

Carta Municipal de Habitação | 2035 **ANADIA**



Ficha Técnica

Propriedade



Projeto

Carta Municipal de Habitação de Anadia

Documento

R3. Carta Municipal de Habitação de Anadia

Versão

4

Número de Páginas

184

Elaboração



Coordenação Executiva

Paulo Ramos | Luís Mira Amaral | Miguel Frasquilho | José Manuel Ribeiro

Coordenação Técnica

Ricardo Agostinho

Equipa Técnica Permanente

Andreia Chora | Joana Rodrigues

Restante Equipa Técnica

Adriana Loureiro | Biatriz Tejo | Elisabete Palos | Ana Correia

Data

setembro de 2026

Siglas, Acrónimos e Abreviaturas

A – Autoestrada | **ALE** – Alojamento Estudantil | **ARU** – Área de Reabilitação Urbana | **CCDRC** – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro | **CEB** – Ciclo do Ensino Básico | **Centro 2030** – Programa Regional do Centro | **CMH** – Carta Municipal de Habitação | **CMH-AND** – Carta Municipal de Habitação de Anadia | **CRP** – Constituição da República Portuguesa | **ELH** – Estratégia Local de Habitação | **EIDT. RA 2030** – Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Aveiro 2030 | **EN** – Estrada Nacional | **ER** – Estrada Regional | **ERSAR** – Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos | **IC** – Itinerário Complementar | **IGT** – Instrumento de Gestão Territorial | **IHRU** – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana | **IMI** – Imposto Municipal sobre Imóveis | **IMT** – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas | **INE** – Instituto Nacional de Estatística | **IP** – Itinerário Principal | **LBGPPSOTU** – Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e Urbanismo | **LBH** – Lei de Bases da Habitação | **LEA** – Linhas Estratégicas de Atuação | **LED** – Linhas Estratégicas de Desenvolvimento | **M** – Medida | **NGPH** – Nova Geração de Políticas de Habitação | **ODS** – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável | **OE** – Objetivo Estratégico | **ONU** – Organização das Nações Unidas | **ORU** – Operação de Reabilitação Urbana | **PDM** – Plano Diretor Municipal | **PDSA** – Plano de Desenvolvimento Social de Anadia | **PMDFCI** – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios | **PME** – Programa Municipal de Execução | **PMEPC** – Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil | **PNH** – Programa Nacional de Habitação | **PROT** – Plano Regional de Ordenamento do Território | **PROT-Centro** – Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro | **PRR** – Plano de Recuperação e Resiliência | **RGASMA** – Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia | **RIS3-C** – Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente da Região Centro | **RJIGT** – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial | **RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana | **RJUE** – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação | **RMUEMA** – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Anadia | **RSU** – Resíduos Sólidos Urbanos | **SIG** – Sistemas de Informação Geográfica | **UE** – União Europeia | **UF** – União de Freguesias

Sumário Executivo



Sumário Executivo

Enquanto direito fundamental constitucionalmente consagrado, essencial para a concretização de um verdadeiro Estado Social, a habitação tem-se destacado, nos últimos anos, na definição de políticas e estratégias de desenvolvimento orientadas para o bem-estar e qualidade de vida da população. Depois de décadas de estagnação e desinvestimento público, a habitação é reconhecida como uma das áreas estratégicas e fundamentais para o desenvolvimento humano, a competitividade, a coesão e a atratividade dos territórios.

As mutações e transformações de índole social e económica observadas nas últimas décadas têm, inequivocamente, impactos nas condições e modo de vida dos indivíduos e das famílias que, juntamente com as carências relacionadas com o desinvestimento em políticas de habitação, colocam aos territórios desafios de natureza estrutural, aos quais se juntaram as dificuldades no acesso à habitação, sustentando a necessidade de definir e implementar novas políticas de habitação, procurando responder ao contexto atual do país.

Resultado desse reconhecimento, a Lei de Bases da Habitação (LBH) ([Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)) estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, estipulando que as autarquias locais programem e executem as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, e que o Estado assegure e disponibilize os meios necessários ao desenvolvimento dessas políticas a nível local.

É, assim, incumbência dos municípios planear e executar as suas políticas municipais de habitação, ancoradas na identificação das carências e disfunções do parque habitacional, mas também na perspetiva evolutiva, procurando responder adequadamente aos desafios e constrangimentos existentes, mas também reforçar e capitalizar as potencialidades e as oportunidades de desenvolvimento no contexto das políticas habitacionais e de desenvolvimento territorial.

A **Carta Municipal de Habitação** (CMH) surge no âmbito das políticas de habitação, nomeadamente na LBH, assumindo-se como um **instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação**, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão territorial (IGT) – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio](#), na sua redação atual) – programas estratégicos de reabilitação urbana – Regime Jurídico da

Reabilitação Urbana (RJRU) ([Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro](#), na sua redação atual) – e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, assumindo-se como um **referencial para a ação do Município no desenvolvimento de soluções habitacionais adequadas e na gestão eficiente do património habitacional e edificado**.

Face a este breve enquadramento, a Carta Municipal de Habitação de Anadia (CMH-AND) corresponde a um instrumento de âmbito local que resultou de um processo de cocriação na definição da política municipal de habitação, através de uma metodologia estruturada em quatro etapas distintas, embora interdependentes:



O tema “habitação” encontra-se presente em distintos **referenciais legais nacionais e estratégicos multinível**, sendo este enquadramento fundamental pela influência que estes instrumentos setoriais, mas também transversais, exercem na política municipal de habitação, consolidando a estratégia global de desenvolvimento territorial.

QUADRO NORMATIVO

Nacional	Constituição da República Portuguesa	Nova Geração de Políticas de Habitação	Lei de Bases da Habitação
	Programa Nacional de Habitação 2022-2026	Construir Portugal – Nova Estratégia para a Habitação	

QUADRO ESTRATÉGICO

Global	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável		
Europeu	Agenda Urbana para a União Europeia	Relatório sobre a Habitação Social na União Europeia	Agenda Estratégica da União Europeia para 2024-2029
Nacional	Estratégia Portugal 2030		
Regional e Sub-Regional	Visão Estratégica para a Região Centro 2030	Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente da Região Centro	Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
	Programa Regional do Centro 2030	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Aveiro 2030	Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro
	Estratégia de Desenvolvimento Local Região de Aveiro 2030		
Municipal	Plano Diretor Municipal de Anadia	Estratégia Local de Habitação de Anadia	Plano de Desenvolvimento Social de Anadia 2024/2026

Apresentado o quadro normativo e estratégico da temática da habitação, desenvolveu-se um **enquadramento geral**, que permitiu conhecer a situação atual local, de uma forma mais ampla e transversal que, a par com o **diagnóstico habitacional**, constituem o ponto de partida para o desenvolvimento da estratégia no âmbito da Carta Municipal de Habitação de Anadia.

De seguida apresenta-se uma infografia que representa, sumariamente, o contexto e situação atual de Anadia relativamente ao **Território** (Enquadramento Territorial e Administrativo, Ambiente Físico e Urbano, Acessibilidade e Equipamentos Coletivos, Riscos e Segurança, Estrutura Urbana e Ordenamento do Território), à **Demografia** e à **Socioeconomia**.



26,3‰

Taxa de
Criminalidade | 2023

7 ARU e ORU

Áreas de
Reabilitação Urbana
| 2025



DEMOGRAFIA

27.532

População Residente
(N.º) | 2021

-5,6%

Taxa de Variação da
População
Residente | 2011 -
2021

127,1 hab/km²

Densidade
Populacional | 2021

274,0

Índice de
Envelhecimento (N.º)
| 2021

-0,8%

Taxa de Crescimento
Natural | 2023

1,9%

Taxa de
Crescimento
Migratório | 2023

1,2%

Taxa de Crescimento
Efetivo | 2023

1.482

População
Estrangeira com
Estatuto Legal de
Residente (N.º) | 2023

10.832

Agregados
Domésticos Privados
(N.º) | 2021

2,5

Dimensão Média
dos Agregados
Domésticos Privados
(N.º) | 2021

377

Núcleos Familiares
Monoparentais (N.º)
| 2021



SOCIOECONOMIA

27,4%

População Residente
com 1.º CEB | 2021

14,0%

População
Residente com o
Ensino Superior |
2021

3,9%

Taxa de
Analfabetismo | 2021

4.108

Empresas (N.º) | 2023

10.931

Pessoal ao Serviço
(N.º) | 2023

251,4 M€

Valor Acrescentado
Bruto | 2023

74

Estabelecimentos de
Alojamento Local
(N.º) | jan 2025

1,4

Hóspedes por
Habitante (N.º) | 2023

269,8

Dormidas por 100
Habitantes | 2023

4,3%

Taxa de Desemprego
| 2021

1.131,4€

Ganho Médio
Mensal | 2022

82,0

Poder de Compra
per Capita (N.º) |
2021

385,5

Pensionistas da Seg.
Social por 1.000 Hab.
em Idade Ativa | 2023

9,8

Beneficiários de RSI
por 1.000 Hab. em
Idade Ativa | 2023

766

Beneficiários do
Subsídio de
Desemprego (N.º) |
2023

12.712

Pop. Res. c/ 15 e Mais
Anos, c/ Pelo Menos,
Uma Dificuldade (N.º)
| 2021

6.882

Dif./Inc. em Andar
ou Subir Degraus da
Pop. Res. c/ 15 e Mais
Anos (N.º) | 2021



HABITAÇÃO

12.877	-0,8%	1.137,3
Edifícios (N.º) 2021	Tx. de Variação do Número de Edifícios 2011-2021	Índice de Envelhecimento dos Edifícios (N.º) 2021
42,9%		
Edifícios com Necessidade de Reparação (%) 2021		
14.999	-0,4%	69,2 aloj./km²
Alojamentos (N.º) 2021	Tx. de Variação dos Alojamentos 2011-2021	Densidade de Alojamentos 2021
100,0%	99,0%	40,0%
Alojamentos Servidos por Abastecimento de Água 2022	Aloj. Servidos por Drenagem de Águas Residuais 2022	Ac. à Internet de Banda Larga em Local Fixo/100 Hab. 2023
14.973	72,3%	12,2%
Alojamentos Familiares Clássicos (N.º) 2021	Aloj. Familiares Clássicos de Residência Habitual 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Residência Secundária/ Uso Sazonal 2021
15,5%		
Aloj. Familiares Clássicos Vagos 2021		

80,4%	12,2%	
Aloj. Fam. Cláss. Res. Habitual Propr. Ocupantes 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual Arrendados 2021	
50,5%	75,7%	19,4%
Aloj. Fam. Cláss. Res. Habitual c/ Ent. Acessível a Cadeira de Rodas 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual c/ Lugar de Est. ou Garagem 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual Sem Aquecimento 2021
9,6%	6,9%	34,1%
Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual c/ Ar Condicionado 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual Sobreletados 2021	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual com Três ou Mais Divisões em Falta 2021
282,9€	654€/m²	27,6%
Valor Médio Mensal das Rendas dos Aloj. Fam. Cláss. Arrendados 2021	Valor Mediano das Vendas de Alojamentos Familiares 2023	Aloj. Fam. Cláss. De Res. Habitual Propr. Dos Ocup. c/ Encargos 2021
67,3%	4.233	
Taxa de Crédito à Habitação 2023	Crédito à Habitação por Habitante 2023	
46	78,9%	78
Edifícios Licenciados (N.º) 2023	Ed. Licenciados Destinados a Habitação Familiar 2019 a 2023	Fogos Licen. em Const. Novas p/ Hab. Familiar (N.º) 2023

39	76,3%	34
Edifícios Concluídos (N.º) 2023	Edifícios Concluídos Destinados a Hab. Familiar 2019 a 2023	Fogos Conc. em Constr. Novas para Hab. Familiar (N.º) 2023

Nesta sequência foi realizado um **estudo prospetivo**, tendo como horizonte temporal o ano de 2036. Este estudo de previsão da população residente no concelho de Anadia considerou o cenário natural e três cenários migratórios (atração baixa, atração tendencial e atração elevada). À exceção do cenário de atração elevada, todos os cenários revelam uma inequívoca perda populacional até 2036, perpetuando a dinâmica decrescente observada nos últimos dois períodos censitários (2001-2011 e 2011-2021). Em 2036, em qualquer um dos cenários, o sistema urbano do concelho manter-se-á macrocéfalo, com uma maior concentração populacional na freguesia sede do concelho. As freguesias de Vilarinho do Bairro e de Avelãs de Cima são as mais suscetíveis à perda de dinamismo demográfico e/ou resistentes ao aumento populacional. Face a estas previsões, é provável que em 2036 se encontre um maior número de alojamentos vagos e devolutos, bem como a necessitar de intervenções de adaptação a situações de mobilidade condicionada, relacionadas com o envelhecimento populacional.

Relativamente à **instalação de novas atividades económicas**, e de acordo com a informação prestada pelos serviços municipais, existe a possibilidade de instalação um centro logístico de uma multinacional, com uma área estimada de 50.000m², e com previsão de criação de 400 postos de trabalho, o que, a concretizar-se, poderá, no que ao contexto habitacional diz respeito, representar um fator indutor de necessidade de respostas a criar, preferencialmente na proximidade dos polos geradores de emprego ou na fácil acessibilidade a estes, quer através de meios de transporte individual, quer coletivo.

De acordo com a LBH, a CMH deve conter o diagnóstico de **carências de habitação** na área do Município, bem como a identificação dos **recursos habitacionais** e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados. Neste sentido, e na necessária articulação com o Município de Anadia, foi desenvolvida uma análise às carências

e necessidades habitacionais do território e um exercício de análise sobre as respostas existentes e potenciais.

No que se refere às **carências habitacionais**, nomeadamente aquelas passíveis de quantificar, destacam-se os indivíduos e agregados a viver em condição habitacional indigna que, de acordo com a atualização da ELH, em 2023, se fixavam em **106 agregados familiares (225 indivíduos)**, designadamente 73 em insalubridade e insegurança, 27 em precariedade, 3 em inadequação e 3 em sobrelotação. Importa salientar que este número atualmente será diferente, uma vez que, resultado dos investimentos feitos no âmbito do Programa 1.º Direito, já terão sido resolvidas parte das situações cuja responsabilidade de resolução cabia ao Município de Anadia.

Complementarmente foram sinalizados **outros grupos de indivíduos com potencial risco de carência habitacional**, destacando-se os idosos, jovens e população com rendimentos intermédios, pensionistas, desempregados(as), beneficiários(as) de RSI, a população imigrante, núcleos monoparentais, indivíduos com dificuldades de mobilidade, trabalhadores/ estudantes residentes noutros concelhos e ainda as vítimas de violência doméstica. Destacam-se ainda os alojamentos com fator de risco habitacional, nomeadamente no que respeita à acessibilidade/ mobilidade, conforto térmico e sobrelotação e ainda as necessidades de reparação do edificado.

No sentido de percecionar a situação atual do território e das suas potencialidades ao nível da **resposta habitacional**, e em articulação com os serviços do Município de Anadia, foi feito um levantamento dos recursos existentes e disponíveis no território, bem como as perspetivas e capacidade do mesmo para responder às carências e necessidades identificadas. Salienta-se ainda a existência de um conjunto de apoios de âmbito social que visam atenuar as fragilidades dos indivíduos e famílias e melhorar a sua qualidade de vida e bem-estar, nomeadamente no domínio da habitação.

Atualmente, e de acordo com a ELH de Anadia, no que respeita aos **recursos habitacionais atuais**, o concelho conta com 17 fogos de cariz social, propriedade do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Destacam-se ainda os 16 fogos propriedade do Município de Anadia que foram construídos no âmbito da ELH e do Programa 1.º Direito, localizados em Ancas.

Destaca-se ainda o recente investimento municipal, o Alojamento Estudantil de Anadia — ALE ANADIA, que visa proporcionar um alojamento a custos acessíveis, durante o período

em que decorrem as atividades letivas, e um ambiente adequado ao bem-estar e ao desenvolvimento académico, pessoal e social dos seus residentes.

Ao nível dos **recursos habitacionais potenciais**, destaca-se o investimento aprovado relativo à construção de 21 fogos em Sangalhos, no âmbito do Programa 1.º Direito e ainda a Reabilitação de 10 fogos (reconversão de antigas Escolas Primárias para habitação), candidatura que se encontra em análise.

No âmbito do processo de auscultação realizado, a Casa do Povo de Amoreira da Gândara dispõe de um imóvel que, com as devidas adaptações, poderá vir a ter uso habitacional.

Além do património construído, também o **solo urbano** se constitui como um recurso habitacional fundamental à programação da ação humana, nomeadamente no quesito da habitação. Neste contexto, o Município de Anadia detém uma bolsa de **14 terrenos integrados em perímetro urbano** compatíveis com o uso habitacional ou, em alguns casos, passíveis de reclassificação para o referido uso.

A **dinâmica urbanística** no território apresenta uma volatilidade elevada, tendo o Município de Anadia, entre 2022 e 2024, registado um total de 216 processos urbanísticos, dos quais 183 são referentes a habitações unifamiliares, 27 processos são de habitação multifamiliar e, por último, 6 correspondentes a operações de loteamento.

Considerando o carácter integrado da política municipal de habitação que, idealmente, envolve entidades públicas e privadas em torno do mesmo objetivo, tornou-se oportuno conhecer na totalidade a **bolsa de solo urbano com função habitacional livre no concelho de Anadia**, bem como a respetiva **capacidade de construção**.

O concelho de Anadia apresenta uma **área de 2.896,8 hectares de solo urbano compatível com o uso habitacional**, encontrando-se aproximadamente 49,7% ocupado e **50,2% livre**. Destacam-se, com maior área de solo ocupado, a UF de Arcos e Mogofores e a freguesia de Avelãs de Caminho. Por oposição, com maior **área livre**, encontra-se a freguesia de **Avelãs de Cima, a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas** e, por último, a freguesia da **Moita**.

Considerando os **espaços habitacionais expectantes**, constata-se que cerca de 38,0% (1.394,4 ha) do solo urbano ainda se encontra por ocupar (i.e. livre e comprometido) revelando, após a aplicação da densidade de alojamentos familiares clássicos à data dos Censos de 2021, uma **capacidade construtiva para 14.030 fogos**. Neste contexto, admitindo

a dimensão média dos agregados familiares privados à data dos Censos de 2021 (2,5 pax), o **território concelhio tem capacidade para alojar mais 35.074 pessoas**.

Ao nível das freguesias destacam-se, pela sua maior capacidade de construção de novos fogos, as freguesias de Vilarinho do Bairro, Sangalhos e a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas.

O diagnóstico realizado, bem como o processo de auscultação dinamizado, permitiu desenvolver uma **reflexão crítica sobre o contexto habitacional de Anadia**, assente nos seguintes domínios e principais desafios e condicionantes:

Oferta vs Procura

- Maior concentração e densidade habitacional e populacional na UF de Arcos e Mogofores e na continuidade urbana da cidade
- Existência significativa de habitações vagas e de residência secundária
- Dinamismo e impacto residuais do mercado de arrendamento
- Dinâmica urbanística com algumas oscilações, com uma maior incidência na habitação familiar, ao nível do licenciamento e construção
- Existência de solo urbano disponível para afetar ao uso habitacional
- Residual presença de habitação de qualidade superior/ segmento médio-alto
- Indisponibilidade de mão-de-obra na área da construção

Preço

- Aumento expressivo do preço das rendas e de venda de alojamentos
- Preço dos terrenos bastante elevado, nomeadamente na cidade e periferia imediata
- Expressão elevada de alojamentos com encargos elevados, sobretudo associados ao crédito à habitação
- Estabilidade da taxa de crédito à habitação e do crédito à habitação por habitante

Acessibilidade

- Necessidade de agilização dos processos urbanísticos
- Escassez de oferta de habitação social municipal
- Famílias jovens com dificuldade em aceder a respostas habitacionais adequadas, sobretudo ao nível do preço, tipologia e localização
- Situações de sobrelotação, com maior expressividade na comunidade imigrante
- Embora existam apoios municipais (melhoria habitacional, arrendamento urbano e arrendamento apoiado e acessível), estes nem sempre são acessíveis às famílias (questões burocráticas, legais, literacia, etc.)

Qualidade e Conforto

- Edificado envelhecido e com necessidades de reparação
- Baixa eficiência energética dos edifícios habitacionais
- Boa acessibilidade à rede de saneamento básico
- Fragilidades ao nível do acesso à internet e rede de telecomunicações, nomeadamente na zona serrana do território
- Parte significativa das habitações sem qualquer tipo de aquecimento ou de ar condicionado
- Adesão pouco significativa aos incentivos à reabilitação urbana
- Debilidades na qualidade construtiva das habitações

Terminado o diagnóstico, procedeu-se à definição de um **modelo territorial e estratégico para a habitação em Anadia**, corporizando a Carta Municipal de Habitação, visando responder aos desafios e constrangimentos sinalizados no território no acesso à habitação e às dinâmicas que o influenciam. A estratégia delineada foca-se, por um lado, na mitigação dos problemas e necessidades identificadas e, por outro, na capitalização das oportunidades existentes, essenciais para impulsionar a sua atratividade, coesão e desenvolvimento socioeconómico. O modelo desenvolvido encontra-se organizado em três níveis distintos,

mas interdependentes e articulados, correspondendo à estratégia e ação definidas para a Carta Municipal de Habitação de Anadia:

Nível I

Modelo Territorial para a Habitação em Anadia

Nível II

Estratégia para a Habitação em Anadia

Nível III

Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia

Ao nível do conteúdo, o **Nível I – Modelo Territorial para a Habitação em Anadia** integra uma síntese das orientações estratégicas dos instrumentos e referenciais existentes a nível local no domínio da habitação, com destaque para o PDM, a ELH e a estratégia municipal de reabilitação urbana, fundamentais para orientar o desenvolvimento e a operacionalização da Carta Municipal de Habitação de Anadia.

No **Nível II – Estratégia para a Habitação em Anadia** é estabelecida a visão de futuro para o concelho de Anadia em matéria de habitação, suportada num conjunto de pilares fundamentais, e definidas as Linhas Estratégicas de Atuação (LEA) e respetivos Objetivos Estratégicos que constituem o suporte da estratégia municipal neste âmbito.

Por último, o **Nível III – Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia** assume um perfil operacional, através da definição de um conjunto de Medidas consideradas estruturantes, suportadas nas LEA, a implementar em matéria de habitação, nos próximos 10 anos, em Anadia, visando alcançar a visão estabelecida.

Carta Municipal de Habitação de Anadia

VISÃO

Afirmar Anadia como um território capaz de garantir habitação de qualidade e acessível a todos os indivíduos, afirmando-se no contexto sub-regional e regional enquanto polo magnetizante e aglutinador de dinâmicas demográficas e fluxos socioeconómicos diferenciadores e competitivos, suportado num ecossistema potenciador da qualidade de vida e indutor de habitar e viver (em) Anadia

PILARES



Planeamento



Reabilitação



Equidade



Coesão



Inclusão



Sustentabilidade



Participação



Cooperação

LINHAS ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

LEA

01.

Território

+ ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

LEA

02.

Mercado Imobiliário

+ ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

LEA

03.

Habitação

+ SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

LEA

04.

Ecossistema Local

+ ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS

LEA

01.

OE1.

Integrar a estratégia da política municipal de habitação nos demais instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o PDM, procurando alcançar um maior equilíbrio territorial

OE2.

Alargar e promover a mobilidade sustentável e a acessibilidade digital, ancoradas num investimento estratégico e equilibrado, fomentando a coesão e proximidade social e territorial

OE3.

Preservar e valorizar o património ambiental e paisagístico, fortalecendo e contribuindo para a resiliência aos riscos naturais e preservação da identidade das comunidades

M1

Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida

M2

Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia, assente nos princípios da acessibilidade e coesão territorial

M3

Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações

M4

Preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico, fortalecendo a identidade cultural e a resiliência aos riscos naturais

M5

Intervenções ao nível da requalificação do espaço público, indutoras da acessibilidade, promoção e desenvolvimento económico local

LEA

02.

OE4.

Promover a dinamização do mercado imobiliário, numa ótica de uso sustentável dos recursos habitacionais disponíveis

OE5.

Fomentar o arrendamento habitacional, enquanto regime de ocupação a privilegiar para os imóveis vagos disponíveis (ou a disponibilizar) no mercado

OE6.

Fortalecer as dinâmicas de reabilitação urbana, contribuindo para uma maior oferta de habitação e para um ambiente urbano mais qualificado

OE7.

Incentivar, de forma estratégica, a construção de habitação de segmento superior, destinada aos fluxos de procura existentes

OE8.

Promover uma maior celeridade, simplificação e modernização no licenciamento urbanístico

M6

Criação de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento

M7

Capitalização dos imóveis de residência secundária, vagos e subocupados enquanto recursos habitacionais a colocar no mercado de arrendamento

M8

Promoção e desenvolvimento de sinergias e investimentos indutores da construção de habitação destinada ao segmento médio-alto

M9

Promoção da autoconstrução para habitação própria e permanente

M10

Criação de Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos e aquisição ou arrendamento de alojamentos para reabilitação e/ou subarrendamento

M11

Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

M12

Otimização contínua dos processos de licenciamento urbanístico

LEA

03.**OE9.**

Fomentar a qualificação e melhoria do parque habitacional, nomeadamente através do incremento da segurança, da acessibilidade, da eficiência energética e do conforto térmico

OE10.

Investir no parque habitacional público, visando a resposta às situações de carência emergentes e a mitigação das situações potenciais num curto-médio prazo

OE11.

Garantir o direito à habitação, essencial para a integração e bem-estar dos indivíduos e famílias

M13

Melhoria da eficiência energética e do conforto térmico no parque habitacional público e privado

M14

Promoção de habitação inclusiva e acessível ao nível da mobilidade e integração do indivíduo

M15

Operacionalização e atualização da Estratégia Local de Habitação

M16

Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública

M17

Estímulo à concretização da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana

M18

Dinamização e agilização de respostas a situações de urgência e de resposta temporária

M19

Incentivo ao setor cooperativo e social para o incremento sustentável do parque habitacional

M20

Criação de Plataforma Colaborativa "HabitANADIA"

LEA

04.**OE12.**

Promover a proximidade no acesso a serviços e equipamentos essenciais para a qualidade de vida dos residentes

OE13.

Garantir a afirmação de Anadia como um território de charneira no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu, ancorado em infraestruturas modernas e qualificadas para a fixação de pessoas e de atividades económicas

OE14.

Potenciar a capacidade de atrair agentes económicos em áreas e setores estratégicos e emergentes do concelho, contribuindo para a criação de emprego qualificado e geração de valor

OE15.

Fomentar o reconhecimento de Anadia enquanto território desejável para viver, investir e visitar

OE16.

