor mediano das rendas/m<sup>2</sup> – novos contratos de arrendamento, 2018

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 2019

Conforme apresentado na Figura 33, a expressão da habitação própria no concelho é muito elevada (82,6% do total de 47.886 alojamentos), sendo neste contexto importante analisar os encargos mensais existentes com a aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Dos 15.495 alojamentos com encargos (39% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes), 5.991 enquadravam-se em escalões acima dos 400€, principalmente no escalão entre os 400 e os 499,99€ mensais e 5.798 nos escalões entre 250 e os 399€.

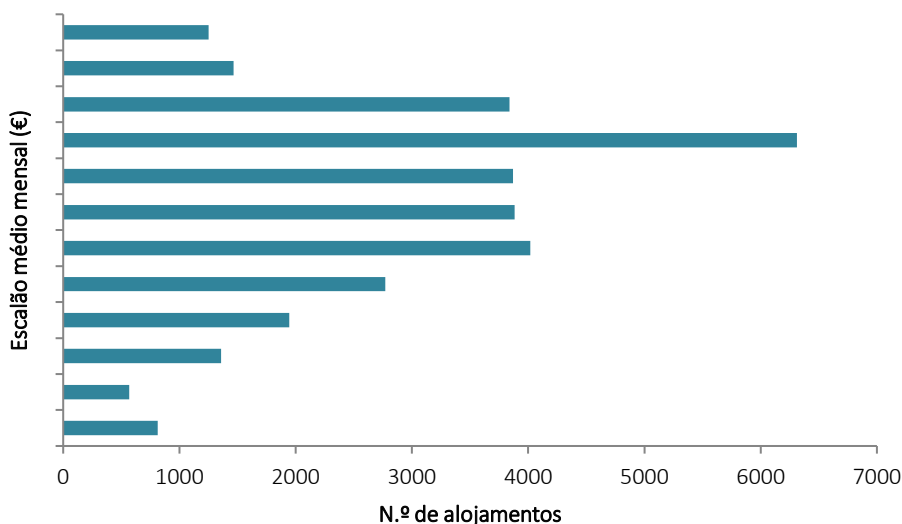


Figura 33. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Leiria, 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Face ao exposto e através da análise da Tabela 61, no concelho de Leiria o valor dos encargos mensais com aquisição de habitação própria registou um aumento de cerca de 30% entre 2001 e 2011, situando-se nos 382,2€ por mês, valor inferior ao registado a nível nacional (395,3€) e superior ao registado à escala regional (378,4€). À semelhança do verificado com os encargos com o arrendamento, os encargos com a aquisição de habitação aumentaram significativamente entre 2001 e 2011.

Em termos médios, os encargos médios mensais com aquisição e arrendamento de habitação no concelho, em 2011, situavam-se nos 348,7€, valor ligeiramente superior ao registado a nível nacional e regional (NUTS II) e em linha com o registado na sub-região (NUTS III).

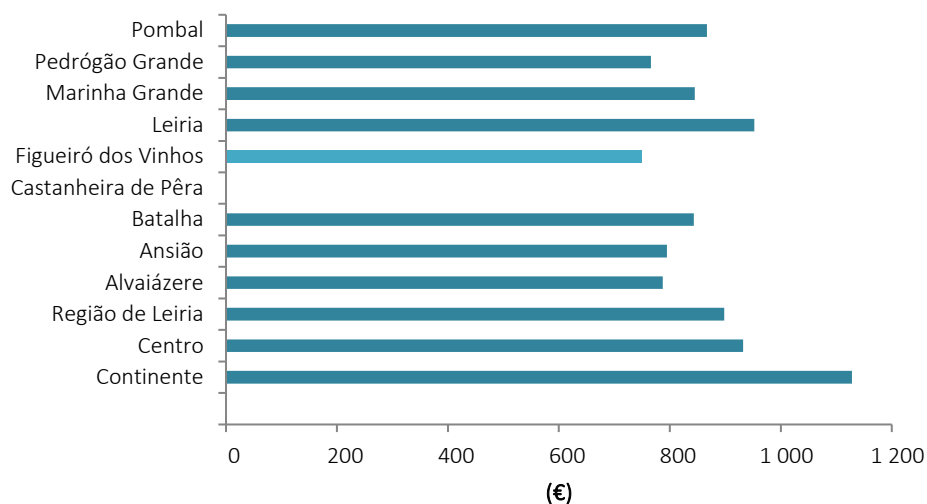
Tabela 61. Encargos médios mensais com aquisição e arrendamento de habitação <sup>33</sup>