Qualificar e reforçar a oferta educativa e formativa no concelho, orientada para as necessidades atuais e futuras do mercado de trabalho

OE17.

Reforçar a política local de desenvolvimento social centrada no acompanhamento e apoio dos indivíduos e grupos mais frágeis

M21

Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público

M22

Afirmação de Anadia enquanto polo gerador de sinergias e dinâmicas de expansão e aceleração do crescimento no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu e na conexão ao Litoral

M23

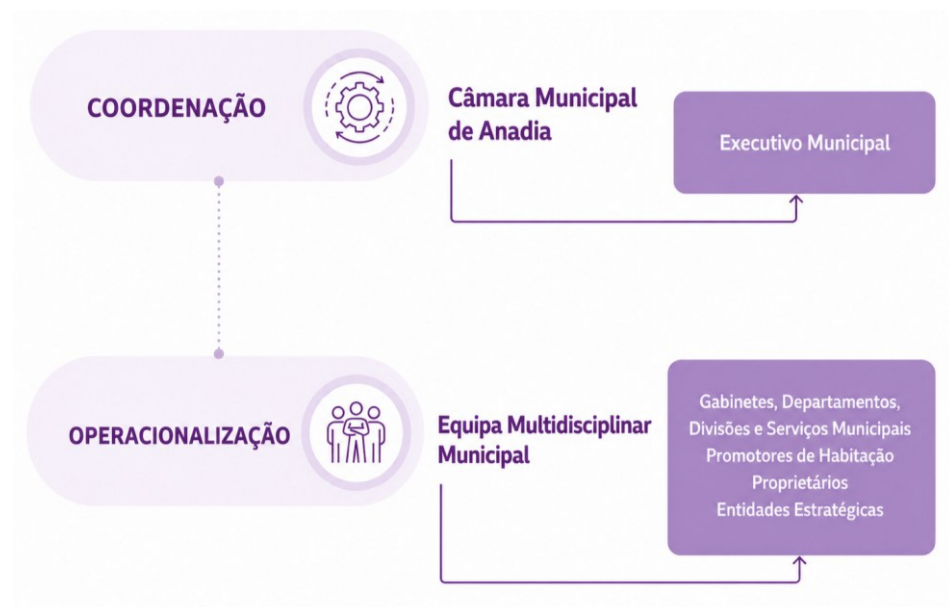
Elaboração e concretização de Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo e Atração de Investimento

M24

Promoção do desenvolvimento e coesão social ancorados na qualificação, literacia e participação da população

Apresentada a estratégia e o plano de ação da CMH de Anadia, que corresponde, de acordo com a LBH, a um “instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação”, esta deverá ter capacidade de se ajustar e adaptar às transformações demográficas e socioeconómicas que impactam no contexto habitacional, sendo essencial promover uma regular monitorização e avaliação.

Face ao exposto, e ancorado no dever e responsabilidade da Câmara Municipal em elaborar, anualmente, o relatório municipal de habitação, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, que consiste no balanço da execução da política local de habitação e proposta de eventual revisão, foi estabelecido um **modelo de governação e implementação da CMH** suportado na desejável articulação e corresponsabilidade entre as diversas estruturas e entidades com atuação, direta e indireta, no domínio da habitação, em que a Câmara Municipal de Anadia assume a função de Coordenação Executiva, através do Executivo Municipal.



Por último, definiu-se um conjunto de ferramentas e mecanismos internos para recolha, tratamento e disseminação de informação, onde se encontram os indicadores de monitorização da operacionalização do plano de ação.

Índice de Conteúdos

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1 Objetivos.....	5
1.2 Aspetos Metodológicos	6
2. A CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	9
2.1 Quadro Normativo	9
2.2 Quadro Estratégico de Referência.....	13
3. CONTEXTO HABITACIONAL DE ANADIA.....	23
3.1 Enquadramento Geral.....	24
3.2 Diagnóstico Habitacional.....	36
3.3 Cartas de Diagnóstico	43
4. CMH-AND – UM PROCESSO PARTICIPATIVO E PARTICIPADO	57
4.1 Decisores Locais	58
4.2 Agentes Estratégicos	59
4.3 População Residente e Não Residente.....	62
5. ESTUDO PROSPETIVO	64
5.1 Projeções da População.....	64
5.2 Instalação de Novas Atividades Económicas.....	68
6. NECESSIDADES E RECURSOS HABITACIONAIS	70
6.1 Carências Habitacionais.....	70
6.2 Recursos e Respostas Habitacionais	74
7. REFLEXÃO ESTRATÉGICA DO CONTEXTO HABITACIONAL DE ANADIA	84
8. CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ANADIA.....	87
8.1 Modelo Territorial para a Habitação em Anadia	88
8.2 Estratégia para a Habitação em Anadia	91
8.3 Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia – Plano de Ação.....	100
9. MODELO DE GOVERNAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DA CMH-AND	167
9.1 Modelo de Governação	167
9.2 Modelo de Monitorização e Avaliação	169

ANEXO – DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL	179
--	-----

Índice de Figuras

Figura 1. Articulação da CMH com outros instrumentos e orientações estratégicas	4
Figura 2. Etapas da Carta Municipal de Habitação de Anadia.....	6
Figura 3. Balança carências habitacionais vs recursos habitacionais	82
Figura 4. Modelo de Governação para a CMH-AND.....	168
Figura 5. Processo de Monitorização ao longo da vigência da CMH-AND.....	170

Índice de Tabelas

Tabela 1. Sinergia e articulação das Medidas da LEA01. com as Medidas das LEA02., LEA03. e LEA04.	153
Tabela 2. Sinergia e articulação das Medidas da LEA02. com as Medidas das LEA01., LEA03. e LEA04.	155
Tabela 3. Sinergia e articulação das Medidas da LEA03. com as Medidas das LEA01., LEA02. e LEA04.	157
Tabela 4. Sinergia e articulação das Medidas da LEA04. com as Medidas das LEA01., LEA02. e LEA03.....	159
Tabela 5. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH-AND	171
Tabela 6. Indicadores de realização a monitorizar no período de implementação da CMH-AND.....	172
Tabela 7. Indicadores de resultado a monitorizar no período de implementação da CMH-AND.....	174

1

Introdução



1. INTRODUÇÃO

A habitação é assumida e reconhecida, de acordo com o Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), como um direito fundamental, constitucionalmente consagrado e um dos pilares da estabilidade e coesão social, indispensável à concretização de um verdadeiro Estado Social. Após décadas de estagnação e desinvestimento, e tendo por base a crescente preocupação com os constrangimentos no acesso a uma habitação digna, a habitação conquistou um lugar de inequívoca relevância na delineação de políticas e estratégias de desenvolvimento orientadas para o bem-estar e qualidade de vida dos indivíduos e da comunidade.

A Lei de Bases da Habitação (LBH) ([Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)) estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, determinando que as autarquias locais programem e executem as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, e que o Estado assegure os meios necessários ao desenvolvimento dessas políticas a nível local.

No contexto da política municipal de habitação, a LBH estabelece que a **Carta Municipal de Habitação** (CMH), enquanto instrumento de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão territorial (IGT) – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio](#), na redação atual) – programas estratégicos de reabilitação urbana – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) ([Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto](#), na redação atual) – e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, se assume como o **referencial para a ação do Município no desenvolvimento de soluções habitacionais adequadas e na gestão eficiente do património habitacional e edificado**.

A LBH determina ainda que, no contexto da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte da área do concelho, possibilitando o Município de recorrer a diversos instrumentos previstos na LBH e a obter prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Na prossecução do aprofundamento e reforço das políticas municipais em matéria de habitação, sendo o exemplo mais paradigmático a operacionalização da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Anadia, e a necessária articulação com os IGT em vigor, nos quais se insere o Plano Diretor Municipal de Anadia, surge a decisão do Município de Anadia de elaborar a sua CMH.

Complementarmente, a CMH constituirá uma oportunidade de o Município refletir e aperfeiçoar a sua política de reabilitação urbana, atualmente assente na figura de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e, por fim, de atingir as metas e objetivos estabelecidos no seu Plano de Desenvolvimento Social.



Figura 1. Articulação da CMH com outros instrumentos e orientações estratégicas

1.1 Objetivos

A **Carta Municipal de Habitação de Anadia (CMH-AND)** observa e assume um carácter transversal, capaz de estabelecer uma articulação entre as dinâmicas e desafios com que se defronta o território, nomeadamente no contexto social, económico e habitacional, no ordenamento do território e no planeamento à escala municipal, e entre os documentos e instrumentos estratégicos com influência à escala local, como a Estratégia Local de Habitação ou a estratégia municipal de reabilitação urbana. Dando cumprimento a esse pressuposto, a CMH será também capaz de fundamentar opções estratégicas municipais a desenvolver no âmbito do acesso a programas e incentivos nacionais e europeus, no contexto dos quadros comunitários de apoio.

Igualmente, este instrumento incidirá na análise da política municipal de habitação e na programação do ordenamento do território, nomeadamente no que respeita à ocupação e uso do solo, de forma a permitir a identificação das necessidades de intervenção no concelho e contribuir para a definição do plano de ação e priorização da sua execução, reforçando o seu carácter estratégico.

A CMH de Anadia respeita e garante a necessária articulação e resposta aos objetivos e princípios determinados na LBH, embora não se esgotando nestes, sendo que, de acordo com os n.ºs 3 e 4 do Artigo 22.º da LBH, o conteúdo da CMH engloba:

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

Adicionalmente, tem como desígnio a estabilização dos seguintes aspetos:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais;
- As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

1.2 Aspetos Metodológicos

A Carta Municipal de Habitação de Anadia resulta de um processo de atualização permanente e contínua na definição de políticas municipais de habitação, assente numa metodologia desenvolvida em quatro etapas distintas, embora interdependentes, que contemplam os seguintes conteúdos:



Figura 2. Etapas da Carta Municipal de Habitação de Anadia

Fonte: FNWAY

1. CONHECER E IDENTIFICAR

Quadro legislativo e estratégico no domínio da habitação

Diagnóstico de contexto – enquadramento territorial, demográfico, socioeconómico e habitacional

Estudo prospetivo centrado na evolução expectável da população residente e das dinâmicas socioeconómicas do território

Processo participativo:

- (1) Decisores Locais (Entrevistas)
- (2) Agentes Estratégicos Locais (Sessões de Cocriação)
- (3) População Residente e Não Residente (Questionário)

2. DEFINIR E PLANEAR

Definição dos objetivos estratégicos, prioridades e metas a alcançar com a implementação da CMH

Planeamento e ordenamento das soluções habitacionais e outras ações complementares passíveis de desenvolvimento a nível local

Estabilização de um quadro estratégico, mediante a sistematização individual das medidas a concretizar:

- (1) Breve descrição, abrangência e impacto da ação
- (2) Identificação dos objetivos e metas a alcançar
- (3) Referências às entidades a envolver
- (4) Indicação de eventuais fontes de financiamento

Definição de um modelo de governação, acompanhamento e avaliação da CMH

Processo de discussão da CMH com o executivo e equipa técnica municipal adstrita ao projeto

Apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo nos órgãos municipais

**3. EXECUTAR E
OPERACIONALIZAR**

Execução e operacionalização das medidas delineadas no quadro estratégico, no sentido da criação de um sistema de habitação equilibrado e sustentável e da edificação de um território inspirador quanto à criação de condições dignas de habitabilidade, de acordo com os objetivos, metas, prazos e demais dimensões definidas na CMH

**4. MONITORIZAR E
AVALIAR**

Implementação de um sistema de monitorização e avaliação da CMH, tendo por base a definição dos agentes responsáveis, dos instrumentos aplicáveis para a monitorização e dos indicadores e metas para cada medida

2

A Carta Municipal de Habitação



2. A CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A Carta Municipal de Habitação, enquanto referencial estratégico em matéria de habitação, assume-se como um instrumento transversal e abrangente, sendo crucial percorrer e conhecer o quadro de referência legislativo e estratégico nas diferentes escalas onde o concelho de Anadia se enquadra – global, europeia, nacional, regional e local. Este enquadramento garante o alinhamento da política municipal de habitação com as estratégias e desafios assumidos nos diferentes planos setoriais, permitindo, ainda, a consolidação da estratégia de desenvolvimento do território anadiense.

2.1 Quadro Normativo

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA

O direito à habitação encontra-se constitucionalmente consagrado no artigo 65.º da [Constituição da República Portuguesa](#) (CRP), que refere que *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*. O mesmo artigo estabelece as incumbências do Estado nesta matéria, nomeadamente:

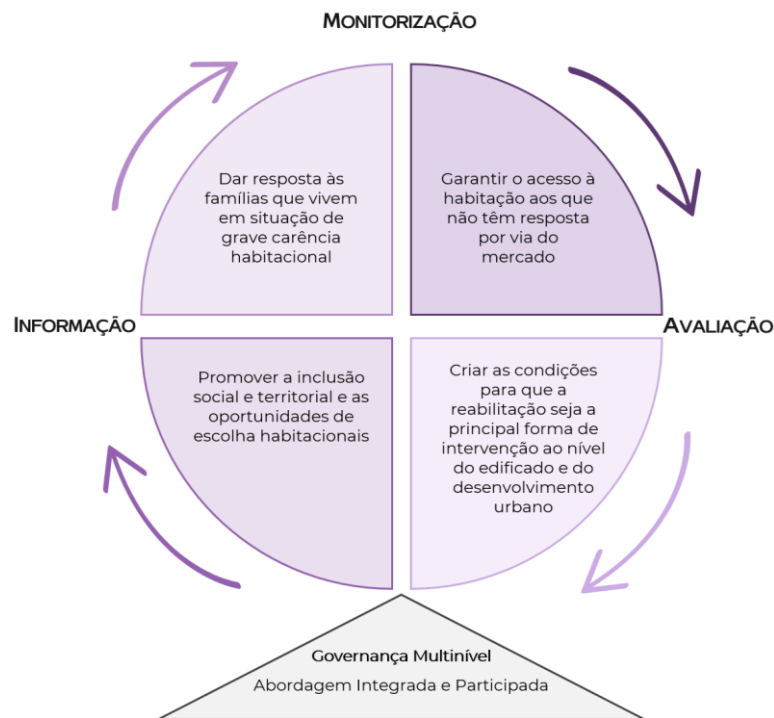
- a) “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias 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.”

NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) foi aprovada pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de 2 de maio](#), e que estabelece os seus objetivos e instrumentos de atuação. A NGPH reconhece o papel central da habitação e da reabilitação urbana 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, 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 atingir o estabelecido nesta missão foram definidos quatro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si, e que estão assentes numa abordagem integrada e participativa, orientada para as pessoas e com foco na regeneração urbana, visando a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental.



Enquadrados na NGPH, foram estabelecidos os seguintes **programas e instrumentos de apoio à habitação**:

OBJETIVO 1 – Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

Instrumentos

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

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

OBJETIVO 2 – Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Instrumentos

Programa de Arrendamento Acessível

Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Instrumentos de captação de oferta

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edifício

OBJETIVO 3 – Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edifício e do desenvolvimento urbano

Instrumentos

Reabilitar para Arrendar

IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Casa Eficiente 2020

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Projeto Reabilitar como Regra

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edifício

OBJETIVO 4 – Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Instrumentos

Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

No sentido de concretizar os objetivos que vêm sendo apresentados, é publicada a **Lei de Bases da Habitação** (LBH) ([Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)) que, representando o resultado de um sólido debate na agenda política nacional, estabelece as bases do direito à habitação, sublinhando as responsabilidades e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República Portuguesa.

A LBH veio, assim, reforçar o reconhecimento e importância do acesso à habitação como um direito universal, o relevo do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social na garantia desse direito. Entre as medidas previstas na LBH, destacam-se as seguintes:

- **Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial** dirigidas a jovens, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, pessoas e famílias em situação de especial fragilidade económica, assim como 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 possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem a medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização;
- 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**.

É ainda relevante sublinhar os princípios gerais preconizados pela LBH, pelos quais as políticas públicas de habitação se devem nortear e orientar:

- UNIVERSALIDADE** do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
- IGUALDADE DE OPORTUNIDADES** e coesão social e territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- SUSTENTABILIDADE** social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- DESCENTRALIZAÇÃO** administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- TRANSPARÊNCIA** dos procedimentos públicos;
- PARTICIPAÇÃO** dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) surge no contexto da LBH:

“

Instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, conforme dispõe o Artigo 22.º da LBH.

”

PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO 2022-2026

O **Programa Nacional de Habitação 2022 – 2026** (PNH 2022-2026) é o instrumento que congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Assumindo a necessidade de criar respostas que se adaptem às necessidades da população, tendo como objetivo último:

- Garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares;
- Garantir que, a médio prazo, o peso da resposta pública no mercado habitacional é capaz de dar resposta às necessidades existentes e contribuir para a regulação do mercado no seu todo, equilibrando a oferta e tornando a habitação mais acessível.

Neste âmbito, foram definidas duas **linhas estratégicas de atuação**:

- A concretização de uma **reforma estrutural e perene**, que mobiliza essencialmente o património devoluto, para reforçar o parque habitacional público;
- A concretização de uma **resposta conjuntural e mais imediata**, que mobiliza essencialmente o património habitacional existente para promoção de rendas a custos compatíveis com os rendimentos das famílias.

O PNH 2022-2026 encontra-se assente em **seis eixos de intervenção**:

EIXO 1.

Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente

EIXO 2.

Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social

EIXO 3.

Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis

EIXO 4.

Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional

EIXO 5.

Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial

EIXO 6.

Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais

CONSTRUIR PORTUGAL – NOVA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO

Aprovada no contexto do XXIII Governo Constitucional, a [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#), estabelecia um conjunto de medidas que visavam dar uma resposta às várias dimensões do problema de habitação em Portugal, consubstanciadas no Programa Mais Habitação, com o objetivo de apoiar as famílias no acesso à habitação, regular o mercado e garantir uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível.

Com a tomada de posse do XXIV Governo Constitucional, em maio de 2024, o Conselho de Ministros aprovou um conjunto de medidas, algumas delas revogadas do Programa Mais Habitação, denominado [Construir Portugal – Nova Estratégia para a Habitação](#).

1. Incentivar a Oferta

Disponibilização de imóveis e redução de custos

2. Promover a Habitação Pública

Desbloqueio e reforço de financiamento

3. Devolver a Confiança

Arrendamento e simplificação

4. Fomentar a Habitação Jovem

Compra da 1.ª casa, arrendamento e alojamento para estudantes

5. Assegurar a Acessibilidade na Habitação

Agilização de programas e criação de regulamento

2.2 Quadro Estratégico de Referência

2.2.1 Contexto Global

A habitação é um dos mais relevantes pilares do Estado de Direito Democrático, sendo que a política habitacional representa uma área estratégica crucial ao desenvolvimento humano e dinâmicas comunitárias, contribuindo para a promoção da competitividade e coesão social, económica e territorial. O direito à habitação foi consagrado, pela primeira vez, na [Declaração Universal dos Direitos do Homem](#) (artigo n.º 253), a qual afirma que “*toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários*”.

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL 2030

A Agenda Global para o Desenvolvimento Sustentável promovida, em 2015, pela Organização das Nações Unidas (ONU), contempla um conjunto de orientações estratégicas subdivididas em 17 [Objetivos de Desenvolvimento Sustentável](#) (ODS) e 169 metas. De facto, a resolução das situações de carência habitacional e a facilidade no acesso à habitação por parte de todos os cidadãos tem um impacto direto em 14 ODS, nomeadamente:



ODS 1 | 7 | 13 HABITAÇÃO DIGNA PARA TODOS – Promover a erradicação da pobreza social e a pobreza energética dos edifícios

ODS 3 | 5 | 6 HABITAÇÃO QUALIFICADA PARA TODOS – Criar condições básicas de higiene para todos os géneros

ODS 4 | 8 HABITAÇÃO ADEQUADA ÀS NECESSIDADES DOS AGREGADOS – Reduzir a taxa de esforço dos agregados, incentivando a integração dos mesmos em ambientes formativos e laborais

ODS 10 | 11 | 12 | 15 HABITAÇÃO ALICERÇADA NA REABILITAÇÃO URBANA – Aumentar a coesão territorial e social privilegiando a gestão eficiente dos recursos existentes

ODS 16 habitação digna para todos, independentemente de géneros ou credos – Redução das situações de discriminação

ODS 17 POLÍTICAS DE HABITAÇÃO articuladas com as demais políticas e instrumentos territoriais gerais e setoriais.

2.2.2 Contexto Europeu

A nível europeu, o **Relatório sobre a Habitação Social na União Europeia**¹, publicado pela UE em 2012, integrava as questões sobre a pobreza energética da habitação, como também declarava a permanência da adaptação do mercado de habitação às novas dinâmicas que dificultavam o acesso à habitação, estabelecendo 5 eixos estratégicos de atuação, nomeadamente:

- Promover a função social e económica da habitação social;
- Para uma política europeia de habitação social;
- Encorajar o investimento no emprego local e na economia ecológica;
- Combater a pobreza e promover a integração e a coesão social;
- Lutar contra a precariedade energética.

Posteriormente, surge a **Agenda Urbana para a União Europeia**² centrada na promoção de uma atmosfera de aprendizagem e partilha entre os estados-membros, preconizando, no domínio da habitação, a promoção do acesso “à habitação pública a preços acessíveis, à regulamentação em matéria de auxílios estatais e à política geral em matéria de habitação” (UE, 2016³).

A atualização de alguns documentos estratégicos complementares, desencadeada por transformações conjunturais, materializou-se na **Agenda Territorial 2030: Um Futuro para Todos os Territórios**⁴ (2020) e **A Nova Carta de Leipzig: O Poder Transformador das Cidades para o Bem Comum**⁵ (2020). Este último documento baseia-se em cinco princípios-chave para a boa governação urbana que deverá estruturar a cidade em três dimensões, contribuindo assim “para o desenvolvimento de cidades resilientes, capazes de enfrentar os desafios sociais, económicos e ecológicos, proporcionando e visando garantir uma elevada qualidade de vida para todos” (UE, 2020⁶).

¹ Disponível em europarl.europa.eu.

² Disponível em commission.europa.eu.

³ Agenda Urbana para a EU: Pacto de Amesterdão. Reunião informal dos ministros da UE responsáveis pelos assuntos urbanos.

Princípios-Chave

(1) Política urbana para o bem comum

(2) Abordagem integrada

(3) Participação e cocriação

(4) Governação multinível

(5) Abordagem de base local



Cidade Justa



Cidade Verde



Cidade Produtiva

Recentemente, o Conselho Europeu definiu a [Agenda Estratégica da União Europeia para 2024-2029](#), procurando responder à nova realidade geopolítica e aposta por uma UE mais soberana, tendo por base três pilares:

**LIBERDADE E
DEMOCRACIA**

**FORÇA E
SEGURANÇA**

**PROSPERIDADE E
COMPETITIVIDADE**

⁴ Disponível em territorialagenda.eu.

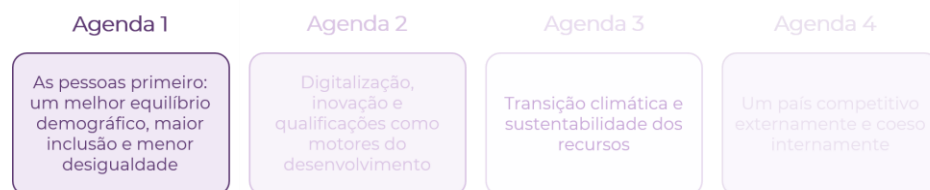
⁵ Disponível em forumdascidades.pt.

⁶ A Nova Carta de Leipzig: o poder transformador das cidades para o bem comum. Reunião informal dos ministros da UE responsáveis pelo desenvolvimento urbano.

2.2.3 Contexto Nacional

ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030

A **Estratégia Portugal 2030** assume-se como um instrumento integrador de eventuais possibilidades de financiamento à concretização de opções estratégicas enquadradas na CMH. Constitui um quadro de orientação geral para a definição e implementação das políticas estruturais, fixa os grandes objetivos para alcançar, entre 2021 e 2027, do quadro comunitário de apoio, alicerçado em torno de quatro agendas temáticas para o desenvolvimento económico, social e territorial no horizonte 2027:



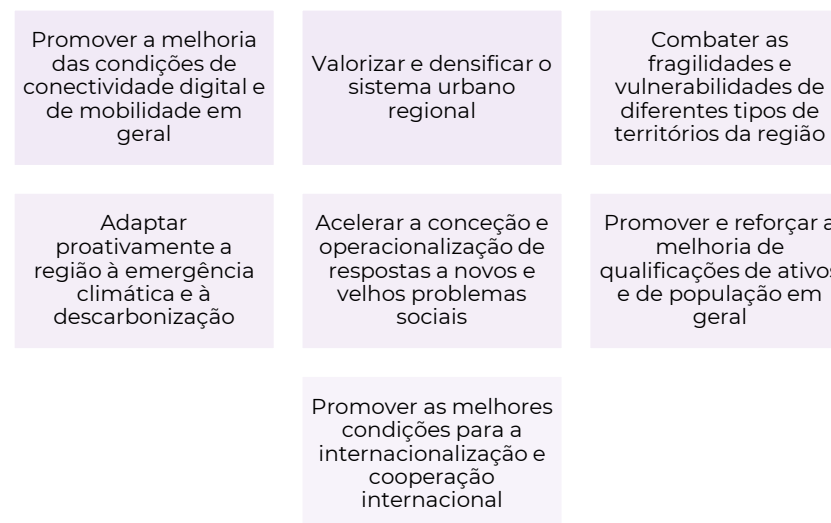
Considerando o domínio da CMH, a **Agenda Temática 1 – As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão e menor desigualdade**, ganha especial destaque, pois de entre os 5 domínios estratégicos⁷ que constituem esta primeira agenda, ressalta a garantia de habitação condigna e acessível, designadamente, através da promoção de uma nova oferta de habitação pública – social e a custos acessíveis – e da reabilitação do parque de habitação existente.

2.2.4 Contexto Regional

No contexto regional, embora não exista qualquer referencial estratégico em matéria de habitação, esta temática encontra-se refletida em diferentes documentos estratégicos de natureza transversal.

VISÃO ESTRATÉGICA PARA A REGIÃO CENTRO 2030

A **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro** (CCDRC) desenvolveu a estratégia para a Região Centro para a próxima década, através de um processo participativo que envolveu distintos *stakeholders* regionais, materializada no instrumento [Visão Estratégica para a Região Centro 2030](#). Neste instrumento são elencadas as prioridades estratégicas, organizadas em 8 tópicos, em estreita articulação com as agendas estratégicas nacionais e europeias:



⁷ Domínios estratégicos da Agenda 1 – As Pessoas Primeiro: (1) Sustentabilidade demográfica, (2) Promoção da inclusão e luta contra a exclusão, (3) Resiliência do sistema de saúde, (4) Garantia de habitação condigna e acessível e (5) Combate às desigualdades e à discriminação.