Unidade Territorial	Encargos médios mensais referentes à aquisição de casa própria		Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
	2001 (€)	2011 (€)	2011 (€)
Portugal	291,0	395,3	333,7
Região Centro (NUTS II)	275,0	378,4	331,2
Pinhal Litoral (NUTS III)	298,0	386,7	-
Região de Leiria (NUTS III)	-	-	347,7
<b>Leiria</b>	<b>291,0</b>	<b>382,2</b>	<b>348,7</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011; INE, Estatísticas de Rendias da Habitação

Os encargos com a habitação, nomeadamente os encargos com a aquisição, encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o crédito à habitação concedido. A Figura 34 mostra o cenário que se verifica na Região de Leiria quanto ao valor médio de avaliação bancária dos alojamentos por m<sup>2</sup>. Em 2017, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos no concelho de Leiria era de 952€/m<sup>2</sup>, o mais elevado no contexto da sub-região, seguindo-se os concelhos de Pombal (867€/m<sup>2</sup>) e Porto de Mós (850€/m<sup>2</sup>).

<sup>33</sup> Os dados estatísticos apresentados relativos aos “encargos médios mensais referentes à aquisição de casa própria”, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Leiria integrava a NUTS III Pinhal Litoral (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Leiria. Os dados estatísticos apresentados relativos aos “encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação” já se encontram organizados de acordo com a reorganização administrativa ao nível das freguesias e NUTS III.

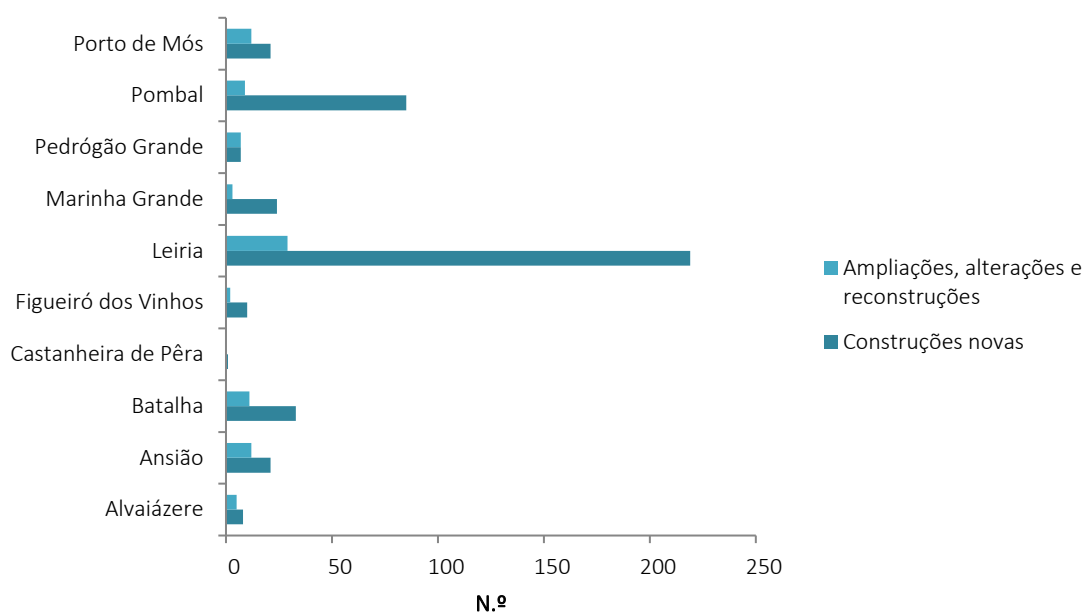


Nota: dados não disponíveis para o concelho de Castanheira de Pera

Figura 34. Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos, 2017

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2017; Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

A aquisição de casa própria associa-se sobretudo a novas construções. Em 2017, foram licenciados pela Câmara Municipal de Leiria 248 edifícios (305 fogos) para habitação familiar, 219 dos quais referentes a construções novas e 29 referentes a ampliações, alterações e reconstruções (Figura 35). Deste modo, **verifica-se uma clara aposta na construção em detrimento da reabilitação de edifícios, com impactos negativos na qualidade do ambiente urbano, sendo o concelho de Leiria o que mais se destaca ao nível da sub-região.**



Nota: dados não disponíveis para o concelho de Castanheira de Pera

Figura 35. Edifícios licenciados pelas Câmaras Municipais para habitação familiar, por município da Região de Leiria (NUTS III), 2017

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2017; Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Em 2017 foram realizados 3.195 contratos de compra e venda de prédios no concelho de Leiria, nomeadamente 1.823 prédios urbanos, 1.341 prédios rústicos e 31 prédios mistos. Estas operações representaram um montante de 184,6 milhões de euros, o valor mais elevado da Região de Leiria (NUTS III).