ESTRATÉGIA DE INVESTIGAÇÃO E INOVAÇÃO PARA UMA ESPECIALIZAÇÃO INTELIGENTE DA REGIÃO CENTRO (RIS3-C)

A “Visão Estratégica para a Região Centro 2030”, aprovada pela CCDRC em novembro de 2020, atribui um lugar de destaque à **Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente da Região Centro** (RIS3-C) que, no período de programação 2021-2027, será uma “condição habilitante” da Política de Coesão.

A ambição da RIS3-C foca-se no desenvolvimento social, ambiental e económico do território, mediante a delineação de prioridades de investigação e inovação capazes de induzir a transformação necessária para que a região se afirme no contexto dos três desafios globais: transição social, transição digital e transição verde. Os elementos do quadro lógico de atuação – **o quê** (domínios diferenciadores), **como** (linhas de ação das Plataformas de Inovação) e **para quê** (transições para resposta aos desafios globais) – são os seguintes:



PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO

Os **Planos Regionais de Ordenamento do Território** (PROT) constituem “instrumentos de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, de âmbito regional”, cuja elaboração é da competência das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, de acordo com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU).

O **PROT Centro**, elaborado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR Centro), e aprovado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2026, de 23 de março](#), constitui o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, e desempenha um papel de charneira entre a administração central, nos seus diversos setores, e os municípios, cabendo-lhes a função de integrar os objetivos e as orientações estabelecidas a nível nacional e ponderar as estratégias estabelecidas a nível sub-regional e municipal no âmbito da definição dos grandes objetivos de desenvolvimento sustentável à escala regional, num todo coerente e integrado.

Atendendo ao diagnóstico territorial desenvolvido e aos processos participativos dinamizados, foram identificados 7 Desafios Transversais:

Desafios Transversais

- DT1.** Afirmar o posicionamento estratégico da Região e a sua projeção nas redes globais
- DT2.** Responder aos desafios da demografia
- DT3.** Responder às alterações climáticas
- DT4.** Impulsionar a economia do conhecimento, a circularidade e a reindustrialização
- DT5.** Promover redes e competências digitais
- DT6.** Fomentar a governação, a descentralização e a participação pública
- DT7.** Estimular a identidade territorial e o multiculturalismo

Foram ainda sinalizadas 29 opções estratégicas, organizadas em 5 sistemas distintos: **Económico, Social, Natural, Mobilidade e Energia e Urbano.**

A habitação integra as opções estratégicas inseridas no Sistema Social, nomeadamente na **SS3. Melhorar os níveis de acesso à habitação**. O PROT Centro refere que o acesso a uma habitação digna é um direito que a todos assiste e um requisito básico para uma sociedade evoluída. A oferta de habitação de qualidade, enquadrada num espaço público acolhedor e com boas infraestruturas, é uma condição necessária para a atração de população ativa qualificada e de quem busca modos de vida alternativos ao das grandes cidades: idosos ativos, turistas de saúde, nómadas digitais, sul-americanos em busca de segurança e tranquilidade, entre outros.

PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO 2030

O **Programa Regional do Centro** (Centro 2030), definido para o período de programação 2021-2027, aprovado pela Comissão Europeia, vigora sob a gestão da CCDRC, sendo que a Região Centro dispõe de 2,2 mil milhões de euros de fundos europeus para financiar investimentos na região. No quadro da Política de Coesão da União Europeia, o Centro 2030 orienta-se para a promoção da competitividade da economia, da sustentabilidade ambiental e da valorização do território e das pessoas na região.

O Centro 2030 visa operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região e as estratégias sub-regionais das Comunidades Intermunicipais, mobilizando prioridades e objetivos específicos de cada Fundo da Política de Coesão. Em estreita articulação com as prioridades da União Europeia, o Centro 2030 estrutura-se em torno de cinco objetivos estratégicos:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- OP1. Centro mais competitivo e inteligente** – Inovação, digitalização, competitividade das empresas, competências para a especialização inteligente e empreendedorismo
- OP2. Centro mais verde** – Sustentabilidade, economia circular, transição energética e mobilidade urbana sustentável
- OP3. Centro mais conectado** – Modernização, requalificação e reforço de troços da rede ferroviária regional

- OP4. Centro mais social e inclusivo** – Emprego de qualidade, educação, competências, inclusão social e igualdade de acesso aos cuidados de saúde
- OP5. Centro territorialmente mais coeso e próximo dos cidadãos** – Apoio a estratégias de desenvolvimento sub-regional e local e desenvolvimento urbano sustentável

ESTRATÉGIA INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DA REGIÃO DE AVEIRO 2030

A **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Aveiro 2030** (EIDT. RA 2030) resulta de um processo multifacetado, com distintos mecanismos de participação, debate e envolvimento dos mais diversos agentes regionais, constituindo-se como uma peça central no posicionamento da Região de Aveiro para o atual período de programação financeira (2021-2027) da UE.

A Região de Aveiro assume, enquanto visão, a “aposta na valorização e qualificação das pessoas, no conhecimento e na inovação, e na valorização e qualificação das pessoas, no conhecimento e na inovação, e na valorização dos recursos endógenos, para reforçar a sua competitividade, capacidade de inovação e sustentabilidade ambiental”. Neste contexto, e considerando a transversalidade do conhecimento e da inovação, reconhece a importância dos seguintes objetivos estratégicos para a Região:

- 1.** Valorização das pessoas
- 2.** Manutenção de um contexto empreendedor e competitivo
- 3.** Inovação e qualificação dos serviços aos cidadãos
- 4.** Valorização dos recursos endógenos, com particular destaque para os ambientais

A Região de Aveiro, enquanto Região Sustentável, aposta na valorização e qualificação das pessoas, no conhecimento e na inovação, reconhecendo que a sua competitividade e qualidade de vida são indissociáveis da sustentabilidade ambiental. Tendo por base o

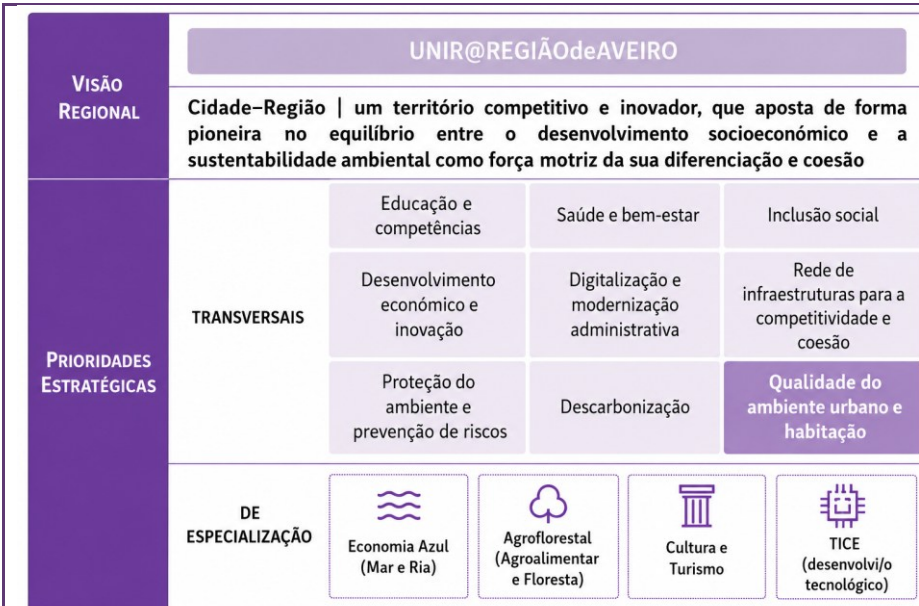
contexto regional, foram identificados os seguintes desafios estratégicos, alinhados com distintas prioridades/ áreas temáticas:

Área Temática	Serviços e Bem-Estar	Território	Economia	Governança
Desafio Estratégico	Inovar em serviços públicos orientados para a qualidade de vida	Proteger e valorizar o território competitivo e sustentável	Promover um contexto de suporte à competitividade e ao emprego	Qualificar os instrumentos de governança

PROGRAMA ESTRATÉGICO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE AVEIRO

O [Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro | UNIR@REGIÃOdeAVEIRO](#), assume-se como um instrumento multidisciplinar de base territorial focado nos domínios estratégicos no horizonte 2030, constituindo-se como um pilar para uma abordagem integrada de base territorial e estratégica para contratualização de fundos comunitários 2021–2027 e para apoio à decisão intermunicipal e municipal.

No que respeita à Estratégia Regional 2030, o modelo estratégico que lhe está subjacente encontra-se ancorado numa visão regional, prioridades estratégicas (transversais e de especialização), que depois se desdobram em objetivos, projetos e indicadores e metas.



Assim, a prioridade “Qualidade do ambiente urbano e habitação” assume o seguinte **objetivo estratégico**:

OE9.

Promover a habitação como âncora de inclusão e dinamização social e urbana e contribuir para a melhoria da atratividade da “cidade-região” através da regeneração e revitalização do seu sistema urbano

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO LOCAL REGIÃO DE AVEIRO 2030

A [Estratégia definida pelo GAL Rural Região de Aveiro](#), promovida pela Associação da Rota da Bairrada, onde se insere o concelho de Anadia, foi construída tendo por base um diagnóstico e tem em vista responder ao desígnio de **“reforçar o desenvolvimento rural integrado da Região de Aveiro através da aposta num TERRITÓRIO RURAL INOVADOR que valoriza os seus RECURSOS ENDÓGENOS e a sua IDENTIDADE REGIONAL”**. Apresenta como enfoque temático “o desenvolvimento rural integrado através de uma abordagem regional agregadora e potenciadora de sinergias urbano–

rurais". Por conseguinte, foram definidos cinco objetivos estratégicos e seis áreas de intervenção prioritárias, designadamente:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- Oe1.** Apoiar a competitividade e sustentabilidade do setor vitivinícola, através da valorização dos seus atributos distintivos, do apoio à inovação e do reforço das relações entre a produção primária, a agroindústria e o mercado
- Oe2.** Promover o desenvolvimento do setor florestal e agroflorestal através de uma gestão sustentável dos recursos, de modelos económicos circulares e da valorização do seu papel de sumidouro de carbono
- Oe3.** Apoiar na proteção genética dos efetivos pecuários, assim como a sua valorização económica e diferenciação no mercado
- Oe4.** Fomentar a diversificação e competitividade da base económica dos sistemas rurais, por via do apoio às empresas, nomeadamente agrícolas, da valorização do património e dos recursos locais (materiais e imateriais) e da digitalização
- Oe5.** Promover a qualidade de vida e a resiliência das comunidades rurais, mobilizando os agentes locais para a inclusão social e para a sustentabilidade climática

ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIAS

AI 1. Vitivinicultura – distinção e competitividade	AI 2. Floresta – gestão e sustentabilidade	AI 3. Agropecuária – proteção e valorização de produtos de qualidade
AI 4. Identidade, património e inclusão social	AI 5. Sustentabilidade e resiliência climática	AI 6. Conectividade e digitalização

2.2.5 Contexto Municipal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANADIA

O **Plano Diretor Municipal (PDM) de Anadia** encontra-se em vigor desde 1994, tendo sido em 2015 aprovada a 1.ª Revisão ([Aviso n.º 9333/2015, de 21 de agosto](#)), que já foi objeto de várias alterações.

No que à estratégia definida para o desenvolvimento territorial de Anadia no PDM, foram definidas Linhas Estratégicas de Desenvolvimento (LED), numa ótica de desenvolvimento nas suas componentes fundamentais – sociedade, economia e ambiente. As LED são mobilizadas pelos seguintes domínios fundamentais:

- A economia, a partir das dinâmicas verificadas nos setores primário, secundário e terciário;
- A integração regional e nacional que força a uma nova visibilidade e a um novo conceito locativo, diluindo a ideia de periferia e enfatizando a de centro;
- As referências culturais que produzem, em simultâneo, mais-valias a utilizar nos setores produtivos (agricultura, indústria, comércio e turismo) e o reforço do sentimento identitário concelhio, conferindo uma outra projeção e dinâmica às iniciativas locais.

Estes domínios funcionam como pilares para as LED, designadamente:

- a) O **SETOR PRODUTIVO** como motor do desenvolvimento concelhio e de aproveitamento dos recursos endógenos;
- b) A **CULTURA** como instrumento de coesão e de alavanca para o desenvolvimento;
- c) **QUALIFICAR O TERRITÓRIO** como matriz de suporte ao desenvolvimento.

É no contexto da LED **“qualificar o território”** que se encontra subjacente a temática da habitação, uma vez que é referido o seguinte: *“Inscrevem-se nestas propostas as que respeitam às infraestruturas ambientais, de apoio ao desenvolvimento económico, aos equipamentos de índole social, de aproveitamento da paisagem e a **estetização do espaço construído**. A integrar todas estas transformações surgem diversos instrumentos de planeamento e desenvolvimento que, no entanto, exigem uma firme condução na sua elaboração e, sobretudo, na sua implementação para que a autarquia, assumindo*

as suas limitações (privilegiando a condução do desenvolvimento local pois só ela tem a visão integrada e global do território), deve convocar os atores locais”.

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ANADIA

A **Estratégia Local de Habitação de Anadia** foi aprovada, pela Assembleia Municipal, a 26 de fevereiro de 2021, definindo a estratégia do Município em matéria de habitação, e identificando as soluções habitacionais a implementar para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, conforme previsto pelo 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua redação atual.

No entanto, e considerando que o retrato de situações não é estanque no tempo, bem como as alterações de contexto territorial e social, o Município de Anadia decidiu elaborar uma atualização à sua ELH. Aprovada em Assembleia Municipal a 21 de setembro de 2023, a atualização da ELH de Anadia resultou na identificação de 106 agregados (225 indivíduos) a viver em condição habitacional indigna, designadamente 73 agregados em insalubridade e insegurança, 27 em precariedade, 3 em inadequação e 3 em sobrelotação. O seu modelo estratégico encontra-se suportado em 4 níveis distintos, designadamente: Missão, Visão, Eixos e Objetivos Estratégicos e Medidas.

Missão	Garantir o acesso universal à habitação, a melhoria da qualidade de vida e a revitalização e competitividade do concelho de Anadia		
Visão	Em 2027, Anadia afirmar-se-á como um concelho inclusivo e com uma oferta habitacional adequada ao perfil sociodemográfico da sua população		
Eixos Estratégicos	EE1. RESOLUÇÃO DE SITUAÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS	EE2. REABILITAÇÃO URBANA	EE3. ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Objetivos Estratégicos	OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida OE2. Promover a integração e inclusão social das pessoas/famílias mais desfavorecidas	OE3. Incentivar a conservação e a reabilitação do edificado e apostar na valorização e revitalização das áreas urbanas consolidadas	OE4. Garantir a diversificação das escolhas e o acesso à habitação através da dinamização do mercado de arrendamento
Medidas	M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas M2. Resolução de situações indignas em domínio privado M3. Implementação de programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	M4. Aumento de áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) com operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas M5. Ativação de instrumentos legais multinível para promover a reabilitação urbana e de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos M6. Reabilitação de fogos de habitação social do IHRU	M7. Aumento do parque habitacional no mercado de arrendamento M8. Apoio municipal ao arrendamento para fim habitacional

PLANO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DE ANADIA 2024/2026

O **Plano de Desenvolvimento Social de Anadia** 2024/2026 (PDSA) foi desenvolvido através de um exercício de planeamento estratégico participado e em estreita articulação com o Diagnóstico Social de Anadia e outros documentos desenvolvidos no seio da Rede Social de Anadia. O PDS assume-se como um plano estratégico que define as estratégias de intervenção, bem como os objetivos a alcançar. O PDSA encontra-se organizado em 6 Eixos Estratégicos, que se desdobram nos respetivos Objetivos Estratégicos:

Eixo Estratégico	Objetivos Estratégicos
Terceira Idade	Garantir uma melhor qualidade de vida às pessoas idosas do concelho e seus cuidadores
	Aumentar a rede de apoio institucional à terceira idade
	Promover o envelhecimento ativo no concelho
	Aumentar o conhecimento/ intervenção sobre a área da demência
Emprego/ Formação	Promover a integração de desempregados no mercado laboral
Saúde	Prevenção de patologias a nível da saúde mental na comunidade
	Prevenção de comportamentos aditivos e dependências
Família e Crianças/ Jovens	Divulgar apoios dirigidos a famílias/ comunidade
Pessoas com Deficiência ou Incapacidade	Capacitar Pessoas e Famílias com Deficiência ou Incapacidade
Migração	Promover a integração da população imigrante

3

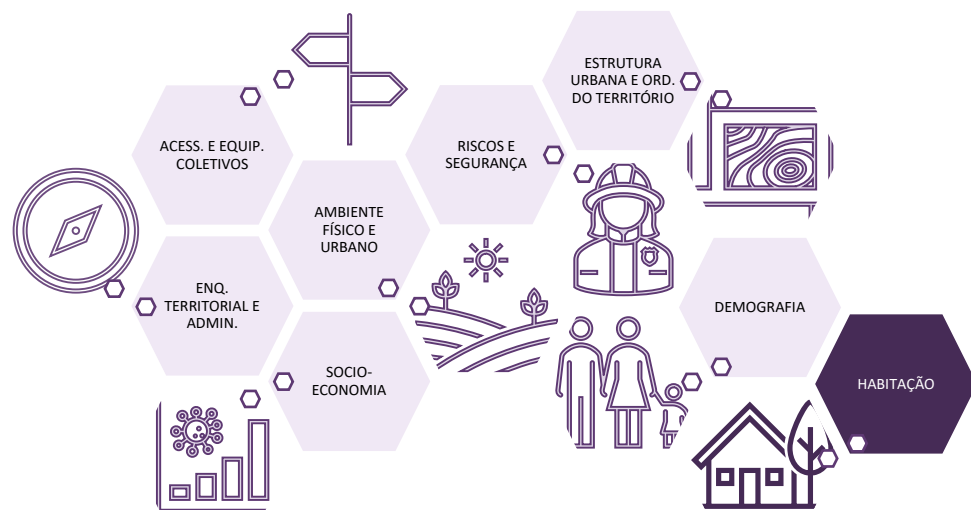
Contexto Habitacional de Anadia



3. CONTEXTO HABITACIONAL DE ANADIA

O presente capítulo apresenta um retrato do contexto geral e multidimensional do concelho de Anadia, através de uma análise evolutiva de desenvolvimento local e do seu contexto atual, alicerçado no estudo de múltiplos indicadores estatísticos, dando origem a um diagnóstico global das dinâmicas territoriais, demográficas, socioeconómicas e urbanísticas no concelho. Nesta sequência, e por forma a compreender a dinâmica e o contexto habitacional do território, permitindo conhecer, tão detalhadamente quanto possível, o território em matéria de habitação, é desenvolvido um diagnóstico neste domínio.

Este diagnóstico encontra-se organizado em 8 domínios fundamentais:



A análise aos indicadores estatísticos encontra-se ancorada nos dados mais recentes que se encontravam disponíveis nas fontes de informação estatística oficiais à data da recolha da informação necessária à elaboração do diagnóstico, procurando-se, sempre que possível, demonstrar o cenário mais atual do concelho de Anadia.

Depois de desenvolvida uma caracterização de cada um dos domínios do presente diagnóstico, é apresentado um sumário estatístico, analisando o contexto atual de Anadia relativo às diversas variáveis que influenciam a dinâmica habitacional. Esta síntese encontra-

se suportada num conjunto de indicadores estatísticos analisados ao longo dos trabalhos de elaboração da CMH-AND, apresentando-se os resultados para o concelho de Anadia, bem como para as unidades territoriais supramunicipais que o enquadram (Região de Aveiro, Região Centro, Continente e Portugal). No sentido de perceber a situação atual do território face à sub-região (NUTS III), optou-se por utilizar um sistema de semáforos, designadamente:

●	Situação do concelho de Anadia face à Região de Aveiro desfavorável	●	Situação do concelho de Anadia face à Região de Aveiro similar	●	Situação do concelho de Anadia face à Região de Aveiro favorável
------------------------------------	--	---------------------------------------	---	--------------------------------------	---

Nos indicadores estatísticos nos quais não é possível comparar com a Região de Aveiro, calculou-se o impacto/ proporção do concelho de Anadia nesta unidade territorial.

3.1 Enquadramento Geral

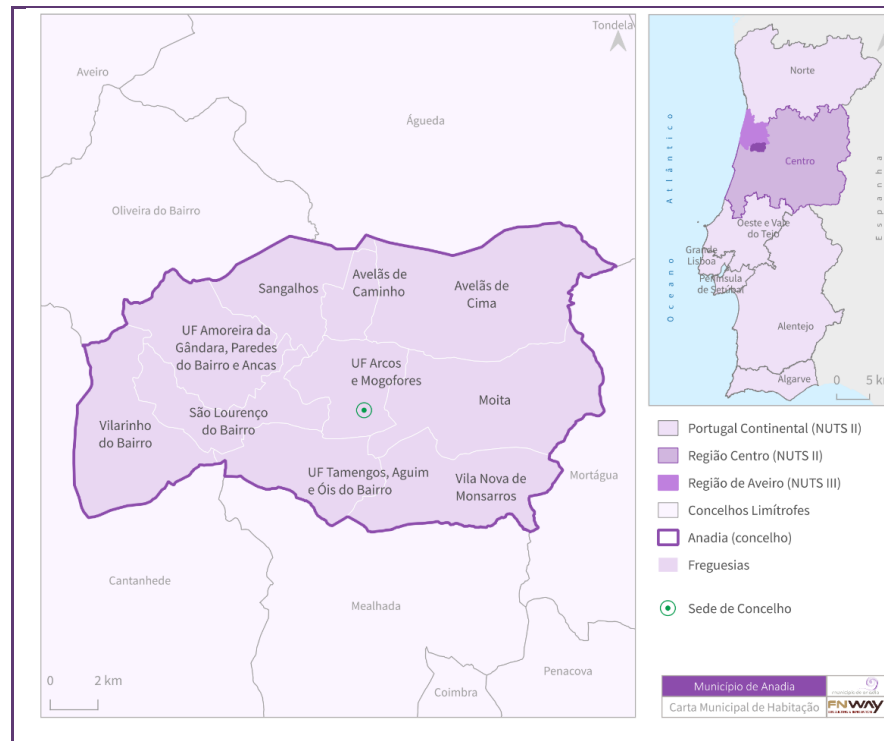
Numa perspetiva de conhecer o concelho de Anadia de uma forma mais abrangente, o presente ponto deste capítulo apresenta uma caracterização tendo por base diversos domínios considerados fulcrais na influência da dinâmica habitacional dos territórios.



ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E ADMINISTRATIVO

Integrado na **Região Centro** (NUTS II) de Portugal e na **Região de Aveiro** (NUTS III), juntamente com os concelhos de Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos, o concelho de Anadia é delimitado a norte por Águeda e Oliveira do Bairro, a sudoeste por Cantanhede, a sul pela Mealhada e a este pelo concelho de Mortágua.

No que se refere à organização administrativa do concelho, este é composto por **10 freguesias**, designadamente: Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Moita, São Lourenço do Bairro, Sangalhos, União de Freguesias (UF) de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, UF de Arcos e Mogofores, onde se localiza a sede de concelho – a cidade de Anadia, UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro, Vila Nova de Monsarros e, por fim, Vilarinho do Bairro.



AMBIENTE FÍSICO E URBANO

No que se refere à **paisagem**, nomeadamente às Unidades de Paisagem, o concelho de Anadia integra a Beira Litoral (subunidade da Bairrada) e a Beira Alta (subunidade Montes Ocidentais).

A paisagem definida pelos Montes Ocidentais, que integram a zona serrana do concelho (zona Este), caracteriza-se por relevo de baixas colinas, que normalmente não ultrapassam os 600m de altitude, onde predominam manchas florestais compostas por pinheiros-bravos e eucaliptais. Persistem ainda algumas áreas agrícolas nos vales mais abertos que envolvem aglomerados populacionais com alguma relevância, como Vila Nova de Monsarros e Boialvo.

Por sua vez, a subunidade da Bairrada, localizada na zona oeste do concelho, é caracterizada por baixas altitudes e por um relevo relativamente aplanado. A matriz do território expressa-se num mosaico de áreas agrícolas e florestais. Nas zonas agrícolas mais secas predominam as culturas da vinha (como é o caso de São Lourenço do Bairro, Paredes do Bairro e Ancas) e do olival (caso de Canha). Nas zonas agrícolas mais húmidas ou em zonas com potencial de rega, surgem grandes plantações de milho e pastagens. Por seu turno, nas zonas florestais, e à semelhança da subunidade dos Montes Ocidentais, predominam o pinheiro-bravo e o eucalipto. É ainda fortemente marcada pela dispersão industrial, armazéns e por um conjunto de vias de circulação com elevada utilização, destacando-se a EN1 e a linha de caminho de ferro, que no seu conjunto contribuíram para a degradação visual da paisagem.

O território apresenta uma **rede hidrográfica** pouco densa e com linhas de água de carácter torrencial, entre as quais se destacam o Rio Cértima, Rio da Serra ou Ribeira do Escoural/Vila e o Rio de Levira ou a Ribeira da Volta.

No seu conjunto, estas características conferem ao território, segundo a classificação de Köppen-Geiger (última revisão em 1936), um **clima** temperado com invernos suaves e verões secos, mas longos e frescos.

Relativamente às **características ecológicas** do concelho, a região é predominantemente ocupada por eucalipto e pinheiro-bravo, espécies não autóctones com grande impacto na redução da flora original (*i.e.* carvalho e azinheira). Por sua vez, os grupos faunísticos mais representativos no concelho são as aves de rapina noturnas e diurnas obtendo, em alguns casos (*e.g.* águia-cobreira e o bufo-real), o estatuto de conservação devido ao diminuto efetivo populacional das espécies. No que concerne aos **valores naturais**, o concelho é ainda abrangido pela Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro, no setor oeste do concelho desde Amoreira da Gândara (a norte) até Levira (aproximadamente), e, consequentemente, pela Rede Natura 2000.

Em Anadia, os serviços de abastecimento de **água e saneamento** são geridos e fornecidos à população pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Anadia, observando-se, de acordo com a ERSAR/INE, uma cobertura total dos alojamentos em ambos os serviços.

Quanto à **qualidade do ar**, apesar de algumas oscilações, o Índice de Qualidade do Ar na zona Centro Litoral tem melhorado, o que contribui para a melhoria do bem-estar e da saúde dos indivíduos.

No que respeita ao **ruído**, a principal fonte no concelho é o tráfego rodoviário, sobretudo na A1, IC2 e EN235, sobretudo no período diurno, salientando-se ainda o tráfego ferroviário.