O valor médio dos prédios transacionados no concelho foi de 57.777€ em 2017, valor superior ao verificado a nível regional (43.195€) e sub-regional (44.050€) e inferior ao registado a nível nacional (107.381€). No contexto da sub-região, o concelho de Leiria é apenas ultrapassado pelo concelho da Marinha Grande que regista um valor médio dos prédios transacionados correspondente a 73.233€ (Figura 36).

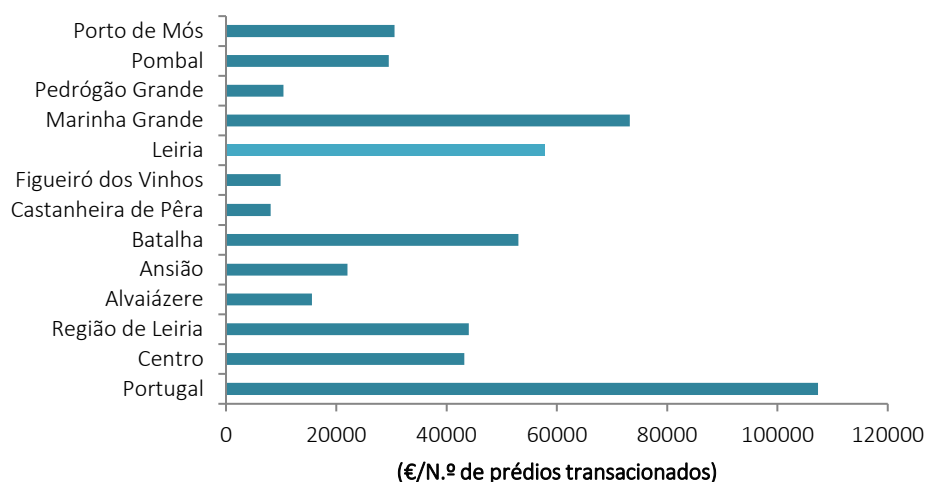


Figura 36. Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º de prédios transacionados), 2017

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2017

Quanto ao valor mediano das vendas por  $m^2$  de alojamentos familiares, em 2017, o concelho de Leiria apresenta um valor de 773€/ $m^2$ , inferior ao verificado a nível nacional (932€/ $m^2$ ), mas superior ao registado ao nível sub-regional (676€/ $m^2$ ) e regional (698€/ $m^2$ ), destacando-se dos restantes municípios da Região de Leiria (Figura 37).

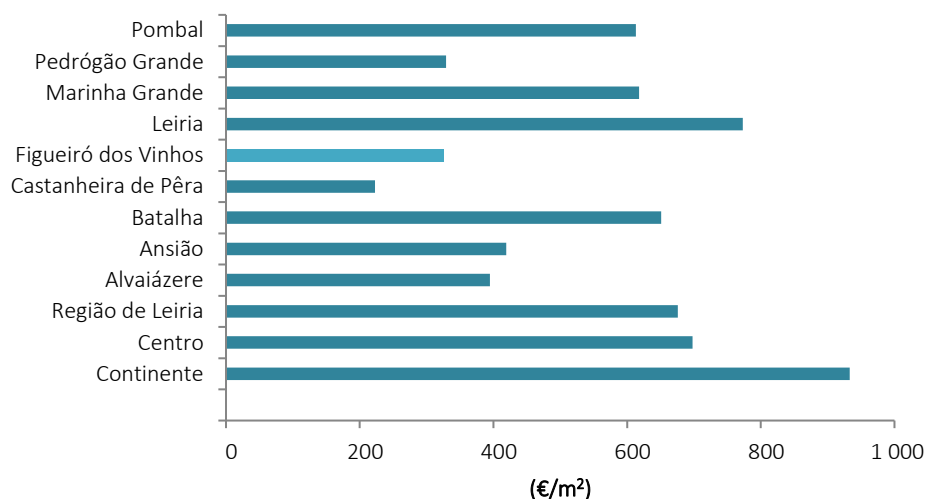


Figura 37. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²), 2017

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 2017

No ano de 2017, o crédito à habitação representava 44,1% do total de créditos concedidos pelo setor monetário e financeiro no concelho de Leiria, valor superior à média nacional (36,1%), mas inferior à média regional (56,6%)

e sub-regional (48,5%), como se pode verificar na Tabela 62. O crédito à habitação por habitante correspondia a 6.409€, dos valores mais elevados registados ao nível sub-regional.