Ao nível dos **resíduos urbanos**, o concelho é servido por uma ampla rede de serviço de recolha e tratamento, visando garantir uma eficiência no serviço e melhorar a qualidade do ambiente urbano. No que se refere à recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) observa-se alguma estabilidade, sendo que a recolha seletiva corresponde a cerca de 20% (entre 2019 e 2023). Ao nível da recolha de RSU por habitante, observa-se uma diminuição, sendo que a recolha seletiva se mantém estável. A autarquia disponibiliza ainda um serviço de recolha seletiva de biorresíduos (Anadia valoriza +) que abrange atualmente 4 freguesias do concelho.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Água						
Água Distribuída por Habitante (m³/Hab) 2022	92,4	55,5		n.a.	60,7	64,6
Água Segura (%) 2022	99,0	98,6		n.a.	98,6	98,8
Águas Residuais Drenadas por Habitante (m3/Hab) 2022	89,5	68,1		n.a.	62,8	–

Resíduos

Resíduos Sólidos Urbanos Recolhidos (t) 2023	11.160	171.645	n.a.	6,5%	730.599	5.338.131
Resíduos Sólidos Urbanos Recolhidos Seletivamente (%) 2023	20,6	16,3	●	n.a.	17,3	24,5
Resíduos Urbanos Recolhidos por Habitante (Kg/Hab) 2023	398	451	●	n.a.	434	504

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Resíduos Urbanos Recolhidos Seletivamente por Habitante (Kg/Hab) 2023	82	73	●	n.a.	75	123
Resíduos Urbanos Depositados em Aterro (%) 2023	52,3	52,0	●	n.a.	58,5	53,7
Resíduos Urbanos Biodegradáveis Depositados em Aterro (%) 2020	46,5	38,6	●	n.a.	41,7	40,9

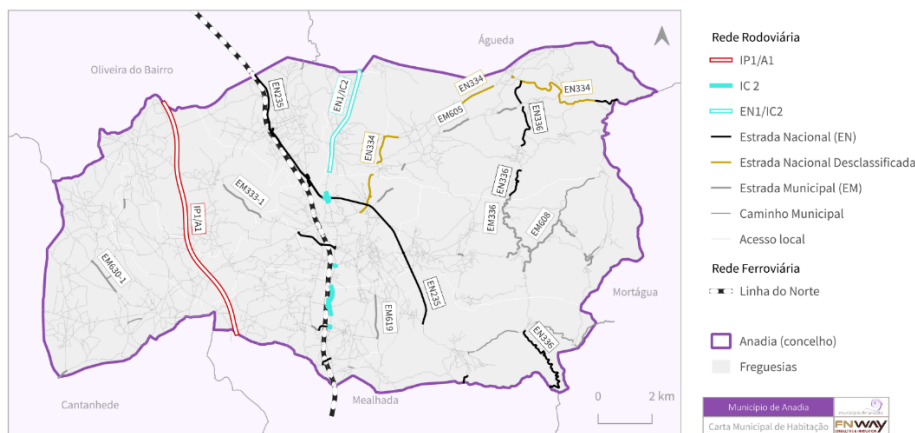


ACESSIBILIDADE E EQUIPAMENTOS COLETIVOS

O concelho de Anadia é servido pela **rede rodoviária** fundamental através da A1/IP1 que, atravessando o extremo oeste do concelho, faz a ligação às cidades de hierarquia superior mais próximas (i.e. Aveiro, Coimbra, Lisboa e Porto). Quanto à rede complementar, esta é representada pela EN1/IC2, EN235 e ER236 que, além de garantirem a conectividade de várias localidades do concelho, são ainda responsáveis por ligar o concelho de Anadia aos centros urbanos vizinhos, como é o caso de Aveiro, Oliveira do Bairro e Mealhada. Destas, realça-se a importância da EN1/IC2 e da EN235, por funcionarem como alternativa a parte significativa do tráfego presente na A1/IP1 e por fazerem parte, no contexto local, dos principais eixos urbanos.

A rede viária de hierarquia municipal, constituída por estradas municipais, caminhos municipais e acessos locais, é responsável pela conectividade interna do concelho, nomeadamente de âmbito local.

Relativamente à **rede ferroviária**, o concelho de Anadia é atravessado longitudinalmente pela Linha do Norte que, transportando passageiros e mercadorias, faz a ligação entre Lisboa e Porto. Assim, o concelho é servido pela estação ferroviária de Mogofores e pelos apeadeiros de Paraimo-Sangalhos, Curia e Aguium.



Ao nível dos **modos de transporte** utilizados, destaca-se o automóvel ligeiro como o modo de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares, representando 78,8%, sendo que a larga maioria o utiliza como condutor. No que toca aos modos suaves, importa destacar os indivíduos que se deslocam a pé para o local de trabalho ou estudo, sendo, em 2021, cerca de 8,6%.

Por sua vez, em Anadia o uso do **transporte coletivo** nos movimentos pendulares é residual, representando apenas 8,4%. Atualmente, o serviço de transporte rodoviário de passageiros no concelho de Anadia é assegurado pela empresa BusWay, através de 9 percursos municipais, 3 percursos intermunicipais e 2 percursos inter-regionais. Complementarmente, encontra-se em funcionamento a rede Anadia SIM, cujo circuito semanal faz a cobertura de todo o concelho, sendo que diariamente faz o circuito Anadia/Sangalhos/Curia e o circuito urbano de Anadia com ligação à estação ferroviária de Mogofores, ao apeadeiro de Curia e às zonas industriais de Anadia, Alfêloas e Alagoas-Malaposta.

No que respeita à **mobilidade suave**, o Município de Anadia tem ainda ao dispor da população um serviço gratuito de partilha de bicicletas, o b-AND.

No que concerne aos **movimentos pendulares**, verifica-se que diariamente cerca de 21,2% da população residente sai do concelho e apenas 15,8% entra, justificado, eventualmente, pela necessidade de procura de emprego e de oferta educativa fora de Anadia. Constatou-se que os municípios com maior complementaridade face ao concelho de Anadia são Águeda, Oliveira do Bairro, Aveiro e Coimbra. Por outro lado, se olharmos à população que entra no concelho para trabalhar ou estudar, o fluxo de maior proveniência corresponde aos concelhos da Mealhada, Oliveira do Bairro, Águeda e Cantanhede.

O concelho de Anadia conta com uma vasta **rede de equipamentos** (346), cujo âmbito se distribui por sete domínios, designadamente: cultura, ensino, recreio e lazer, religioso, social, desporto e, por último, segurança e proteção civil, destacando-se, em termos de representatividade, os equipamentos desportivos e religiosos.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Movimentos Pendulares						
População Residente que sai da Unidade Territorial (%) 2021	21,2	7,4	●	n.a.	3,7	0,9
População Residente que entra na Unidade Territorial (%) 2021	15,8	7,8	●	n.a.	3,2	0,0
Duração Média (Min) dos Movimentos Pendulares 2021	16,1	16,5	●	n.a.	16,7	19,9



RISCOS E SEGURANÇA

De acordo com o [Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil](#) (PMEPC), o concelho de Anadia apresenta um **grau de risco extremo** a incêndios florestais e um **grau de risco elevado** a ruturas de barragens, acidentes graves de tráfego e, por último, a cheias e inundações.

Atentando nos **incêndios florestais**, o [Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios](#) (PMDFCI) classifica o extremo este do concelho com um nível de perigosidade muito alto e alto, abrangendo as freguesias de Avelãs de Cima, Moita e Vila Nova de Monsarros, localidades onde deverão incidir as principais ações de defesa florestal contra incêndios.

Quanto à taxa de **criminalidade** observa-se uma tendência de diminuição, sendo que, comparativamente às unidades territoriais supramunicipais, pode afirmar-se que Anadia se pode considerar um território seguro, uma vez que a taxa de criminalidade é significativamente inferior. De acordo com a categoria de crime, predominam os crimes contra o património, seguindo-se os crimes contra a integridade física e a condução de veículo com taxa de álcool igual ou superior a 1,2g/l.

Ao nível da **segurança, proteção civil e ordem pública**, o concelho disponibiliza um conjunto alargado de equipamentos, pese embora todos estejam concentrados na UF de Arcos e Mogofores, na sede de concelho.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Segurança						
Taxa de Criminalidade (%) 2023	26,3	31,7		n.a.	28,4	35,0



ESTRUTURA URBANA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Relativamente ao **sistema urbano regional**, de acordo com o [Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro \(PROT Centro\)](#), aprovado pela [Resolução de Conselho de Ministros, n.º 57/2026, de 23 de março](#), o concelho de Anadia, insere-se no subsistema da Região de Aveiro, juntamente com a Região de Coimbra e a Região de Leiria, e enquadra-se no sistema de estruturação regional denominado “I. Qualificar o Sistema Territorial do Litoral”. Este sistema é caracterizado pela sua capacidade transformadora diferenciada, contemplando uma diversidade de oportunidades e desafios proporcionados pelos seus múltiplos recursos (demográficos, sociais, económicos, ambientais, culturais e organizacionais) e pela sua capacidade de atração e integração de ativos e investimentos externos.

Ao **nível local**, o concelho apresenta características, embora pouco acentuadas, de um **sistema urbano macrocéfalo**, observando-se uma considerável concentração de pessoas, equipamentos e serviços na freguesia que integra a sede de concelho (22,7% do total da população residente, em 2021), face às freguesias mais rurais e isoladas, que apresentam



DEMOGRAFIA

uma expressão de concentração populacional mais diminuta, como é o caso de Avelãs de Caminho (4,7%) e Vila Nova de Monsarros (5,6%).

Por sua vez, no que respeita ao **ordenamento do território**, a 1.ª Revisão do PDM foi alvo da 2.ª alteração ([Aviso n.º 7029/2022 de 6 de abril](#)) que visou a integração das novas regras de classificação e qualificação dos solos, nos termos da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU), publicada pela [Lei n.º 31/2014 de 30 de maio](#) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio](#)), ambos na sua redação atual.

A estratégia municipal de **reabilitação urbana** assenta, essencialmente, na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e na sua operacionalização através de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), encontrando-se delimitadas e em vigor sete ARU, sendo todas operacionalizadas através de ORU sistemática (Aguim, Anadia, Ancas, Fogueira, Mogofores, Sangalhos e Vila Nova de Monsarros).

O concelho de Anadia, à data do último recenseamento da População e Habitação (2021) tinha uma **população residente** de 27.532 indivíduos. Apesar do incremento na última década do século XX, a partir de 2001 observou-se um decréscimo populacional até ao presente. Entre 2011 e 2021 essa diminuição cifrou-se em -5,6%, expressivamente mais acentuada do que na generalidade do território nacional, na Região Centro e na Região de Aveiro, tendo o concelho de Anadia registado a segunda maior perda populacional da sub-região, logo a seguir a Sever do Vouga (-10,5%).

No que respeita à **distribuição da população por freguesia**, 22,7% (6.239 indivíduos) da população do concelho de Anadia reside na UF de Arcos e Mogofores, a freguesia da sede de concelho e onde se localiza a cidade de Anadia, seguida da freguesia de Sangalhos e da UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro. Por oposição, as freguesias de Avelãs de Caminho, Vila Nova de Monsarros e de Avelãs de Cima são as que apresentam menor efetivo populacional.

Ao nível da **densidade populacional**, o concelho regista 127,1 habitantes por km², superior a todas as unidades territoriais de referência, à exceção da Região de Aveiro que apresenta uma densidade de 217,0 hab/km². Ao olharmos para as freguesias, a UF de Arcos e Mogofores é a que regista uma maior densidade populacional, 433,6 hab/km², por ser aquela onde se localiza a cidade de Anadia, sede de concelho, e com uma matriz mais urbana e de centralidade, seguindo-se as freguesias de Sangalhos e Avelãs de Caminho. Por seu turno, as freguesias de Avelãs de Cima, Moita e Vila Nova de Monsarros são as que apresentam menor densidade populacional, sendo também as que possuem maior superfície territorial.

Relativamente ao índice de **envelhecimento populacional**, este era de 274,0 (2021), significativamente superior ao registado nas restantes unidades territoriais. No que toca às freguesias, Vilarinho do Bairro é a freguesia mais envelhecida do concelho, seguido de Avelãs de Cima e da UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas. Por seu turno, as freguesias mais jovens são a de Sangalhos, UF de Arcos e Mogofores e UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro.

O número de estrangeiros a residir em Anadia tem vindo a observar um progressivo incremento, fixando-se em 1.482 indivíduos em 2023, mais cerca de 135% face a 2019, correspondendo a 5,3% da população residente (28.205, de acordo com as estimativas da população residente em 2023), sendo que a comunidade com maior número de indivíduos é a proveniente do Brasil, com 749 indivíduos (50,5%).

Em 2021, existiam no concelho de Anadia 10.832 **agregados domésticos** privados, com uma dimensão média de 2,5 indivíduos. No último período intercensitário (2011–2021) observou-se uma ligeira diminuição destes (–0,2%), contrastando com a realidade observada nas restantes escalas territoriais em análise, nas quais se registou um aumento.

No que respeita ao contexto socioeconómico dos núcleos familiares, o concelho de Anadia, em 2021, contava com 377 núcleos familiares monoparentais, dos quais 70 tinham o pai/mãe em situação de desemprego/inatividade, circunstância indutora de fragilidades no acesso a bens e serviços essenciais, onde se enquadra a habitação. Por sua vez, os núcleos familiares de casais com filhos revelam uma maior preponderância, correspondendo a 1.747 núcleos familiares, sendo que destes, 45 se encontravam em

situação de desemprego/ inatividade, constituindo um potencial grupo de risco, uma vez que terão menor disponibilidade financeira para fazer face a despesas com habitação.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		

Dinâmica Populacional

População Residente (N.º) 2021	27.532	367.403	n.a.	7,5%	1.653.195	10.343.066
Taxa de Variação da População Residente 2011–2021	–5,6	–0,8	●	n.a.	–4,8	–2,1
Densidade Populacional (Hab/Km²) 2021	127,1	217,0	●	n.a.	71,0	112,2
Índice de Envelhecimento (N.º) 2021	274,0	185,6	●	n.a.	236,8	182,1
Taxa Bruta de Natalidade (‰) 2023	6,4	7,6	●	n.a.	7,1	8,1
Taxa Bruta de Mortalidade (‰) 2023	13,9	10,8	●	n.a.	12,9	11,2
Taxa de Crescimento Natural (%) 2023	–0,8	–0,3	●	n.a.	–0,6	–0,3

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Taxa de Crescimento Migratório (%) 2023	1,9	2,4	●	n.a.	2,1	1,5
Taxa de Crescimento Efetivo (%) 2023	1,2	2,1	●	n.a.	1,6	1,2
População Estrangeira com Estatuto Legal de Residente (N.º) 2023	1.482	25.134	n.a.	5,9%	155.079	1.044.238

Agregados Domésticos Privados

Agregados Domésticos Privados (N.º) 2021	10.832	143.651	n.a.	7,5%	675.171	4.149.096
Dimensão Média dos Agregados Domésticos Privados (N.º) 2021	2,5	2,5	●	n.a.	2,4	2,5
Agregados Domésticos Privados Monoparentais (N.º) 2021	377	5.906	n.a.	6,4%	23.236	198.824

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Agregados Domésticos Privados Monoparentais com o Pai/Mãe Desempregado/ Inativo (N.º) 2021	70	1.277	n.a.	5,5%	5.104	53.078
Agregados Domésticos Privados de Casais com Filhos, com Ambos os Elementos Desempregados/ Inativos (N.º) 2021	45	1.195	n.a.	3,8%	5.150	41.001



SOCIOECONOMIA

Analisando os **níveis de escolaridade** e qualificação da população, observa-se que, em 2021, 27,4% dos indivíduos detinha o 1.º Ciclo do Ensino Básico (CEB), sendo este o nível de ensino que mais prevalece, apesar da visível diminuição face a 2011. Se por um lado se observa um decréscimo dos níveis de escolaridade mais baixos, por outro regista-se um aumento dos indivíduos com níveis de ensino mais elevados, nomeadamente a partir do 3.º CEB. Destaca-se, neste contexto, que o maior incremento se registou no ensino secundário e pós-secundário e no ensino superior. Considerando os investimentos e políticas públicas encetadas no âmbito da educação nas últimas décadas, houve um reflexo natural na diminuição da taxa de analfabetismo, que se fixou em 3,9%, em 2021, sendo que afeta mais o sexo feminino que o masculino.

Ao nível do **desempenho económico das empresas** em Anadia, é evidente a trajetória positiva que a dinâmica empresarial do concelho tem vindo a traçar nos últimos anos. Analisando o número de empresas, apesar de um ligeiro decréscimo ocorrido no ano de 2020, transversal a todos os indicadores socioeconómicos em análise, fenómeno relacionado com o impacto da crise resultante da pandemia de COVID-19, o tecido empresarial tem registado um incremento contínuo, fixando-se em 4.108 empresas (2023), sendo maioritariamente constituído por Pequenas e Médias Empresas. No que respeita ao pessoal ao serviço, a trajetória tem sido semelhante, alcançando em 2023, 10.931 indivíduos. No que concerne aos resultados económicos, observa-se um incremento bastante acentuado, cifrando-se, no ano de 2023, em 901,3 milhões de euros de Volume de Negócios e 251,4 milhões de euros de Valor Acrescentado Bruto.

Relativamente à taxa de **desemprego**, entre 2011 e 2021 é evidente um decréscimo bastante expressivo, cerca de -55,7%, passando de 9,7% para 4,3%, revelando um cenário bastante positivo neste contexto, uma vez que, comparativamente às unidades territoriais supramunicipais, o concelho de Anadia apresenta o valor mais baixo, sendo praticamente metade do alcançado a nível nacional.

O **ganho médio mensal** tem observado uma trajetória de incremento, cifrando-se em 1.131,4€, em 2022, apesar de ser sempre inferior às restantes unidades territoriais de referência. Por setor de atividade, é no setor secundário, aquele que também emprega mais indivíduos, onde os indivíduos auferem o maior ganho médio mensal, fixando-se em 1.193,2€, em 2022.

Se olharmos ao **poder de compra per capita**, ao contrário da evolução positiva do ganho médio mensal, este tem desenhado uma trajetória que reflete alguma estagnação, fixando-se, em Anadia, em 82,0, em 2021.

O número de **pensionistas da segurança social** por 1.000 indivíduos em idade ativa apresentou uma tendência ligeira de diminuição, fixando-se em 2023 nos 385,5, significativamente superior ao apresentado pelas restantes unidades territoriais, correspondendo a um número absoluto de 9.704 indivíduos. É a pensão de velhice que apresenta uma maior preponderância, relacionada evidentemente com o perfil envelhecido da população.

Relativamente aos beneficiários do **Rendimento Social de Inserção** (RSI), grupo particularmente vulnerável a uma situação de carência habitacional, observa-se, numa perspetiva evolutiva, uma tendência de decréscimo, fixando-se, em 9,8 habitantes por cada 1.000 em idade ativa, correspondendo a um efetivo de 244 indivíduos (2023).

Atentando nos beneficiários de **subsídio de desemprego**, cujo número efetivo, não obstante os picos registados em 2020 e 2022, apresenta uma tendência de decréscimo, estes fixam-se em 766 indivíduos, em 2023.

Analisando as **dificuldades da população** residente com 15 ou mais anos de idade, registam-se, em 2021, 12.712 indivíduos, correspondendo a 46,2% da população residente, traduzindo-se num claro aumento face a 2011, sendo cada vez mais expressivo à medida que a idade avança. Salienta-se que parte significativa manifesta dificuldade em andar ou subir degraus, situações que podem ter impactos diretamente na qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos nas habitações, exigindo que estas estejam adequadas e adaptadas às necessidades dos indivíduos/agregados.

O Município de Anadia disponibiliza um conjunto de **apoios** aos seus munícipes, destacando-se os benefícios sociais, onde se inclui a melhoria habitacional, o apoio alimentar, a Rede Social, a Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, entre outros.

O concelho dispõe de um conjunto alargado de **equipamentos sociais**, distribuídos um pouco por todo o território, oferecendo diferentes tipologias de respostas sociais, apesar da evidente lacuna nas freguesias mais serranas e do interior de Anadia.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Escolaridade						
População Residente Sem Nenhum Nível de Ensino (%) 2021	12,9	12,3	●	n.a.	13,2	13,0
População Residente Com o 1.º CEB (%) 2021	27,4	22,6	●	n.a.	24,7	21,5
População Residente Com o Ensino Secundário e Pós-Secundário (%) 2021	19,3	20,7	●	n.a.	20,2	21,5
População Residente Com o Ensino Superior (%) 2021	14,0	16,2	●	n.a.	16,0	17,2
Taxa de Analfabetismo (%) 2021	3,9	2,5	●	n.a.	3,8	3,1

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Dinâmica Empresarial						
Empresas (N.º) 2023	4.108	49.336	n.a.	8,3%	220.083	1.510.274
Pessoal ao Serviço (N.º) 2019 A 2023	10.931	165.527	n.a.	6,6%	613.509	4.738.341
Volume de Negócios (Milhões de €) 2023	901,3	21.238,6	n.a.	4,2%	67.913,2	550.295,1
Valor Acrescentado Bruto (Milhões de €) 2023	251,4	5.086,6	n.a.	4,9%	17.416,1	147.020,1

Turismo

Estabelecimentos de Alojamento Turístico (N.º) 2023	16	145	n.a.	11,0%	1.085	7.681
Estabelecimentos de Alojamento Local (N.º) janeiro 2025	74	n.d.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capacidade de Alojamento (N.º) 2023	857	6.406	n.a.	13,4%	43.005	478.552
Hóspedes por Habitante (N.º) 2023	1,4	1,3	●	n.a.	1,6	2,8

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Dormidas por 100 Habitantes (N.º) 2023	269,8	243,9	●	n.a.	290,2	729,6
Emprego						
Taxa de Atividade (%) 2021	45,4	48,2	●	n.a.	44,7	46,6
Taxa de Desemprego (%) 2021	4,3	5,5	●	n.a.	5,9	8,1
Rendimentos						
Ganho Médio Mensal (€) 2022	1.131,4	1.282,9	●	n.a.	1.218,1	1.362,4
Rendimento Bruto Declarado por Habitante (€) 2022	10.228	10.706	●	n.a.	10.381	11.122
Rendimento Bruto Declarado Agregado Fiscal (€) 2022	19.181	20.267	●	n.a.	20.004	20.830
Poder de Compra per Capita (N.º) 2021	82,0	93,1	●	n.a.	89,9	100,0

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Apoios Sociais						
Pensionistas da Segurança Social por 1.000 Habitantes em Idade Ativa (%) 2023	385,5	323,9		n.a.	361,6	328,6
Beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI) por 1.000 Habitantes em Idade Ativa (%) 2023	9,8	18,7		n.a.	21,0	26,1
Beneficiários de Subsídio de Desemprego (N.º) 2023	766	11.775	n.a.	6,5%	46.294	346.058

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Dificuldades						
População Residente, com 15 e Mais Anos de Idade, com Pelo Menos Uma Dificuldade (N.º) 2021	12.712	150.455	n.a.	8,4%	968.722	4.164.395
População Residente, com 15 e Mais Anos de Idade, com Dificuldade/ Incapacidade em Andar ou Subir Degraus (N.º) 2021	6.882	74.495	n.a.	9,2%	371.416	2.011.998

3.2 Diagnóstico Habitacional

Depois de apresentado um breve enquadramento geral do concelho de Anadia, torna-se relevante, no sentido de compreender a dinâmica habitacional do território, desenvolver uma caracterização ao parque edificado, ao parque habitacional, aos encargos com habitação e à dinâmica urbanística.



PARQUE EDIFICADO

Quanto à evolução do número de **edifícios** entre 2011 e 2021, observa-se uma variação negativa de -0,8% (menos 100 edifícios), fixando-se em 12.877. Quanto à época de construção, mais de metade dos edifícios existentes foram construídos até 1980 (54,2%), sendo que na última década (2011–2021) se observa uma diminuição abrupta, tendo sido construídos apenas 252 edifícios.

Este dado relaciona-se, naturalmente, com o **índice de envelhecimento** dos edifícios, que, em Anadia se fixava em 1.137,3, em 2021, bastante superior ao registado em qualquer uma das unidades territoriais em que o concelho se insere.

Por sua vez, no que respeita ao estado de conservação, 42,9% do edificado apresentava, em 2021, **necessidades de reparação**, inferior ao observado nas unidades territoriais de nível superior, sendo que, destes, a maioria necessita de intervenções ligeiras (54,3%).

Ao nível da **eficiência energética**, entre 2019 e 2023, os edifícios de habitação foram os que registaram uma maior percentagem de certificados emitidos de Classe A+, A e B, o que demonstra terem uma classe energética mais eficiente. No entanto, a totalidade dos certificados emitidos da classe F (a menos eficiente) correspondem aos edifícios habitacionais, demonstrando, ainda assim, algumas fragilidades.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial						
Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Edifícios						
Edifícios (N.º) 2021	12.877	142.828	n.a.	9,0%	841.514	3.573.416
Taxa de Variação do Número de Edifícios (%) 2011–2021	−0,8	0,9	●	n.a.	0,5	0,8
Índice de Envelhement o dos Edifícios (N.º) 2021	1.137,3	659,4	●	n.a.	856,0	746,6
Estado de Conservação						
Edifícios Sem Necessidade de Reparação (%) 2021	57,1	60,8	●	n.a.	61,7	64,2
Edifícios com Necessidade de Reparação (%) 2021	42,9	39,2	●	n.a.	38,3	35,8
Edifícios com Necessidade de Reparação Ligeiras (%) 2021	54,3	59,8	●	n.a.	58,2	61,0

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Edifícios com Necessidade de Reparação Médias (%) 2021	31,0	27,2	●	n.a.	27,9	26,2
Edifícios com Necessidade de Reparação Profundas (%) 2021	14,8	13,0	●	n.a.	14,0	12,8

**PARQUE HABITACIONAL**

A dinâmica evolutiva dos **alojamentos** entre 2011 e 2021 observou uma trajetória semelhante aos edifícios, tendo diminuído 0,4%, passando de 15.053 para 14.999 alojamentos.

Em termos de **densidade** dos alojamentos no concelho de Anadia, esta era de 69,2 alojamentos por km² em 2021, significativamente inferior ao observado na Região de Aveiro. Ao nível da freguesia observa-se uma dicotomia, sendo que a UF de Arcos e Mogofores, onde se localiza a cidade de Anadia, é a que apresenta uma densidade de 224,9 alojamentos por km² e, por oposição, as freguesias de Vila Nova de Monsarros, Moita e Avelãs de Cima apresentavam densidades significativamente inferiores.

No que concerne à **acessibilidade a serviços essenciais**, observa-se que todos os alojamentos são servidos pelo abastecimento de água, e que 99% dos alojamentos são servidos por drenagem de águas residuais (2022), sendo que, comparativamente às unidades territoriais supramunicipais, Anadia posiciona-se favoravelmente. Analisando os acessos à internet de banda larga em local fixo por 100 habitantes, observa-se uma

tendência de incremento desde 2019, fixando-se em 40,0% acessos em 2023, ligeiramente inferior às restantes unidades territoriais onde se insere o concelho de Anadia.

Os **alojamentos familiares clássicos** (i.e. habitações) correspondem a 99,8% (2021) dos alojamentos existentes no concelho (14.973), sendo que a maioria se localiza na UF de Arcos e Mogofores, evidenciando a sua função residencial.

No que se refere à **forma de ocupação**, em 2021, predominava a residência habitual (72,3%), encontrando-se vagos 15,5% dos alojamentos familiares clássicos do concelho, correspondendo a 2.321 alojamentos disponíveis quer para venda ou arrendamento ou por outros motivos, podendo-se constituir como potenciais recursos habitacionais. Relativamente à residência secundária ou sazonal, estes alojamentos correspondiam a 12,2%, significativamente inferior ao registado em qualquer uma das unidades territoriais onde se enquadra o concelho de Anadia.

Analisando os **alojamentos familiares clássicos de residência habitual**, é possível observar um ligeiro incremento dos mesmos no último período intercensitário, passando de 10.756, em 2011, para 10.826, em 2021.

No que respeita ao **regime de ocupação**, em 2021, a maioria (80,4%) era ocupada pelos seus proprietários ou coproprietários, demonstrando o relevo da habitação própria. No que respeita ao arrendamento, 12,2% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontravam-se arrendados ou subarrendados.

Importa ainda analisar alguns dados relativos às **condições** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, à data dos Censos 2021. No que concerne à entrada acessível a cadeira de rodas, cerca de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dispunham desta facilidade e 75,7% tinham lugar de estacionamento ou garagem. Relativamente ao conforto térmico, o tipo de aquecimento mais utilizado corresponde à lareira aberta (31,2%), seguido do recuperador de calor (18,3%) e do aquecimento central (17,4%), sendo que quase 20% das habitações não possuem qualquer tipo de aquecimento. Quanto ao ar condicionado, apenas 9,6% utilizavam este género de equipamento.

No que se refere à sobrelotação, esta observava-se em 6,9% dos alojamentos, proporção que se pode considerar significativa. Por oposição, em 2021, encontravam-se sublotados, em Anadia, 8.536 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, correspondendo

a 78,8% (superior a todas as unidades territoriais), sendo que destes 3.693 tinham três ou mais divisões em excesso.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Alojamentos						
Alojamentos (N.º) 2021	14.999	197.095	n.a.	7,6%	1.100.015	5.981.482
Taxa de Variação dos Alojamentos (%) 2011-2021	-0,4	2,5	●	n.a.	1,9	1,8
Densidade dos Alojamentos (N.º/Km²) 2021	69,2	116,4	●	n.a.	47,3	64,9

Acesso a Serviços Essenciais

Alojamentos Servidos por Abastecimento de Água (%) 2022	100,0	99,0	●	n.a.	98,0	n.d.
Alojamentos Servidos por Drenagem de Águas Residuais (%) 2022	99,0	92,0	●	n.a.	84,0	n.d.

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Acessos à Internet de Banda Larga em Local Fixo por 100 Habitantes (%) 2023	40,0	41,6	●	n.a.	40,8	43,5

Alojamentos Familiares Clássicos

Alojamentos Familiares Clássicos (N.º) 2021	14.973	196.550	n.a.	7,6%	1.097.922	5.970.677
Taxa de Variação dos Alojamentos Familiares Clássicos (%) 2011-2021	-0,2	2,6	●	n.a.	-24,0	1,9
Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual (%) 2021	72,3	72,9	●	n.a.	61,4	69,4
Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Secundária/ Uso Sazonal (%) 2021	12,2	15,9	●	n.a.	24,3	18,5
Alojamentos Familiares Clássicos Vagos (%) 2021	15,5	11,3	●	n.a.	14,3	12,1

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		

Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual

Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual (N.º) 2021	10.826	143.268	n.a.	7,6%	674.187	4.142.581
Taxa de Variação dos Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual (%) 2011-2021	0,7	5,5	●	n.a.	-24,6	3,8
Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual Propriedade dos Ocupantes (%) 2021	80,4	74,9	●	n.a.	78,0	70,0
Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual Arrendados (%) 2021	12,2	17,7	●	n.a.	15,5	22,3
Dimensão (m²) dos Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual 2021	141,3	130,8	●	n.a.	124,3	112,5

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		

Condições Físicas dos Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual

Entrada Acessível a Cadeira de Rodas (%) 2021	50,5	47,3	●	n.a.	38,4	34,0
Com Lugar de Estacionamento (%) 2021	75,7	77,4	●	n.a.	70,4	57,6
Sem Nenhum Tipo de Aquecimento (%) 2021	19,4	24,1	●	n.a.	17,5	30,2
Existência de Ar Condicionado (%) 2021	9,6	8,7	●	n.a.	12,4	16,6
Com, pelo menos, uma Divisão em Falta – Sobrelotação (%) 2021	6,9	10,2	●	n.a.	8,1	12,7
Com Uma ou Mais Divisões em Excesso – Sublotação (%) 2021	78,8	70,5	●	n.a.	74,4	63,6
Com Três ou Mais Divisões em Excesso – Sublotação (%) 2021	34,1	23,3	●	n.a.	24,2	15,3

**ENCARGOS COM HABITAÇÃO**

Atentando na dinâmica do **arrendamento**, entre 2001 e 2021, o valor médio mensal das rendas observou um acentuado incremento, passando de 157,0€ para 282,9€, correspondendo a uma variação bastante expressiva de 80,2%, sendo os valores atualmente praticados similares aos praticados nas restantes unidades territoriais onde se insere o concelho de Anadia.

Em 2021, a maioria destes alojamentos tinham uma renda que se situava entre os 200,00€ e os 299,99€ (550, 41,5%), seguidos daqueles que tinham rendas entre 300,00€ e 399,99€ (348, 26,2%).

Observa-se, ainda, um aumento gradual e visível do número de novos contratos de arrendamento, fixando-se em 195, em 2023, com um valor mediano das rendas por m² de 4,5€, significativamente inferior aos das unidades territoriais supramunicipais.

Na perspetiva dos encargos com **aquisição de habitação**, o valor médio dos prédios transacionados apresentou uma tendência de incremento, fixando-se, em 2020, em 23.359€, bastante inferior ao das restantes unidades territoriais onde se enquadra Anadia.

Relativamente ao valor mediano das vendas de alojamentos familiares, observa-se uma tendência de incremento, fixando-se, em 2023, em 654€/m², significativamente mais baixo que nas unidades territoriais supramunicipais.

No que concerne aos **encargos financeiros** com os alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, em 2021, 72,4% não tinha qualquer encargo com aquisição. Dos restantes 27,6% (2.403) que tinham encargos com aquisição de habitação, a maioria tinha encargos que se situavam entre os 250,00€ e os 299,99€ (424; 17,6%).

Focando a análise na **taxa de crédito à habitação** no concelho de Anadia, em termos evolutivos esta tem-se apresentado estável, fixando-se, em 2023, em 67,3%. Por sua vez, no que se refere ao crédito à habitação por habitante, este era de 4.233€, em 2023, mais baixo que na generalidade da Região de Aveiro e da Região Centro, correspondendo a menos de metade do que se observa no território nacional.

**SUMÁRIO ESTATÍSTICO...****Unidade Territorial**

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Arrendamento						
Valor Médio Mensal das Rendas dos Alojamentos Familiares Clássicos Arrendados (€) 2021	282,9	321,4		n.a.	299,0	334,2
Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares (N.º) 2023	195	3.894	n.a.	5,0%	16.310	94.617
Valor Mediano das Rendas por m² de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares Clássicos (€) 2023	4,5	5,8		n.a.	5,1	7,2
Aquisição						
Valor dos Médios Prédios	23.359	55.825		n.a.	51.183	113.086

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Transacionados (€) 2020						
Valor Mediano das Vendas de Alojamentos Familiares (€/m²) 2023	654	1.283	●	n.a.	961	1.611
Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual Propriedade dos Ocupantes Com Encargos de Aquisição (%) 2021	27,6	33,7	●	n.a.	30,1	38,4
Taxa de Crédito à Habitação (%) 2023	67,3	51,7	●	n.a.	50,8	41,0



DINÂMICA URBANÍSTICA

No que respeita ao **licenciamento** de edifícios, a dinâmica evolutiva demonstra algumas oscilações, predominando em todos os anos analisados (2019 e 2023) as construções novas em detrimento das ampliações, alterações ou reconstruções. Na perspetiva do destino da obra, a maioria corresponde a habitação familiar.

Ao nível dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar observa-se uma tendência de aumento, tendo em 2023 sido licenciados 78, predominando, entre 2019 e 2023, a tipologia T3.

Na ótica da **construção**, importa agora efetuar uma caracterização aos edifícios/ obras concluídas, observando-se a partir de 2020 um aumento, tendo-se fixado em 39 no último ano analisado (2023), tendo a maioria também como destino a habitação familiar.

Relativamente aos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, (entre 2019 e 2023) predominam igualmente os fogos da tipologia T3, pese embora as tipologias T4 ou superior e T2 assumam alguma representatividade.

Em retrospectiva, desde os anos 1980 até 2023, de acordo com os dados fornecidos pela autarquia, o Município de Anadia aprovou 306 **loteamentos** que, no seu conjunto, compreendem uma área total de 226,7 hectares, tendo sido programados cerca de 2.242 fogos. Quanto à dispersão territorial, observa-se uma maior concentração de loteamentos e, consequentemente, de fogos construídos na UF de Arcos e Mogofores, que integra a cidade de Anadia (sede de concelho). Verifica-se ainda, em todo o concelho, uma clara tendência de promoção de loteamentos destinados a habitações unifamiliares, em detrimento das habitações multifamiliares, presentes apenas nas freguesias de Sangalhos, UF de Arcos e Mogofores e UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas.



SUMÁRIO ESTATÍSTICO...

Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Licenciamento						
Edifícios Licenciados (N.º) 2023	46	1.010	n.a.	4,6%	4.231	22.107
Edifícios Licenciados Destinados a Habitação Familiar (%) 2019 a 2023	78,9	72,5		n.a.	71,3	78,1
Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar (N.º) 2023	78	1.016	n.a.	7,7%	4.404	32.519

Construção

Edifícios Concluídos (N.º) 2023	39	772	n.a.	5,1%	3.380	17.266
Edifícios Concluídos Destinados a Habitação Familiar (%) 2019 a 2023	76,3	65,4	●	n.a.	65,5	73,7

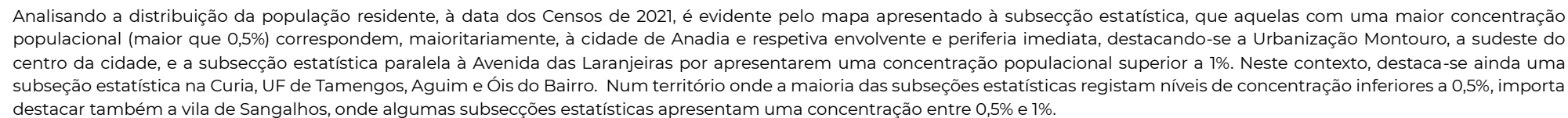
Unidade Territorial

Indicador/ Ano de Referência	Anadia	Região de Aveiro			Região Centro	Portugal
		Valor	Comparação de Anadia com a NUTS III	Proporção de Anadia na NUTS III (%)		
Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar (N.º) 2023	34	713	n.a.	4,8%	3.348	23.652

3.3 Cartas de Diagnóstico

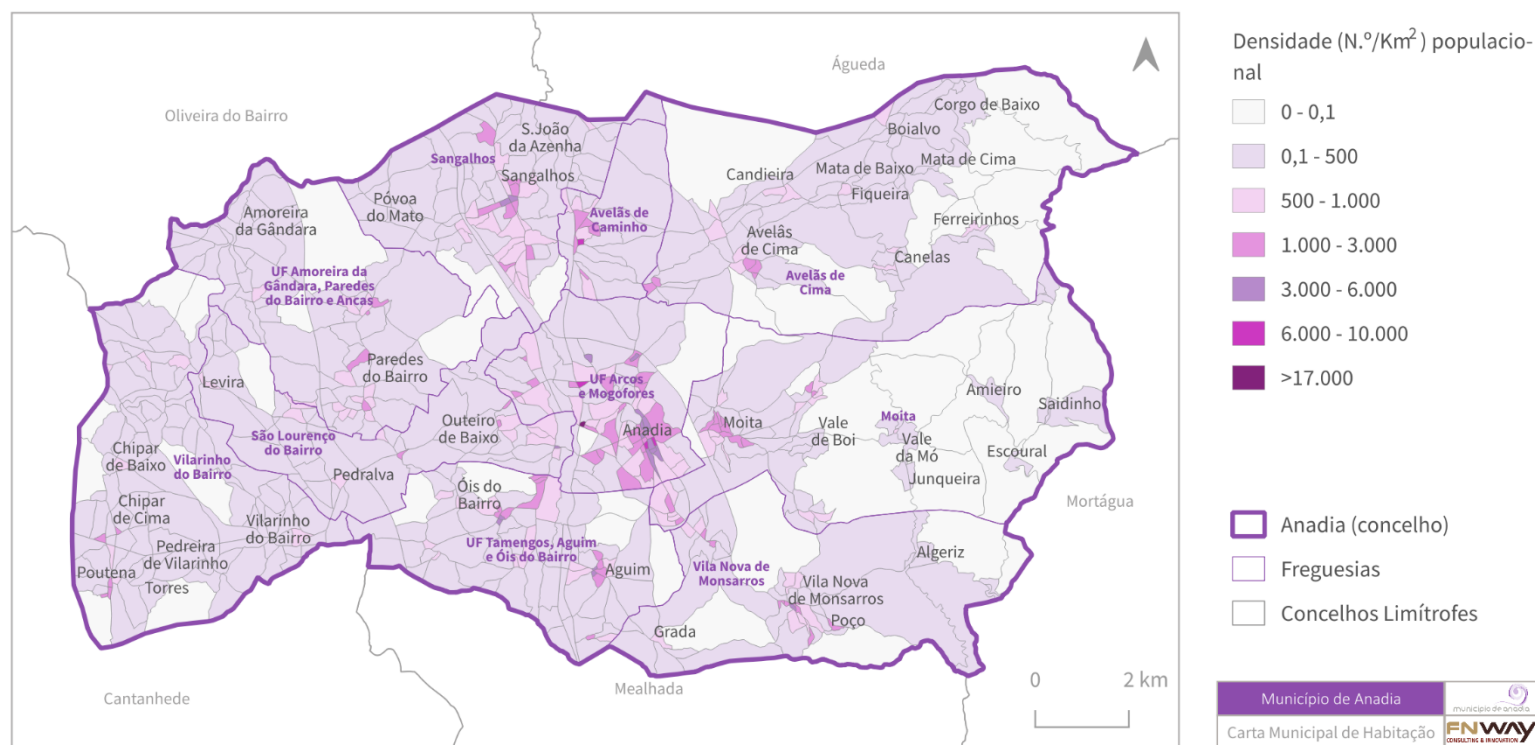
No âmbito do Contexto Habitacional de Anadia, e visando conhecer e perceber as dinâmicas territoriais do concelho de Anadia, é apresentado, de seguida, um conjunto de **cartas de diagnóstico**, que têm por base os dados dos Censos de 2021 representados **à escala da subsecção estatística** [de acordo com o INE “A subsecção estatística é uma unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais, ou a áreas residuais que podem conter ou não alojamentos (isolados)”]. Neste sentido, e objetivando perceber o contexto habitacional de Anadia nesta perspetiva, apresentam-se as seguintes cartas de diagnóstico e respetiva análise:

- Concentração Populacional, Por Subsecção Estatística (%) | 2021
- Densidade Populacional, Por Subsecção Estatística (N.º/Km²) | 2021
- Concentração De Agregados Domésticos Privados, Por Subsecção Estatística (%) | 2021
- Densidade De Agregados Domésticos Privados, Por Subsecção Estatística (N.º/Km²) | 2021
- Edifícios Clássicos, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021
- Edifícios Clássicos Com Necessidade De Reparação, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021
- Concentração De Alojamentos Familiares, Por Subsecção Estatística (%) | 2021
- Densidade De Alojamentos Familiares, Por Subsecção Estatística (N.º/Km²) | 2021
- Alojamentos Familiares Clássicos De Residência Habitual, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021
- Alojamentos Familiares Clássicos De Residência Habitual Propriedade Dos Ocupantes, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021
- Alojamentos Familiares Clássicos De Residência Habitual Arrendados, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021
- Alojamentos Familiares Clássicos Vagos Ou De Residência Secundária, Por Subsecção Estatística (N.º) | 2021



Fonte: INE, Censos 2021

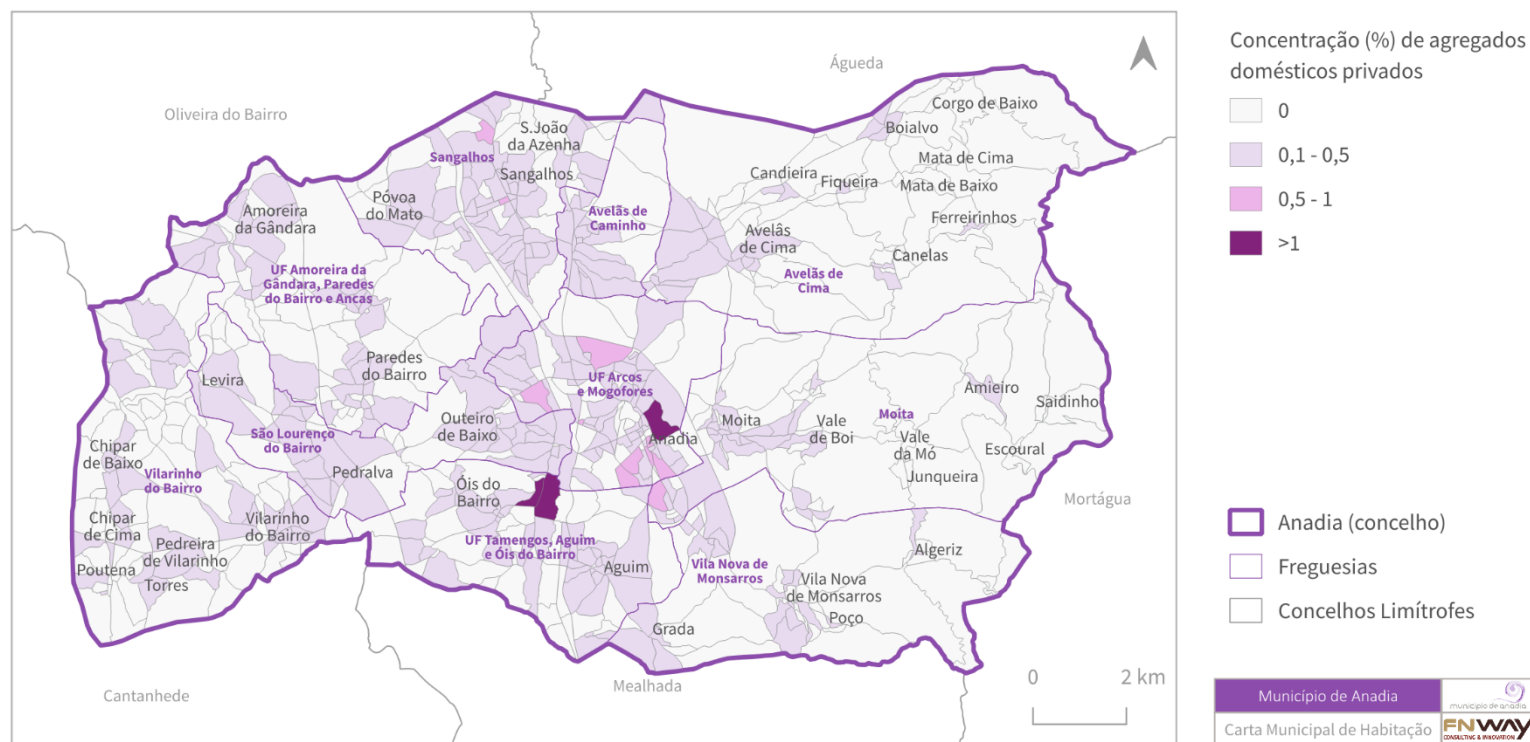
DENSIDADE POPULACIONAL, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º/KM²) | 2021



A representação da densidade populacional ao nível da subsecção estatística, à semelhança do sucedido com a concentração populacional, revela **maiores níveis de densidade populacional no corredor central do concelho**, nomeadamente na UF de Arcos e Mogofores, com maior incidência na cidade de Anadia, em Avelãs de Caminho, Óis do Bairro e Aguim. Seguida da **zona oeste do concelho e da zona serrana, onde se observam densidades populacionais até aos 3.000 habitantes por km²**, estas últimas bastante pontuais.

Fonte: INE, Censos 2021

CONCENTRAÇÃO DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (%) | 2021

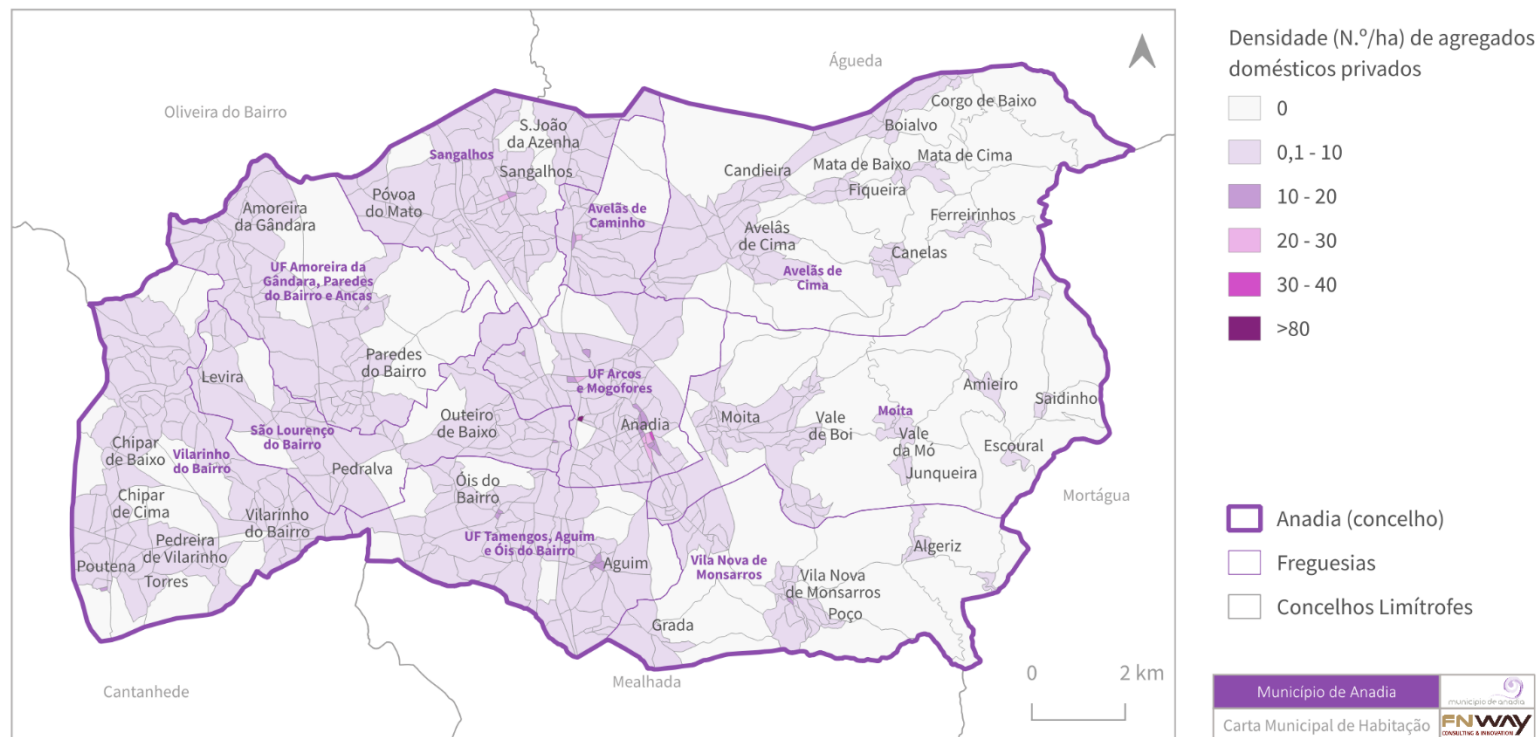


No que respeita à concentração de agregados domésticos privados/ famílias por subsecção estatística, destacam-se com uma **percentagem superior a 1%, as subsecções localizadas na cidade de Anadia**, na UF de Arcos e Mogofores, e na **Curia** (UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro). Com uma concentração a variar entre os 0,5% e 1%, observam-se algumas subsecções na UF de Arcos e Mogofores e na freguesia de Sangalhos.

À exceção da área que integra a **zona mais serrana do concelho de Anadia, cuja concentração de famílias é menor e mais dispersa**, no restante concelho os aglomerados apresentam uma distribuição uniforme, variando entre 0,1% e 0,5%.

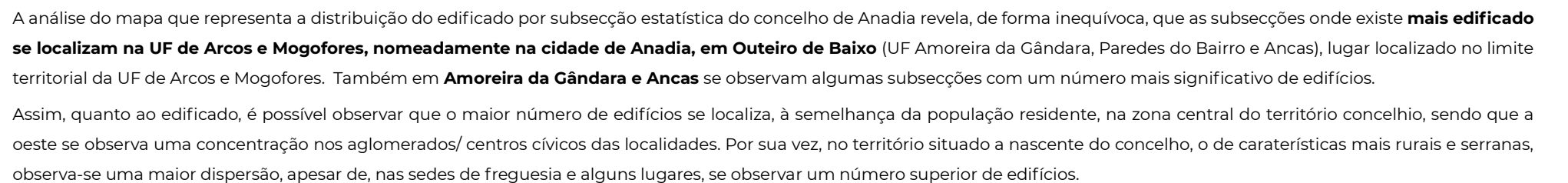
Fonte: INE, Censos 2021

DENSIDADE DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º/KM²) | 2021



Relativamente à densidade dos agregados domésticos privados por subsecção estatística, o cenário é similar ao observado ao nível da concentração.