Tabela 62. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2017

Unidade Territorial	Taxa de crédito à habitação (%)	Crédito à habitação por habitante (€)
Portugal	36,1	7.990
Região Centro (NUTS II)	56,6	5.637
Região de Leiria (NUTS III)	48,5	5.677
Alvaiázere	61,7	4.246
Ansão	59,1	5.035
Batalha	43,9	6.229
Castanheira de Pera	n.d	n.d
Figueiró dos Vinhos	n.d	n.d
<b>Leiria</b>	<b>44,1</b>	<b>6.409</b>
Marinha Grande	59,3	5.693
Pedrógão Grande	54,4	4.343
Pombal	51,0	4.979
Porto de Mós	53,7	4.750

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2017

De acordo com os dados apresentados, tem-se assistido ao aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Leiria, quer ao nível do valor das rendas, quer ao nível da aquisição de habitação. Este cenário, conjugado com outros fatores relacionados com o desemprego e/ou a diminuição dos rendimentos, e também com uma estabilização de valores mensais de rendimento, per si baixos, pode levar a situações de carência habitacional e de dificuldade no acesso e na manutenção de habitação.

### 6.3.3 Alojamento estudantil - Residências

Os Serviços de Ação Social do Instituto Politécnico de Leiria dispõem de sete Residências de Estudantes e um Hotel Escola, distribuídos pelos três *campi* – Leiria, Caldas da Rainha e Peniche – no total de 763 camas. No que respeita ao concelho de Leiria destaca-se a existência da Residência de Estudantes de Leiria, que corresponde a um total de 445 camas.



Figura 38. Residência de Estudantes de Leiria

Fonte: Instituto Politécnico de Leiria, 2019

As Residências de Estudantes são constituídas por quartos individuais e duplos, com casa de banho privativa ou partilhada, estando os quartos mobilados com cama individual, mesa-de-cabeceira, armário, estante, secretária e cadeira. Qualquer estudante poderá usufruir das Residências de Estudantes e Hotel Escola. No entanto, estas destinam-se, preferencialmente, aos estudantes bolseiros.

O quantitativo de estudantes do ensino superior no município de Leiria é superior a oito mil, sendo de referir que cerca de 50% se encontram deslocados. Neste contexto verifica-se um cenário de evidente déficit de soluções habitacionais institucionais para este público o que poderá a curto/médio prazo constituir um problema para o mercado de arrendamento, com impactos na subida do valor de rendas ou mesmo na indisponibilidade de habitações.

De acordo com o [Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior: Requalificação e construção de residências para estudantes no ensino superior 2018-2030](#) foram identificados os seguintes edifícios disponibilizados pelo Estado para futuras residências de estudantes no concelho de Leiria: Pousada da Juventude e Convento de Santo Estevão.



*Pousada da Juventude*



*Convento de Santo Estevão*

Figura 39. Edifícios disponibilizados pelo Estado para futuras residências de estudantes no concelho de Leiria

Fonte: Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior: Requalificação e construção de residências para estudantes no ensino superior 2018-2030

**➤ SÍNTESE**

- Existência de situações de carência habitacional associadas a alojamentos não clássicos, principalmente em relação a famílias a viverem em alojamentos improvisados e barracas e casas rudimentares de madeira.
- Existência de edifícios degradados e com necessidade de reparações estruturais, aumentando o encargo sobre os proprietários que, na impossibilidade financeira de realizarem essas reparações, abandonam os imóveis, criando focos de insalubridade e insegurança urbana.
- Desadequação dos edifícios e alojamentos relativamente à população com dificuldades de mobilidade, nomeadamente em relação à acessibilidade para cadeiras de rodas e à adaptação às necessidades da população com dificuldades em andar ou subir degraus.
- Afirmação/preponderância da aquisição de habitação própria, em detrimento do arrendamento.
- Aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Leiria, quer ao nível do valor das rendas, quer ao nível da aquisição de habitação, representando uma fatia cada vez mais considerável dos rendimentos das famílias, conduzindo a situações de carência e dificuldade no acesso à habitação.
- Preponderância da nova construção em detrimento da reabilitação no mercado habitacional.
- Número de alojamentos familiares vagos e em avançado estado de degradação significativamente superior ao número de carências habitacionais identificadas, reforçando a importância que o arrendamento e a reabilitação urbana devem assumir num contexto de resposta às necessidades habitacionais identificadas e a novas lógicas de oferta habitacional.