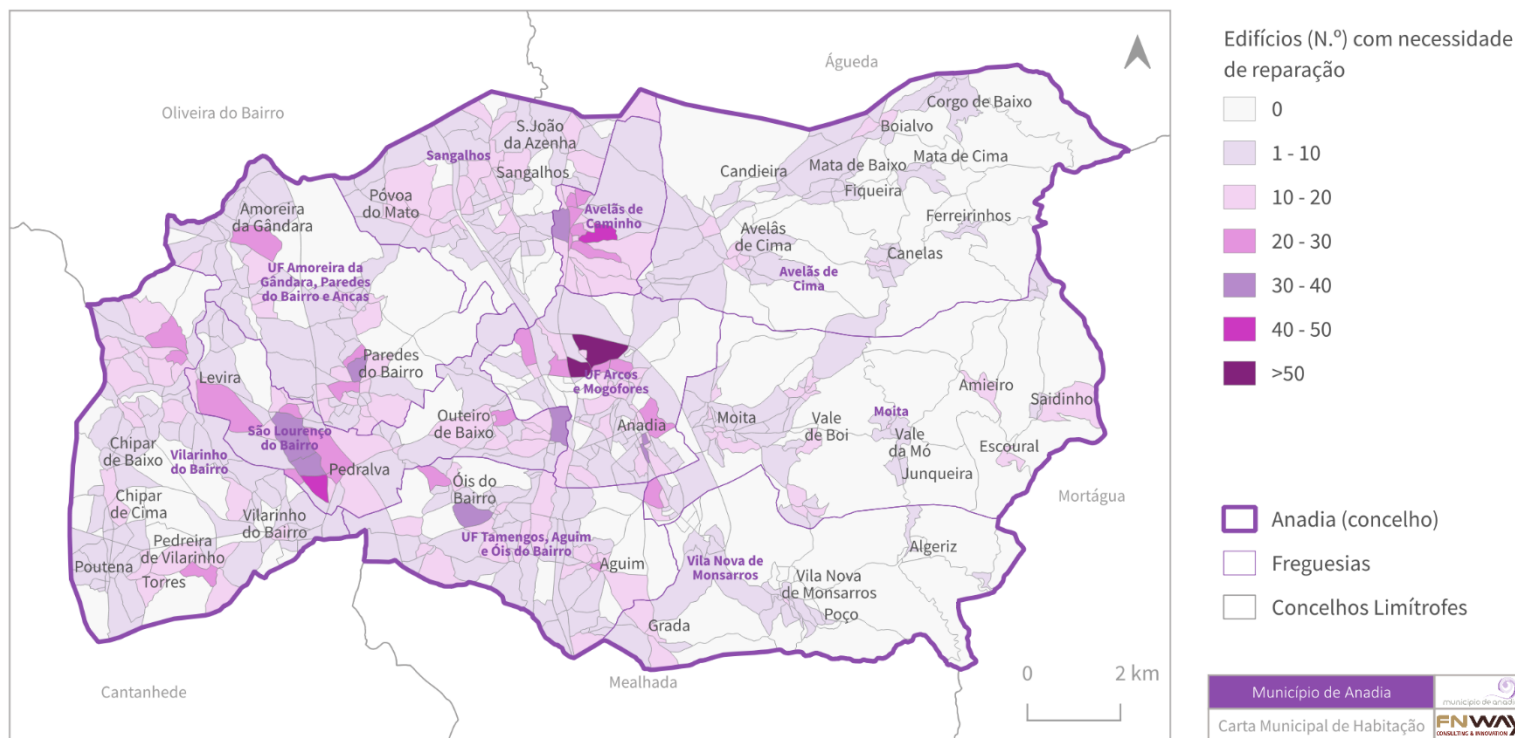
Fonte: INE, Censos 2021



 **ANADIA**
TERRA DE PAIXÕES

 **FNWAY**
CONSULTING & INNOVATION

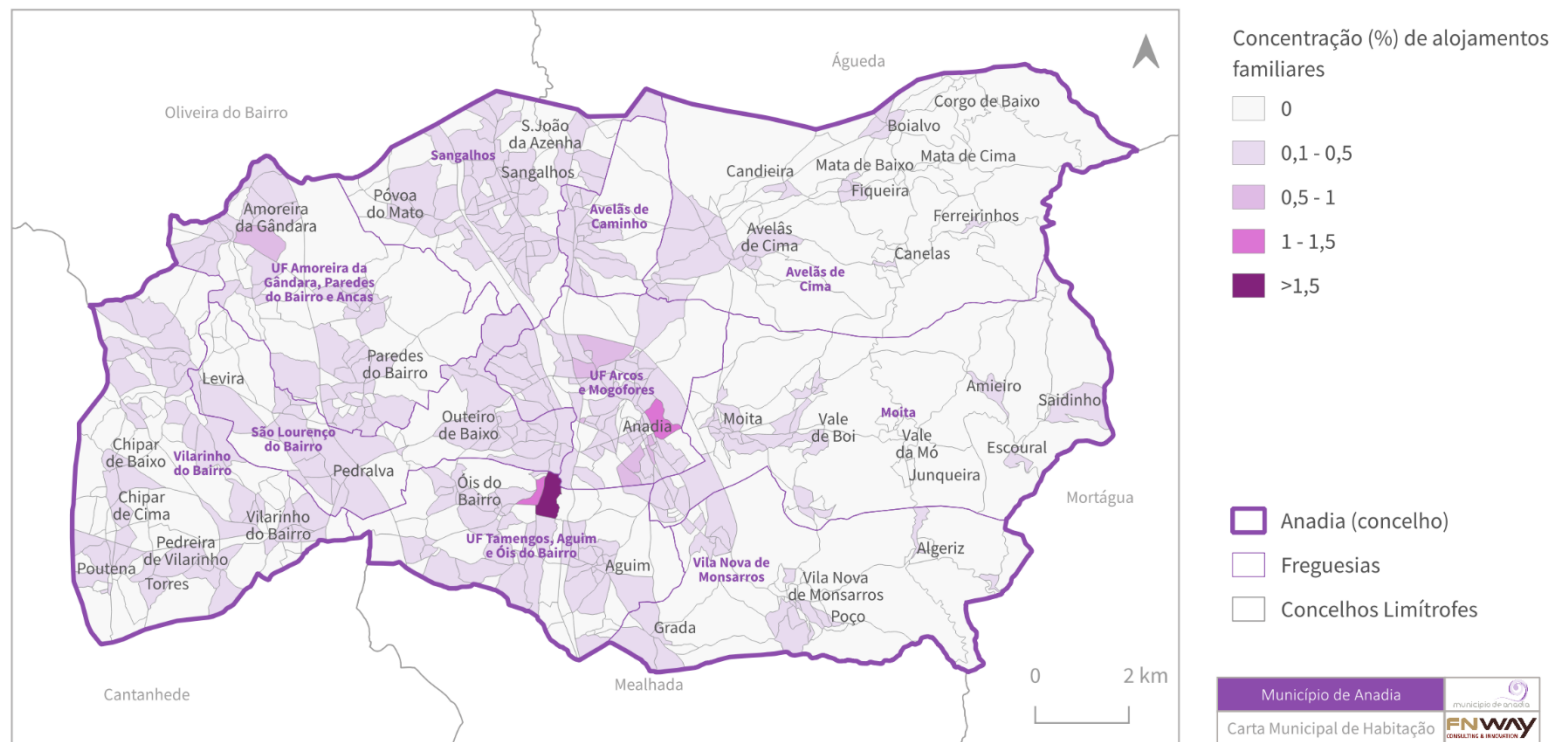
EDIFÍCIOS CLÁSSICOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º) | 2021



No sentido de perceber a distribuição do edificado com necessidade de reparação no concelho de Anadia, a “mancha” obtida pelo mapa à subsecção estatística revela que é quase **coincidente à distribuição do edificado**. No entanto, é evidente uma **maior concentração nos centros cívicos/ urbanos dos aglomerados**, eventualmente por serem as **localizações que concentram os núcleos primitivos e mais antigos dos aglomerados** e, consequentemente, observam as maiores lacunas ao nível da conservação do edificado, fruto do envelhecimento dos mesmos.

Fonte: INE, Censos 2021

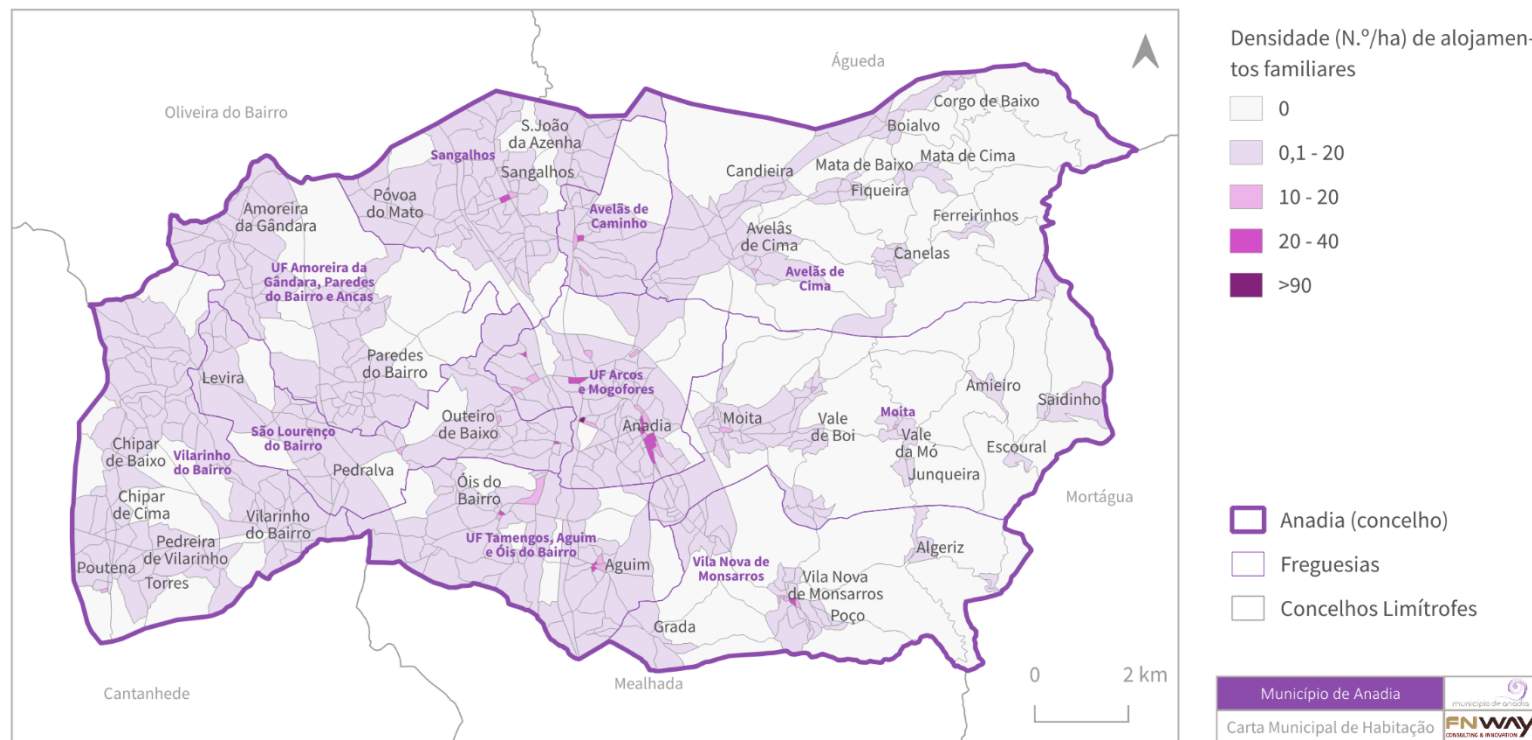
CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (%) | 2021



Atentando na análise do território ao nível da concentração das habitações, as subsecções estatísticas que concentram um maior número localizam-se na Curia, superior a 1% do edificado concelhio. Também na **cidade de Anadia e em Amoreira da Gândara observa-se uma concentração de habitações superior às restantes**. De uma forma geral, à exceção do anteriormente referido, a concentração dos alojamentos familiares clássicos observa uma distribuição uniforme nos aglomerados/ lugares do concelho.

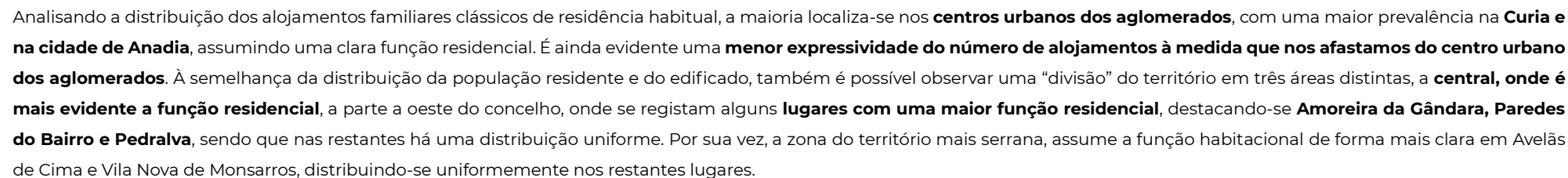
Fonte: INE, Censos 2021

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º/KM²) | 2021



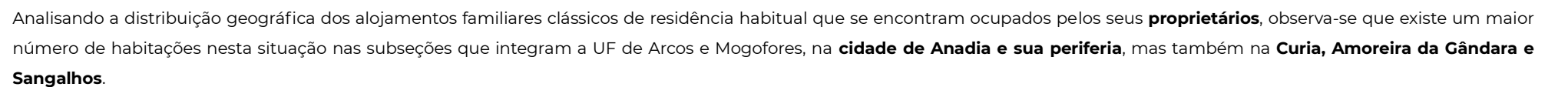
Quanto à densidade, revelada pelo número de alojamentos familiares clássicos por hectare, o mapa revela **uma maior densidade na UF de Arcos e Mogofores**, correspondendo às áreas de maior concentração populacional e construtiva, quer ao nível da densidade, quer ao nível da construção em altura, estendendo-se, embora de forma menos expressiva, a **Sangalhos, Curia e Óis do Bairro**.

Fonte: INE, Censos 2021



 **ANADIA**
TERRA DE PAIXÕES

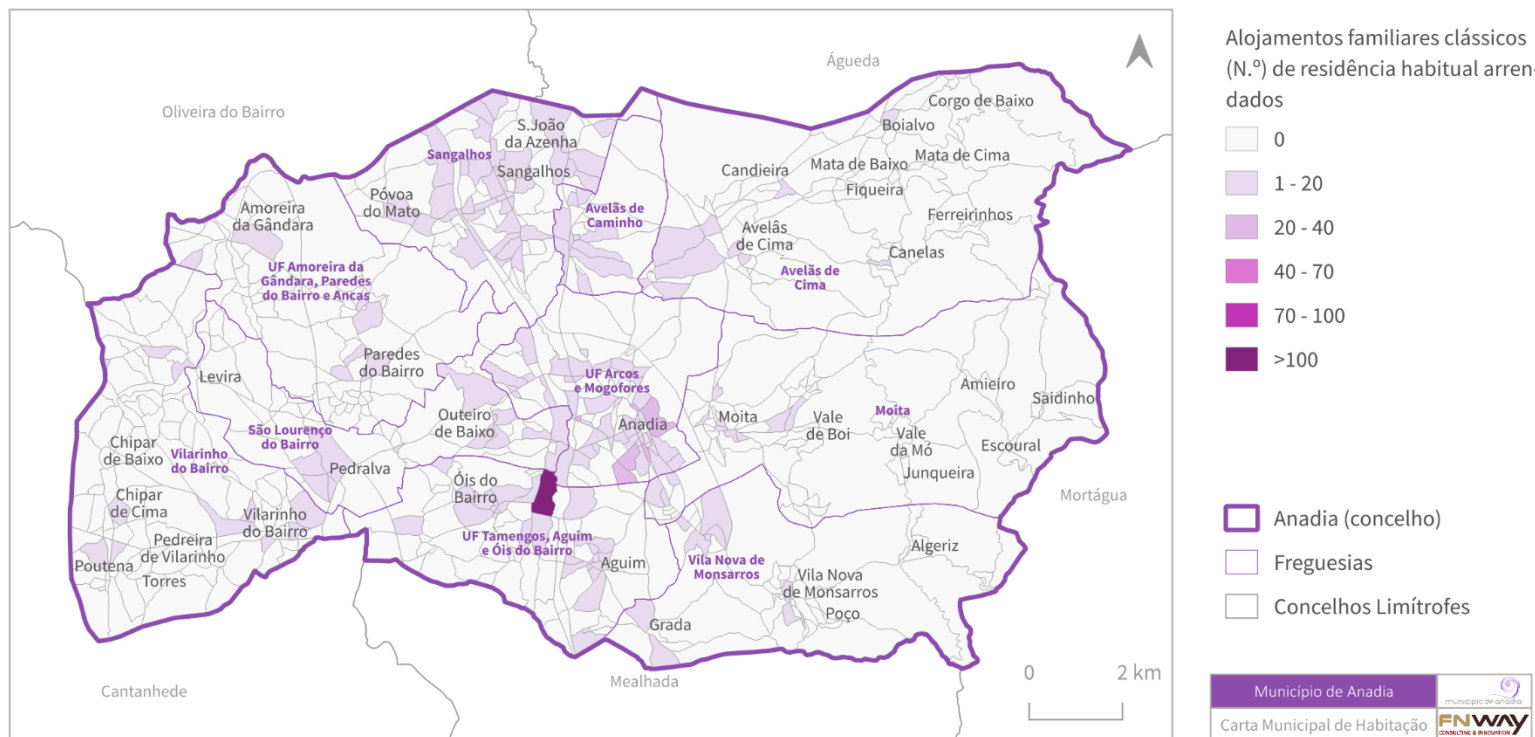
 **FNWAY**
CONSULTING & INNOVATION



 **ANADIA**
TERRA DE PAIXÕES

 **FNWAY**
CONSULTING & INNOVATION

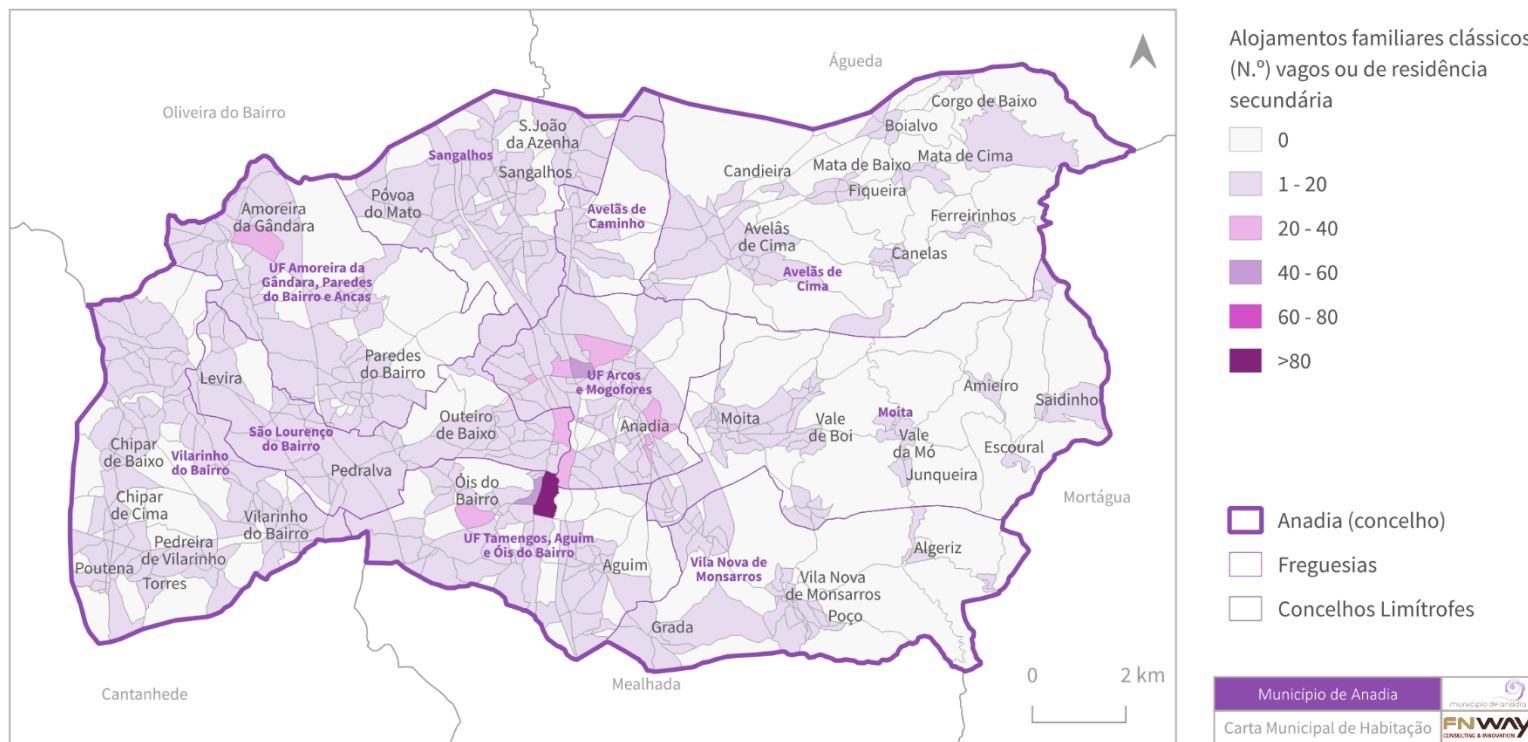
ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL ARRENDADOS, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º) | 2021



Relativamente ao arrendamento, este regime de ocupação é residual nos setores poente e nascente do concelho de Anadia, observando-se alguma expressividade no setor central, nomeadamente na Curia, na freguesia de Sangalhos e na cidade de Anadia.

Fonte: INE, Censos 2021

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS VAGOS OU DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA, POR SUBSECÇÃO ESTATÍSTICA (N.º) | 2021



O mapa relativo aos alojamentos familiares clássicos que se encontravam, à data dos Censos 2021, **vagos ou de residência secundária**, demonstra que é na **Curia** que se encontram mais fogos nesta forma de ocupação (superior a 80 fogos), eventualmente relacionados com a **vocação turística** deste lugar, relacionada com o termalismo e bem-estar. Seguindo-se a **UF de Arcos e Mogofores, nas imediações da cidade de Anadia e em Amoreira da Gândara**, com uma incidência até 60 fogos por subsecção. Por seu turno, as subsecções estatísticas com menor número de alojamentos vagos, ainda que com uma distribuição uniforme, encontram-se no setor oeste e no setor central do concelho, sendo que na zona este acaba por ser mais residual, uma vez que também existe menos edificado e mais vazios populacionais.

Fonte: INE, Censos 2021

4

**CMH-AND – Um processo
participativo e participado**



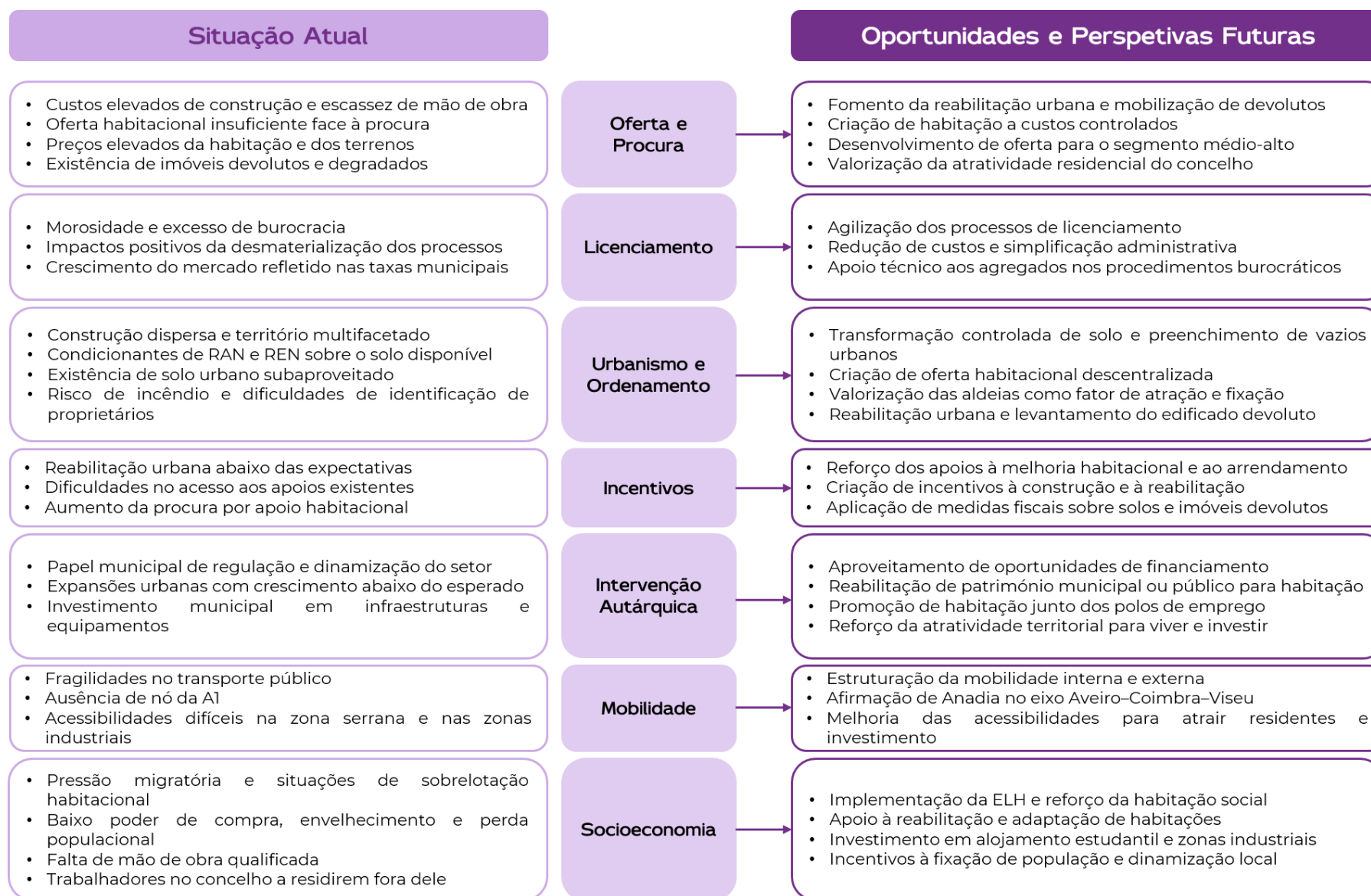
4. CMH-AND – UM PROCESSO PARTICIPATIVO E PARTICIPADO

O desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Anadia integrou, além do diagnóstico realizado, um processo de envolvimento e participação de diferentes agentes estratégicos no território, visando aprofundar o conhecimento e compreensão das dinâmicas habitacionais locais e, assim, conduzir à construção de uma política municipal de habitação inclusiva, coesa e participada. A partir destas perspetivas dos *stakeholders* estratégicos e da comunidade em geral, foi possível estabelecer o ponto de partida em matéria de habitação, nomeadamente no que respeita às oportunidades e fragilidades do concelho de Anadia e às perspetivas e desejos futuros em termos de desenvolvimento e coesão socioterritorial.

Na tabela seguinte, sistematizam-se as metodologias utilizadas, os participantes e a calendarização do processo de auscultação desenvolvido no âmbito da CMH de Anadia.

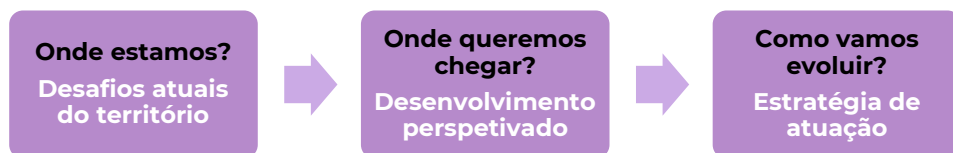
MÉTODO	PARTICIPANTES
 ENTREVISTA (2)	Presidente e Vereadores com competências Executivas Dirigentes Municipais Departamento de Ambiente, Gestão de Frota e Proteção Civil Departamento de Equipamentos e Infraestruturas Departamento de Planeamento e Gestão do Território Departamento Financeiro Divisão de Ação Social e Saúde Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica Agentes Estratégicos Locais [29 entidades 36 participantes] <i>Tecido Social e Associativo</i> Associação Adventista para o Desenvolvimento, Recursos e Assistência Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Anadia Associação Social de Avelãs de Caminho Centro de Apoio Social de Vila Nova de Monsarros Centro de Bem-Estar Social da Freguesia de Tamengos Centro Social Maria Auxiliadora de Mogofores Centro Social, Recreativo e Cultural da Freguesia de Avelãs de Cima Centro Social, Recreativo e Cultural de Paredes do Bairro Club de Ancas – Associação de Solidariedade Social, Recreio, Formação e Cultural Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Anadia Direção-Geral de Reinserção e Serviços Prisionais Lions Clube da Bairrada Santa Casa da Misericórdia da Freguesia de Sangalhos Santa Casa da Misericórdia de Anadia <i>Ação de Proximidade</i> Município de Anadia JF da Moita JF de Avelãs de Caminho JF de Avelãs de Cima JF de Sangalhos JF de Vila Nova de Monsarros JF de Vilarinho do Bairro UF Arcos e Mogofores UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas <i>Tecido Empresarial/ Setor Imobiliário</i> Constrocoelho – Sociedade de Construção Lda. ERA Anadia/ Mealhada ERA Oliveira do Bairro/ Vagos MR Consultores Nível 20 – Estudos, Projetos e Obras, Lda. Remax White Baga
 SESSÃO DE COCRIAÇÃO (2)	
 QUESTIONÁRIO	População residente [205 respostas] População não residente [27 respostas]

4.1 Decisores Locais



4.2 Agentes Estratégicos

O processo de auscultação considerou a dinamização de duas sessões de cocriação, nos Paços do Concelho, em Anadia, que visaram recolher contributos dos agentes estratégicos locais com responsabilidade e influência na área da habitação, cuja abordagem incidu em três dimensões distintas:



As sessões de cocriação contaram com a participação de 29 entidades (36 indivíduos), tendo sido organizadas em nove grupos de trabalho, formados aleatoriamente, tendo sido dinamizadas **duas atividades de reflexão**, orientadas para o desenvolvimento da Política Municipal de Habitação de Anadia.

Atividade de Reflexão 1

Analisar a situação atual do território – **Onde estamos?** – e a estratégia futura de atuação – **Onde queremos chegar? E como?**

Atividade de Reflexão 2

Perspetivar, estrategicamente, o desenvolvimento da Política Municipal de Habitação do concelho de Anadia – **Como vamos evoluir?** – e identificar as condições e prioridades a valorizar.

A **Atividade de Reflexão 1** permitiu a sinalização de duas áreas de desafios fundamentais, um relacionado com o contexto territorial de Anadia e que influencia a dinâmica habitacional, e um segundo diretamente relacionado com a temática da habitação e os principais desafios que se lhe colocam.

Contexto Territorial

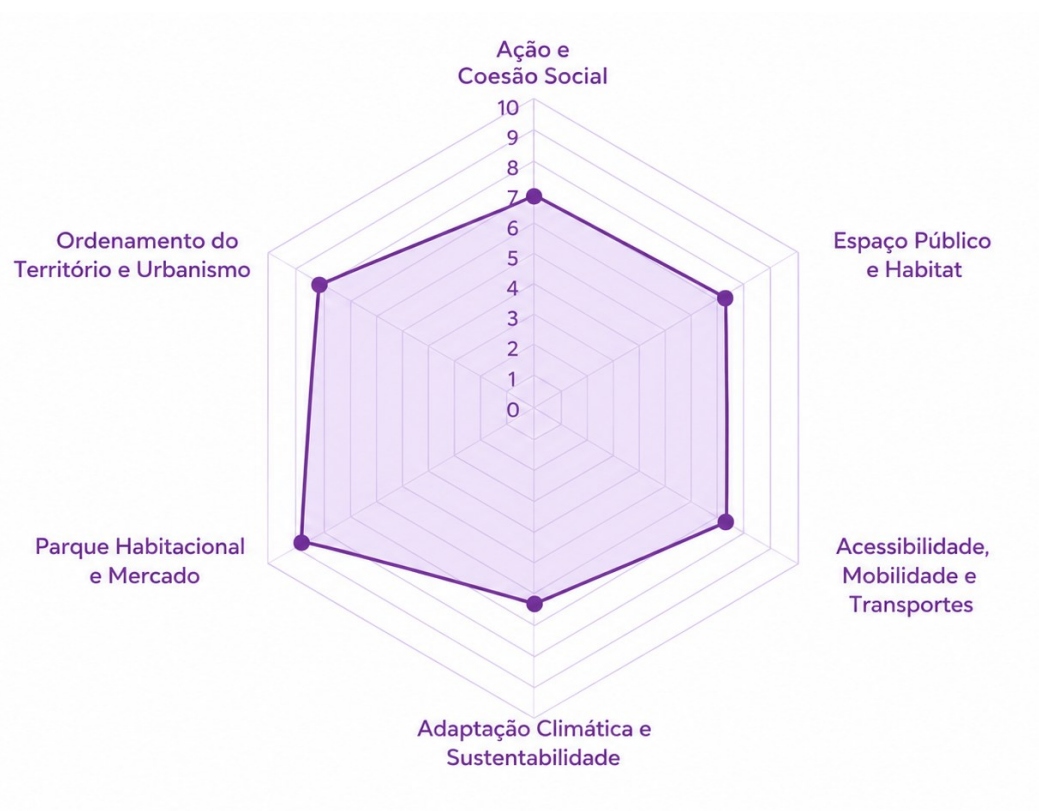
1	Atração de Investimento	Fixação de empresas e criação de postos de trabalho Disponibilização de lotes nas áreas industriais a preços acessíveis
2	Infraestruturas	Alargamento e reforço das redes de saneamento básico Reforço da rede de abastecimento de água
3	Cooperação Social	Integração da comunidade imigrante Reforço e maior celeridade nos apoios às famílias carenciadas
4	Conectividade e Mobilidade	Melhoria do acesso aos transportes públicos Melhoria das acessibilidades externas ao concelho Reforço do transporte para as zonas industriais Criação de ciclovias Disponibilização de estacionamento, nomeadamente nas aldeias.

Habitação

1	Preço e Especulação Imobiliária	Captação de investimento imobiliário Regulação dos preços Promoção de habitação a custos acessíveis ou controlados Aplicação de benefícios fiscais
2	Disponibilidade	Planeamento no âmbito do Plano Diretor Municipal Concretização de loteamentos Estímulo à construção de habitação Reforço da habitação pública e social Disponibilização de terrenos a custos acessíveis Criação de cooperativas de habitação
3	Arrendamento	Implementação de políticas de apoio ao arrendamento Criação de um banco de imóveis para arrendamento Regulação dos preços Reforço da fiscalização Aplicação de incentivos e penalizações
4	Reabilitação Urbana	Criação de incentivos à reabilitação urbana Majoração dos apoios nos aglomerados rurais Isenção de taxas Estabelecimento de acordos entre o Município e os proprietários
5	Estado de Conservação	Promoção da habitação nos aglomerados de baixa densidade populacional Incentivo à reabilitação do edificado existente Melhoria das condições de conservação dos imóveis.
6	Qualidade Construtiva	Melhoria da eficiência energética Promoção de construção com maior qualidade Desenvolvimento de oferta habitacional para o segmento médio-alto.
7	Regulamentos e Taxas Municipais	Simplificação administrativa Maior celeridade nos processos de licenciamento Apoios municipais ao arrendamento Apoios municipais à aquisição de habitação Isenção de IMI Redução de taxas urbanísticas. Agilização da legalização de imóveis antigos ou devolutos.

No âmbito da dinamização da **Atividade de Reflexão 2** visou-se impulsionar a construção de uma visão estratégica de desenvolvimento para o concelho de Anadia no domínio temático da habitação, procurando responder à questão “**Como vamos evoluir?**”, através da identificação das condições e prioridades a estabelecer no processo de desenvolvimento da política municipal de habitação.

O segundo exercício alicerçou-se em **cinco domínios fundamentais do processo de desenvolvimento e coesão social, territorial e habitacional**, assente numa abordagem abrangente – (1) Ação e Coesão Social, (2) Espaço Público e Habitat, (3) Acessibilidade, Mobilidade e Transportes, e Adaptação às Alterações Climáticas e Sustentabilidade Ambiental, (4) Parque Habitacional e Mercado de Habitação, e (5) Ordenamento do Território e Urbanismo, à qual se associou um conjunto de distintas ações estratégicas preliminares. O diagrama seguinte ilustra a prioridade média para as ações de cada domínio, destacando-se o **Ordenamento do Território e Urbanismo** e o **Parque Habitacional e Mercado de Habitação** como as áreas que devem assumir maior prioridade:



4.3 População Residente e Não Residente

Tendo por base um questionário online dirigido à **população residente e não residente no concelho de Anadia**, no qual participaram **205 residentes e 27 não residentes**, e cuja caracterização e análise detalhada consta do documento relativo ao “**Diagnóstico, Planeamento e Ordenamento Prospetivo**”, enquanto parte integrante do processo de elaboração da CMH e que antecede e suporta o presente relatório final, foi possível sinalizar um conjunto de constrangimentos atuais com impacto na dinâmica habitacional do território.

CONSTRANGIMENTOS ATUAIS



CONTEXTO HABITACIONAL

- Debilidades no parque habitacional: insalubridade, baixo conforto térmico e eficiência energética;
- Habitações sem soluções de acessibilidade e mobilidade;
- Encargos elevados com aquisição e arrendamento;
- Qualidade limitada das habitações disponíveis no mercado;
- Preços elevados das habitações.

CONTEXTO GERAL

- Arruamentos e passeios com necessidade de qualificação;
- Reforço da recolha de resíduos e da limpeza urbana;
- Melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Necessidade de reforçar a eficiência e a coesão da rede de transportes públicos;
- Oportunidades de emprego desajustadas às expectativas dos indivíduos.

5

Estudo Prospetivo



5. ESTUDO PROSPETIVO

As transformações sociodemográficas e económicas influenciam, inequivocamente, a dinâmica habitacional de um território, determinando a quantidade, a dimensão e a localização dos recursos habitacionais necessários. Neste âmbito, e no sentido de cumprir o exposto na LBH relativamente ao processo de elaboração da CMH, este capítulo orienta-se para uma análise prospetiva, na qual as variáveis demográficas e económicas se afiguram essenciais para a identificação de tendências futuras. Assim, a abordagem prospetiva intencionada assume-se como um complemento ao trabalho de diagnóstico realizado e um importante alicerce do processo de definição e fundamentação de opções a considerar na definição estratégica da política municipal de habitação de Anadia.

5.1 Projeções da População

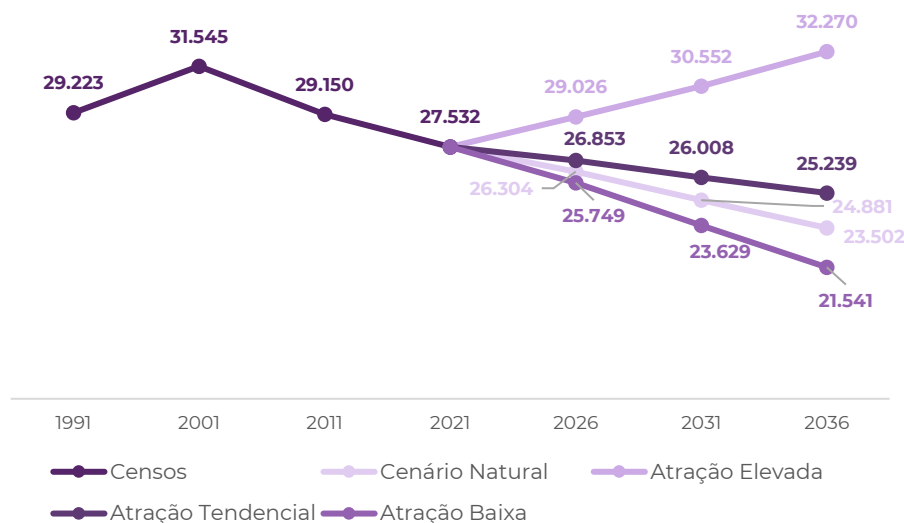
As propostas a considerar na concretização da Carta Municipal de Habitação devem obedecer ao comportamento das dinâmicas demográficas conjeturadas para o território – expansão, recessão ou estabilização – no sentido de estabelecer respostas adequadas às reais necessidades habitacionais, daí a importância de adotar um modelo de projeção que cumpra critérios consensuais e rigorosos. Para o efeito, foi adotada a metodologia das componentes por coortes para o horizonte de 2036, admitindo-se como base os dados dos Censos de 2021, uma vez que a margem de erro associada a projeções de curto-médio prazo é menor (aumentando substancialmente para lá dos 30/40 anos). No intuito de refletir as mais recentes dinâmicas naturais e migratórias observadas no concelho, foram assumidos os valores de referência a partir do ano de 2011.

Do estudo desenvolvido, resultam um cenário natural e três cenários migratórios:

1. **Cenário natural** – considera o comportamento das variáveis de natalidade e mortalidade;
2. **Cenário de atração baixa** – equaciona as variáveis naturais e migratórias, através dos valores mínimos registados;
3. **Cenário de atração tendencial** – admite o comportamento das variáveis naturais e migratórias, aplicando os valores médios;

4. **Cenário de atração elevada** – considera as variáveis naturais e migratórias, através dos valores máximos registados.

PREVISÃO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE (N.º) | 1991-2036



O retrato da **previsão da população residente no concelho de Anadia** considera o **cenário natural e três cenários migratórios**, designadamente de atração baixa, atração tendencial e atração elevada. Os três primeiros cenários revelam uma **inequívoca perda populacional até 2036**, perpetuando a dinâmica decrescente observada nos últimos dois períodos censitários (2001 a 2021).

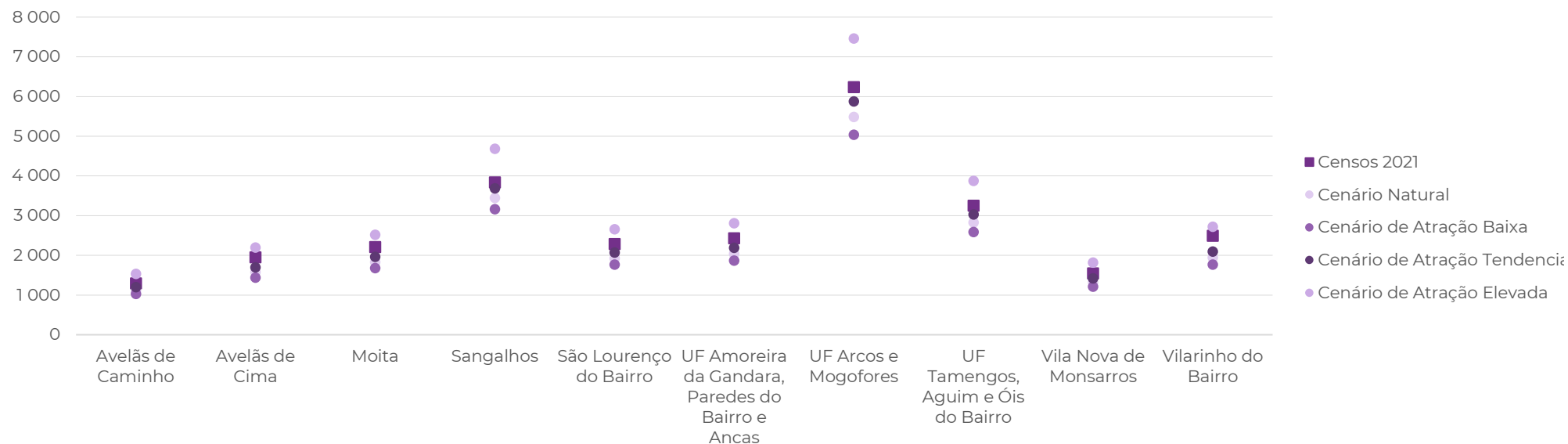
Note-se que este decréscimo populacional se torna **mais expressivo no cenário migratório de baixa atração**, englobando o efeito de três variáveis de grande relevância – mortalidade, fecundidade e migrações –, **alcançando em 2036 um efetivo populacional de 21.541 habitantes**, o que se traduz numa variação de -21,8% (**menos 5.991 habitantes**) face aos Censos de 2021.

Contudo, atentando no cenário migratório de **atração elevada**, perspectiva-se uma **evolução oposta**, com um **ganho populacional na ordem dos 17,2%** (mais 4.738 habitantes).

Da análise do gráfico e tabela seguintes, que apresentam uma síntese do cenário natural e dos três cenários de atração, destacam-se as seguintes tendências para o concelho de Anadia:

- Os cenários que mais se aproximam do cenário natural, que exclui as dinâmicas migratórias e apresenta um decréscimo de -14,6% da população residente em 2036, são os cenários de atração baixa e o de atração tendencial que também apresentam tendências de perda populacional;
- Em 2036, seja qual for a evolução demográfica registada, o sistema urbano do concelho manter-se-á macrocéfalo, observando-se uma maior concentração populacional na freguesia sede de concelho (UF Arcos e Mogofores);
- Até 2036, espera-se que a população idosa com 80 e mais anos de idade tenha aumentado cerca de 27% face a 2021. Consequentemente, é expectável que aumentem o número de alojamentos a necessitar de intervenções de adaptação a situações de mobilidade reduzida;
- Vilarinho do Bairro e Avelãs de Cima constituem-se como as freguesias mais suscetíveis à perda de dinamismo demográfico e/ou resistentes ao aumento do mesmo, sendo provável que, em 2036, se encontre um maior número de alojamentos vagos e devolutos nestas freguesias.

SÍNTESE DA VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, POR FREGUESIA, ENTRE 2021 E 2036



Unidade Territorial	2021 (Censos)	Projeções							
		Cenário Natural		Cenário de Atração Baixa		Cenário Tendencial		Cenário de Atração Elevada	
		2036	Var. 2021-36	2036	Var. 2021-36	2036	Var. 2021-36	2036	Var. 2021-36
Avelãs de Caminho	1.294	1.120	-13,5%	1.027	-20,6%	1.201	-7,2%	1.531	18,3%
Avelãs de Cima	1.953	1.575	-19,4%	1.438	-26,4%	1.698	-13,1%	2.195	12,4%
Moita	2.203	1.829	-17,1%	1.676	-24,0%	1.966	-10,9%	2.520	14,2%
Sangalhos	3.835	3.444	-10,2%	3.163	-17,5%	3.688	-3,8%	4.681	22,1%
São Lourenço do Bairro	2.288	1.928	-15,7%	1.766	-22,8%	2.072	-9,4%	2.657	16,1%
UF Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	2.429	2.037	-16,2%	1.866	-23,2%	2.190	-9,8%	2.808	15,6%
UF Arcos e Mogofores	6.239	5.483	-12,1%	5.036	-19,3%	5.875	-5,8%	7.463	19,6%

UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	3.252	2.825	-13,1%	2.587	-20,4%	3.033	-6,7%	3.876	19,2%
Vila Nova de Monsarros	1.545	1.322	-14,4%	1.211	-21,6%	1.420	-8,1%	1.818	17,7%
Vilarinho do Bairro	2.491	1.941	-22,1%	1.770	-28,9%	2.096	-15,9%	2.720	9,2%
Anadia	27.532	23.502	-14,6%	21.540	-21,8%	25.239	-8,3%	32.269	17,2%

5.2 Instalação de Novas Atividades Económicas

A ampliação e instalação de atividades económicas e a própria dinamização do tecido social e empresarial no concelho constituem fatores determinantes no crescimento e desenvolvimento económico, social, demográfico e, consequentemente, habitacional.

Reconhecendo o papel fundamental do desenvolvimento económico no concelho, o Município de Anadia elaborou a [Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo, do Investimento e Criação de Empresas](#) (2015), que estabelece o percurso expectável para o setor económico do concelho no curto-médio prazo, capacitando-o de maior robustez e resiliência face aos desafios que se lhe impõem.

Destaca-se a relevância do setor primário na economia local, nomeadamente através de produtos agrícolas e agroindustriais, no qual se enquadram alguns dos maiores elementos distintivos do concelho: a vinha e o vinho, aos quais se une o setor da cerâmica que, sendo líder de mercado nacional, alcança uma importante projeção internacional; e o setor do termalismo (Termas da Curia) que, nos últimos anos, tem vindo a ser alvo de importantes investimentos, visando contrariar o seu carácter sazonal.

Quanto às infraestruturas de suporte à atividade económica, o concelho de Anadia conta com uma relevante rede viária, sendo atravessado por importantes eixos rodoviários nacionais (i.e. A1; IC2) e ferroviários (Linha do Norte) que o aproximam dos centros económicos, industriais e formativos de Aveiro e Coimbra, bem como do resto do país. Existem, atualmente, **12 zonas industriais** (espontâneas e planeadas) e uma **incubadora de empresas** localizada na Curia. Relativamente à distribuição territorial, observa-se que **apenas as freguesias da Moita e Vila Nova de Monsarros não dispõem de espaços de acolhimento empresarial**, podendo beneficiar, contudo, da proximidade à zona industrial de Anadia (UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro) e, no caso da freguesia da Moita, à zona industrial de Vale Salgueiro.

Ao nível da disponibilidade, verifica-se ainda que, pelo menos três zonas industriais ainda dispõem de lotes livres para a instalação de novas empresas, destacando-se a zona industrial de Vale Salgueiro com 14 lotes livres. Também o *CoWorking* | Incubadora de Empresas do Curia *Tecnoparque* apresenta de 7 lugares disponíveis. Das instalações de acolhimento empresarial planeadas pelo Município de Anadia, e das quais dispomos de

informação mais detalhada, apenas a zona industrial do Paraimo/Sangalhos apresenta lotação esgotada.

Face a este breve enquadramento, e de acordo com a informação prestada pelos serviços municipais, existe a possibilidade e perspetiva da instalação de um centro logístico de uma multinacional, com uma área estimada de 50.000m², e com previsão de criação de **400 postos de trabalho**, o que, a concretizar-se, poderá, no que ao contexto habitacional diz respeito, representar um fator indutor de necessidade de respostas a criar, considerando que parte substancial dos novos postos de trabalho a criar poderão resultar de população que poderá procurar o concelho para fixar a sua residência, contribuindo para o acréscimo e rejuvenescimento populacional, mas, igualmente, para a necessidade de criação de respostas habitacionais adequadas, preferencialmente na proximidade aos polos geradores de emprego ou na fácil acessibilidade a estes, quer através de meios de transporte individual, quer coletivo.

6

Necessidades e Recursos Habitacionais



6. NECESSIDADES E RECURSOS HABITACIONAIS

No presente capítulo são apresentadas as carências habitacionais do concelho de Anadia, nomeadamente aquelas que se encontram sinalizadas e possíveis de quantificar, como as que constam da ELH, e aquelas que, não sendo possíveis de quantificar de forma exata, permitem perceber o cenário atual e expectável, por se enquadrarem em possíveis situações de risco habitacional.

Nesta sequência, e no sentido de conhecer a realidade atual, bem como a capacidade do território em responder às necessidades habitacionais futuras, é apresentada uma síntese dos recursos habitacionais do concelho de Anadia, procurando estabelecer um balanço e uma ligação entre as carências e a capacidade de resposta.

6.1 Carências Habitacionais

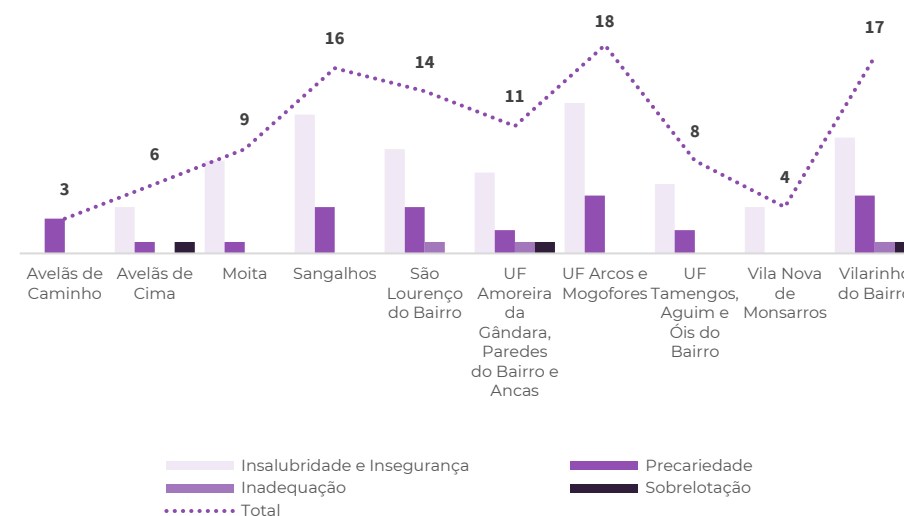
De acordo com o Art.º 22.º da LBH, a CMH engloba o diagnóstico das carências habitacionais na área do município, sendo que neste ponto se procura abordar de forma abrangente, mas o mais concreta possível, as principais necessidades do concelho de Anadia em matéria de habitação. Sem menosprezar a urgência na resolução das situações mais vulneráveis no acesso a uma habitação digna, torna-se fundamental no âmbito da CMH, desenvolver uma intervenção mais abrangente e transversal, visando responder ao espectro de vulnerabilidades e especificidades do concelho de Anadia no contexto habitacional.

Sinalização de situações de carência habitacional

As situações de carência habitacional observam, ao longo do tempo, transformações, resultado das dinâmicas de ordem social e económica que impactam diretamente na qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos. Assim, e resultado da atualização da ELH de Anadia, em maio de 2023 foram sinalizados **106 agregados familiares (225 indivíduos) em condição habitacional indigna**, mais 23 face à ELH inicial.

	Insalubridade e Insegurança	Precariedade	Inadequação	Sobrelotação
Agregados	73	27	3	3
Indivíduos	149	50	11	15

AGREGADOS EM CONDIÇÃO HABITACIONAL INDIGNA, POR FREGUESIA (N.º)



Identificadas e quantificadas as situações de carência habitacional, que correspondem a situações concretas, presentes no concelho de Anadia, de seguida é apresentado um conjunto de grupos e situações que, pela sua natureza, podem evidenciar e contribuir para situações de carência habitacional.

Salienta-se ainda que os dados mais recentes da Divisão de Ação Social e Saúde revelam um aumento dos indivíduos em situação de **sem-abrigo**, passando de 6, em 2023, **para 16 indivíduos em 2024**.

OUTROS GRUPOS COM POTENCIAL RISCO DE CARÊNCIA HABITACIONAL



Idosos

29,5% | 8.112

Indivíduos com 65 ou mais anos [2021]

274,0

Índice de envelhecimento [2021]

A crescente representatividade da população idosa e o aumento expressivo do envelhecimento populacional são fatores potenciadores do surgimento de novas situações de carência habitacional, nomeadamente pelas dificuldades de mobilidade, mas também pelos rendimentos auferidos pelas pensões sociais.



Jovens e população com rendimentos intermédios

1.131,4€

Ganho médio mensal [2022]

282,9€/m²

Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados [2021]

27,6% | 2.403

Alojamentos com encargos com aquisição [2021]

35%

Dos alojamentos com encargos, situam-se entre os 300,00€ e os 499,00€ [2021]

Aumento expressivo do valor da renda e de aquisição de habitação, desproporcional ao aumento verificado ao nível do ganho médio mensal, colocando entraves no acesso à habitação (e.g. crédito à habitação).



Pensionistas

9.704

Pensionistas da segurança social [2023]

5.680€

Valor médio das pensões da segurança social [2023]

Representando cerca de 35% da população residente no concelho de Anadia e auferindo um valor médio anual de 5.680€, os pensionistas constituem um grupo que, de uma forma geral, auferem menores rendimentos. Cumulativamente, estes indivíduos têm muitas vezes algum tipo de incapacidade física ou intelectual,

resultantes da idade ou de outros fatores de saúde, podendo causar constrangimentos no acesso, adequação ou manutenção da habitação.



Desempregadas (os)

4,3%

Taxa de desemprego [2021]

766

Beneficiários de subsídio de desemprego [2023]

75

Indivíduos com idade entre os 20-24 anos [2021]

145

Indivíduos com idade entre os 40-49 anos [2021]

Os indivíduos em situação de desemprego têm uma maior propensão à vulnerabilidade socioeconómica, uma vez que podem não ter qualquer rendimento ou ter rendimentos baixos, gerando dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação. Quanto ao género, o desemprego afeta mais os indivíduos do sexo feminino do que masculino, observando-se alguma disparidade. Uma parte significativa da população desempregada encontra-se nos grupos etários jovens/ idade ativa, podendo colocar entraves na procura de habitação.



Beneficiárias(os) de RSI

244

Beneficiários de RSI [2023]

Em 2023, no concelho de Anadia existiam 244 indivíduos a beneficiar do Rendimento Social de Inserção, um apoio social destinado a situações consideradas de pobreza extrema, e de um acompanhamento aos indivíduos visando a sua integração social e laboral. Considerando este contexto, estes indivíduos encontram-se, à partida, numa situação de maior vulnerabilidade no que toca ao acesso a uma habitação digna.



Imigrantes

1.482

Indivíduos com estatuto legal de residente [2023]

Fenómeno transversal a todo o país, também no concelho de Anadia se tem observado um expressivo aumento da comunidade imigrante, fixando-se em 1.482 indivíduos em 2023, embora este número esteja sujeito a uma constante flutuação e não expresse aqueles que se encontram no território em situação ilegal/por regularizar. Estes indivíduos, encontram-se, em algumas situações, a residir em

habitações sobrelotadas, com outros agregados, para conseguirem fazer face às despesas com habitação. Além destes constrangimentos, observam-se outros relacionados com a inclusão social e laboral destes indivíduos (idioma, religião).

Núcleos Monoparentais

377

Núcleos familiares monoparentais [2021]

70

Dos quais, com o pai/ mãe desempregado(a)/ inativo(a) [2021]

Os padrões das famílias têm-se modificado ao longo das últimas décadas, sendo cada vez mais reduzidos os agregados familiares. No concelho de Anadia, existiam, em 2021, 377 núcleos familiares monoparentais, sendo que, destes, 70 tinham o pai/mãe sem qualquer atividade/ emprego, tornando evidente algumas fragilidades do ponto de vista socioeconómico, nomeadamente no acesso à habitação.

Dificuldades de Mobilidade

6.882

Indivíduos com 15 e mais anos que não conseguem andar ou subir degraus [2021]

As dificuldades de mobilidade dos indivíduos podem gerar potenciais situações de carência habitacional, na medida em que as habitações onde estes residem podem não se encontrar adequadas e adaptadas às necessidades. Em Anadia, 6.882 indivíduos com 15 e mais anos apresentavam dificuldades de mobilidade, não conseguindo andar ou subir degraus.

Trabalhadores/ Estudantes de Outros Concelhos

4.359

População residente empregada ou estudante não residente em Anadia [2021]

Atendendo às dinâmicas de mobilidade para o concelho, nomeadamente nos movimentos de entrada para trabalhar ou estudar, os últimos Censos revelam que 4.359 indivíduos se deslocam diariamente de outros concelhos para Anadia. Este dado é revelador de que nem sempre o território consegue garantir habitação para os indivíduos, fazendo aumentar os fluxos de entrada. Neste âmbito, consideram-se os indivíduos residentes noutros concelhos, uma vez que poderão constituir

potencialmente novos residentes para Anadia, sob a premissa de que existem condições em Anadia para viver.

Vítimas de Violência Doméstica

Não obstante não existirem dados disponíveis ao nível concelhio, considerando a fragilidade inerente à conjuntura de violência doméstica, importa apostar na monitorização de circunstâncias desta natureza, proporcionando uma atuação antecipada e célere na identificação e resolução de situações que necessitem de acolhimento habitacional de emergência.

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITACIONAL COM FATOR DE RISCO HABITACIONAL

Acessibilidade

5.359

Sem entrada acessível a cadeira de rodas [2021]

Apesar de, comparativamente às unidades territoriais onde se enquadra o concelho de Anadia, este se posicionar favoravelmente, cerca de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual do concelho não têm entrada acessível a cadeira de rodas, o que pode constituir um fator de risco para os indivíduos com mobilidade condicionada/ reduzida.

Conforto Térmico

2.100

Sem nenhum tipo de aquecimento [2021]

De uma forma geral, todo o território nacional apresenta fragilidades ao nível do conforto térmico das habitações, fator que pode contribuir ainda para a saúde e bem-estar dos indivíduos que nelas residem. Em Anadia, de acordo com os Censos 2021, 19,4% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual não tinham qualquer tipo de aquecimento.



Sobrelotação

747

Com, pelo menos, uma divisão
em falta [2021]

No concelho de Anadia existiam, em 2021, 747 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, representando 6,9% do total, que tinham, pelo menos, uma divisão em falta, correspondendo a situações de sobrelotação. A sobrelotação contribui negativamente para o bem-estar dos indivíduos, para a diminuição da sua privacidade e falta de conforto.

EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO



Dimensão da reparação

1.711

Médias [2021]

815

Profundas [2021]

O edificado a necessitar de obras de reparação constitui também um fator de potencial situação de risco em termos habitacionais, na medida em que a sua não realização pode comprometer a segurança, a salubridade e o conforto das habitações. De um total de 5.523 edifícios a necessitar de algum tipo de reparação, 31% necessitavam de reparações médias e 14,8% de profundas, situações que devem ser acauteladas.

6.2 Recursos e Respostas Habitacionais

Após a sinalização das situações de carência e necessidade habitacional presentes no concelho de Anadia, e no sentido de conhecer a situação do território e das suas potencialidades ao nível da resposta, neste ponto são apresentados os recursos atuais e disponíveis no território, bem como as perspetivas e capacidade do mesmo para responder às necessidades identificadas.

6.2.1 Recursos habitacionais existentes

Atualmente, e de acordo com a ELH de Anadia, no que respeita aos recursos habitacionais atuais, o concelho conta com **17 fogos de cariz social**, propriedade do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que se distribuem por três tipologias, havendo uma maior incidência na tipologia T3 (8 fogos). Tal como plasmado na tabela seguinte, todos os alojamentos estão **localizados na UF de Arcos e Mogofores**.

HABITAÇÃO SOCIAL NO CONCELHO DE ANADIA, POR TIPOLOGIA | 2020

Localização	Fogos	Tipologia		
	N.º	T2	T3	T4
UF de Arcos e Mogofores Rua do Cabecinho, 8	4	1	3	0
UF de Arcos e Mogofores Rua Fausto Sampaio, 16	2	0	2	0
UF de Arcos e Mogofores Rua Fausto Sampaio, 66	11	2	3	6
TOTAL	17	3	8	6

A política municipal de habitação de Anadia encontra-se assente, atualmente, num conjunto de apoios às famílias com menores recursos financeiros, enquadrados no **Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia** (RGASMA):



APOIO AO ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL

Atribuição de comparticipação mensal, de natureza pecuniária, em virtude do arrendamento destinado à habitação permanente de agregados e indivíduos desfavorecidos ou carenciados. O presente apoio é atribuído mensalmente, tendo um teto máximo de 24 meses, seguidos ou interpolados, após o qual não pode voltar a ser atribuído àquele agregado durante quatro anos – com exceção dos agregados que se encontrem em grave carência económica, tal como previsto no artigo 13.º do referido regulamento.



MELHORIA HABITACIONAL

Atribuição de apoio, sob a forma de prestação de serviços ou outras, a agregados familiares desfavorecidos ou carenciados, residentes em alojamentos que não reúnam as condições mínimas de habitabilidade. Neste âmbito, são elegíveis para benefício deste apoio:

- Obras de reparação: todas as intervenções que se destinem à eliminação de deficiências que provoquem perdas de habitabilidade, salubridade e conforto mínimo da edificação;
- Obras de beneficiação ou de melhoramento de condições de segurança e conforto: admitem-se todas as intervenções em virtude de adaptações indispensáveis ao adequado desempenho da função habitacional.
- Outras obras, em situações excecionais, devidamente caracterizadas e justificadas, pelos serviços técnicos do Município.

Complementarmente, neste contexto, poderão ainda ser concedidos outros benefícios, nomeadamente apoio à execução dos projetos, a isenção ou a redução do pagamento de taxas, desde que previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Anadia e no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Anadia, referentes a licenças necessárias à realização das obras previstas no artigo 40.º do Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia.

Relativamente aos resultados dos referidos programas, entre 2023 e 2024, o apoio ao Arrendamento Urbano para Fim Habitacional registou 23 candidaturas, tendo sido aprovadas 18. Numa perspetiva evolutiva, em 2024, o Município registou menos três candidaturas face ao ano anterior. Quanto ao programa de Melhoria Habitacional, este não teve qualquer candidatura entre 2023 e 2024.

Recentemente, na sequência da aprovação da Estratégia Local de Habitação e, posteriormente, das candidaturas do Município ao Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (doravante 1.º Direito), o Município de Anadia reforçou a sua política de habitação através da aprovação do [Regulamento Municipal para Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível](#), que visa operacionalizar a atribuição dos fogos de cariz social no concelho.



REGULAMENTO MUNICIPAL PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO OU ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Este regulamento visa disciplinar as condições de acesso a definição dos critérios de seleção, mediante procedimento de inscrição, classificação e sorteio, para a atribuição de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, em regime de arrendamento apoiado e com renda acessível.

Sucintamente, o **regime de arrendamento apoiado** aplica-se a habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, que por este sejam arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, nos termos do regime de arrendamento apoiado, e o **regime de renda acessível** aplica-se a

habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, que por este sejam arrendadas a agregados familiares ou habitacionais de rendimentos intermédios, com rendas calculadas em função dos seus rendimentos.



REGULAMENTO DO ALOJAMENTO ESTUDANTIL DE ANADIA

O Município de Anadia dispõe de um serviço de alojamento estudantil a custos acessíveis que coloca à disposição da comunidade académica, sob a designação de Alojamento Estudantil de Anadia — ALE ANADIA. O ALE ANADIA visa proporcionar um alojamento a custos acessíveis, durante o período em que decorrem as atividades letivas, e um ambiente adequado ao bem-estar e ao desenvolvimento académico, pessoal e social dos seus residentes. O Regulamento do Alojamento Estudantil de Anadia ([Edital n.º 1144/2025](#)) aplica-se ao ALE ANADIA e aos residentes nela alojados.

6.2.2 Recursos habitacionais potenciais

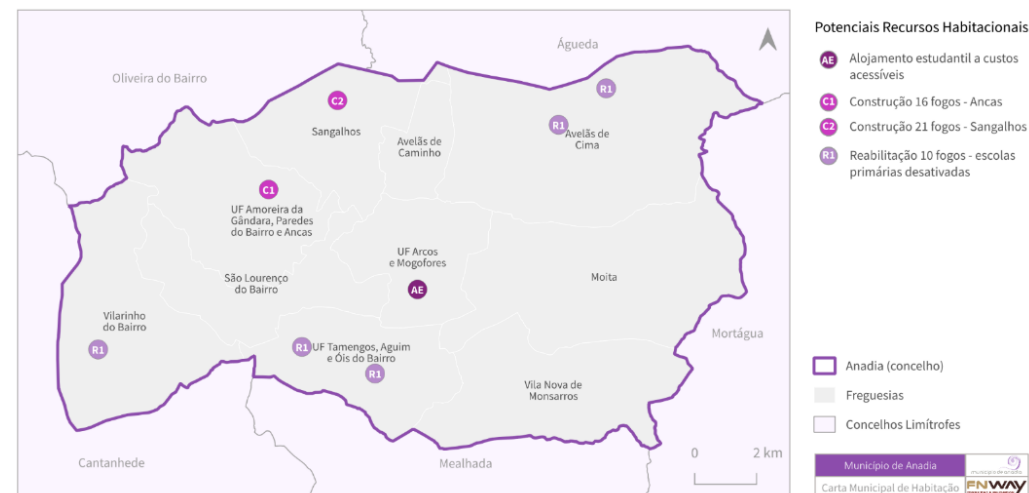
Atentando aos recursos habitacionais potenciais de propriedade/ gestão municipal, estes traduzem-se, numa primeira instância, nas 3 candidaturas ao Programa 1.º Direito, que visam: i) Construção de 16 fogos, Rua do Cruzeiro, Ancas; ii) Construção de 21 fogos, Rua Costa da Igreja, Sangalhos e; iii) Reabilitação de 10 fogos (reconversão de antigas Escolas Primárias). Destas, apenas as duas primeiras se encontram aprovadas e em fase de obra de construção de habitação pública, sendo que a relativa à reabilitação de fogos se encontra em análise pelo IHRU, IP.

No que concerne às candidaturas ao 1.º Direito, até ao momento, apenas as 2 candidaturas referentes à construção dos 37 fogos se encontram aprovadas, estando a última (i.e. referente à reabilitação/reconversão de 5 escolas) ainda em análise.

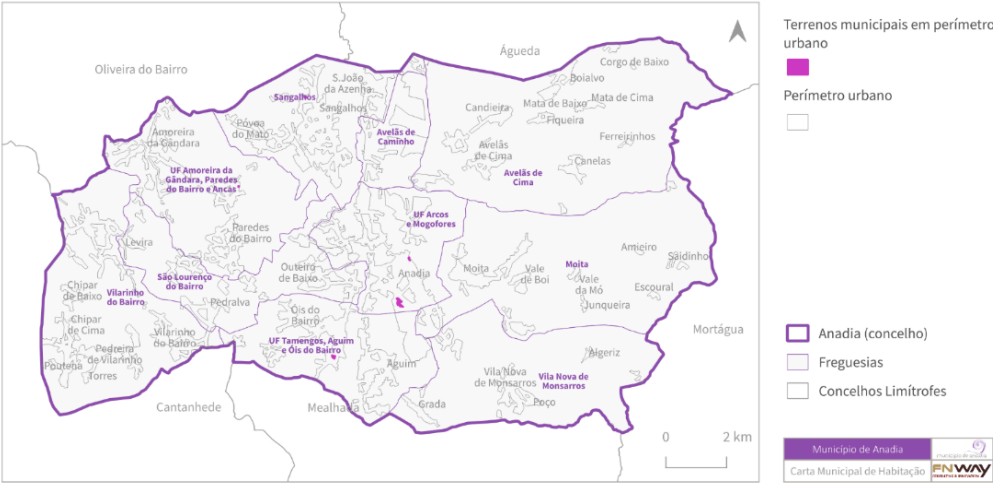
CANDIDATURAS APRESENTADAS AO PROGRAMA 1.º DIREITO, PELO MUNICÍPIO DE ANADIA | 2025

Designação	N.º Fogos	Tipologia					Estimativa Investimento	Estado
		T1	T2	T3	T4			
Construção de 16 fogos, Rua do Cruzeiro, Ancas	16	10	4	1	1	2.421.345,00 €	Aprovada	
Construção de 21 fogos, Rua Costa da Igreja, Sangalhos	21	7	3	5	6	3.014.678,00 €	Aprovada	
Reabilitação de 10 fogos (reconversão de antigas Escolas Primárias para habitação)	10	6	4	—	—	912.589,00 €	Em análise	
TOTAL	47	23	11	6	7	6.348.612,00€	—	

Neste âmbito, destaca-se também a instalação de um alojamento estudantil a custos acessíveis na cidade de Anadia (i.e. antiga Escola Secundária) financiado pelo Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), que desempenhará um papel fundamental na mitigação de um possível aumento na procura habitacional por parte de docentes, não docentes e alunos, com a fixação da Escola da Bairrada - Pólo de Formação Técnica do Instituto Politécnico de Coimbra.



Além do património construído, também o solo urbano se constitui como um recurso habitacional fundamental à programação da ação humana, nomeadamente no quesito da habitação. Neste contexto, o Município de Anadia detém uma bolsa de 14 terrenos integrados em perímetro urbano compatíveis com o uso habitacional ou, em alguns casos, passíveis de reclassificação para o referido uso. Relativamente à dispersão territorial, estes terrenos distribuem-se pela freguesia de Sangalhos, UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, UF de Arcos e Mogofores, e UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro. Atualmente, encontram-se previstos apenas 43 fogos que deverão ocupar cerca de 23,5% da área total da bolsa de terrenos municipais.



V13	Varandas do	UF de Arcos e	18	0,16
V14	Parque	Mogofores	18	0,18

Total			43	5,45
-------	--	--	----	------

Nota: -- : terrenos sem projeto de loteamento

No âmbito do processo de auscultação realizado, as entidades locais que dispõem de recursos habitacionais ou que possam vir a ter uso habitacional futuro foram convidadas a elencá-las, através de um formulário de caracterização. Respondeu a esta solicitação a **Casa do Povo de Amoreira da Gândara**, que dispõe de um imóvel, com as seguintes características e uso atual:

ID	Localidade	Freguesia	Fogos previstos (N.º)	Área (ha)
----	------------	-----------	-----------------------	-----------

A1	Ancas	UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1	0,03
A2			1	0,03
A3			1	0,03
A4			1	0,02
A5			1	0,04
A6			1	0,44
A7			1	0,35

M8	Montouro	UF de Arcos e Mogofores	--	1,45
M9			--	1,58

S10	Sangalhos	Sangalhos	--	0,35
T11	Tamengos	UF de Tamengos, Aguium e Óis do Bairro	--	0,44
T12			--	0,35

Localidade	Freguesia	Área	Estado de Conservação	Estado de Ocupação
------------	-----------	------	-----------------------	--------------------

Amoreira da Gândara	UF Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	58,05 m²	Bom	Arrumos
---------------------	---	----------	-----	---------

Este imóvel tem 4 divisões, entre as quais uma casa de banho, sendo que uma das divisões poderá, caso se perspetive o seu uso habitacional, ser adaptada a cozinha.

Contudo, a dinâmica urbanística no território apresenta uma volatilidade elevada que, reiterando o carácter prospetivo da CMH-AND, fundamenta a necessidade de analisar com maior detalhe os processos urbanísticos que, a curto-médio prazo, poderão dar origem a novos compromissos e ocupação do solo.

Entre 2022 e 2024, o Município de Anadia registou um total de 216 processos urbanísticos, dos quais 183 são referentes a habitações unifamiliares, 27 processos são de habitação multifamiliar e, por último, 6 são operações de loteamento.

Atendendo nas **operações de loteamento**, 4 são relativas a alterações de licenças já emitidas e apenas 2 operações são de novas licenças. Quanto à distribuição geográfica no concelho, verifica-se que 3 operações se localizam na UF de Arcos e Mogofores, sendo que

as freguesias de Moita, Sangalhos e a UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro registam 1 operação de loteamento cada.

No que à **habitação multifamiliar** diz respeito, observa-se uma predominância de processos pendentes (40,7%), seguidos de 37,0% processos arquivados e apenas 14,8% processos deferidos. Note-se que, atualmente, encontram-se em fase de tramitação cerca de 7,4% dos processos referentes a habitações multifamiliares. Relativamente ao tipo de obra ao qual se destina este tipo de operações, observa-se que 12 operações objetivam a alteração do fogo ou de todo o edifício, 11 traduzem-se em operações de construção e 4 almejam a ampliação do alojamento.

Por último, dos processos de **habitação unifamiliar** que dominam a dinâmica urbanística do concelho de Anadia, cerca de 38,3% foram arquivados, estando 23,5% pendentes. Assim, apenas 19,7% dos processos, registados entre 2022 e 2024, foram deferidos e cerca de 17,5% encontram-se em processo de tramitação. Quanto ao tipo de obra a que se destinam, é notório o domínio de operações de construção (126 processos) seguidas, com valores expressivamente inferiores, de 32 operações de ampliação e 24 operações de alteração.

Considerando o carácter integrado da política municipal de habitação que, idealmente, envolve entidades públicas e privadas em torno do mesmo objetivo, torna-se oportuno conhecer na totalidade a **bolsa de solo urbano com função habitacional livre no concelho de Anadia**, bem como a respetiva capacidade de construção.

Neste contexto, o concelho de Anadia apresenta uma área de 2.896,8 hectares de solo urbano compatível com o uso habitacional, encontrando-se aproximadamente 49,7% ocupado e **50,2% livre**. As freguesias com **maior área de solo ocupado** são a **UF de Arcos e Mogofores (62,2%)**, que integra a sede de concelho, e a freguesia de **Avelãs de Caminho (54,5%)**. Por oposição, e com **maior área livre** encontra-se a freguesia de **Avelãs de Cima (60,1%)**, a UF de **Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (55,1%)** e, por último, a freguesia da **Moita (53,6%)**.

Além das áreas ocupadas e livres, importa ainda conhecer a **proporção de área livre associada a compromissos urbanísticos aprovados e em vigor**. Neste contexto, o concelho conta com apenas 8 compromissos urbanísticos que, em termos de extensão, não se mostram significativos. Quanto à distribuição geográfica dos mesmos, destaca-se positivamente a **UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro** onde a área comprometida tem uma **expressividade de 0,1%**. Os demais compromissos urbanísticos encontram-se na

freguesia de Vilarinho do Bairro, UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas e na freguesia de Sangalhos.

PROPORÇÃO DE SOLO URBANO COM USO HABITACIONAL OCUPADO, LIVRE E COMPROMETIDO (HA/%) | 2025

Unidade Territorial	Área (Ha)	Área		
		Ocupada (%)	Comprometida (%)	Livre (%)
ANADIA	2.896,8	49,7	0,0	50,2
Avelãs de Caminho	103,5	54,5	0,0	45,5
Avelãs de Cima	264,5	39,9	0,0	60,1
Moita	269,9	46,4	0,0	53,6
São Lourenço do Bairro	277,9	50,7	0,0	49,3
Sangalhos	397,3	46,6	0,0	53,4
UF Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	321,3	44,9	0,0	55,1
UF Arcos e Mogofores	338,0	62,2	0,0	37,8
UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	340,7	53,8	0,1	46,1
Vila Nova de Monsarros	158,9	51,2	0,0	48,8
Vilarinho do Bairro	424,8	49,1	0,0	50,9

Para a estimativa da **capacidade construtiva dos espaços habitacionais expectantes**, ou seja, dos espaços livres em áreas vocacionadas para o uso habitacional (i.e. Espaços Centrais, Espaços Habitacionais, Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Aglomerados Rurais), procedeu-se ao apuramento da área livre em solo com funções habitacionais tendo como referência uma área mínima de loteamento de 600 m² e a densidade de alojamentos

construídos em solo habitacional ocupado, tendo como referência os alojamentos familiares clássicos à data dos Censos de 2021, disponíveis no INE.

Resultados

ESPAÇOS EXPECTANTES E CAPACIDADE DE UTILIZAÇÃO (HA/N.º) | 2025

Unidade Territorial	Solo Urbano (Ha)	Espaços Habitacionais Expectantes		
		Densidade de Alojamentos Familiares Clássicos (Censos 2021)	Fogos (N.º)	Pessoas (N.º)
ANADIA	3.670,8	10,4	14.030	35.074
Avelãs de Caminho	284,0	10,6	502	1.254
Avelãs de Cima	304,4	9,3	1.395	3.488
Moita	287,4	9,5	1.291	3.227
São Lourenço do Bairro	318,7	9,1	1.190	2.976
Sangalhos	487,3	10,6	2.120	5.300
UF Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	353,5	9,6	1.629	4.072
UF Arcos e Mogofores	517,5	15,4	1.989	4.973
UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	481,0	10,5	1.570	3.926
Vila Nova de Monsarros	166,8	10,6	794	1.984
Vilarinho do Bairro	470,0	7,5	1.550	3.875

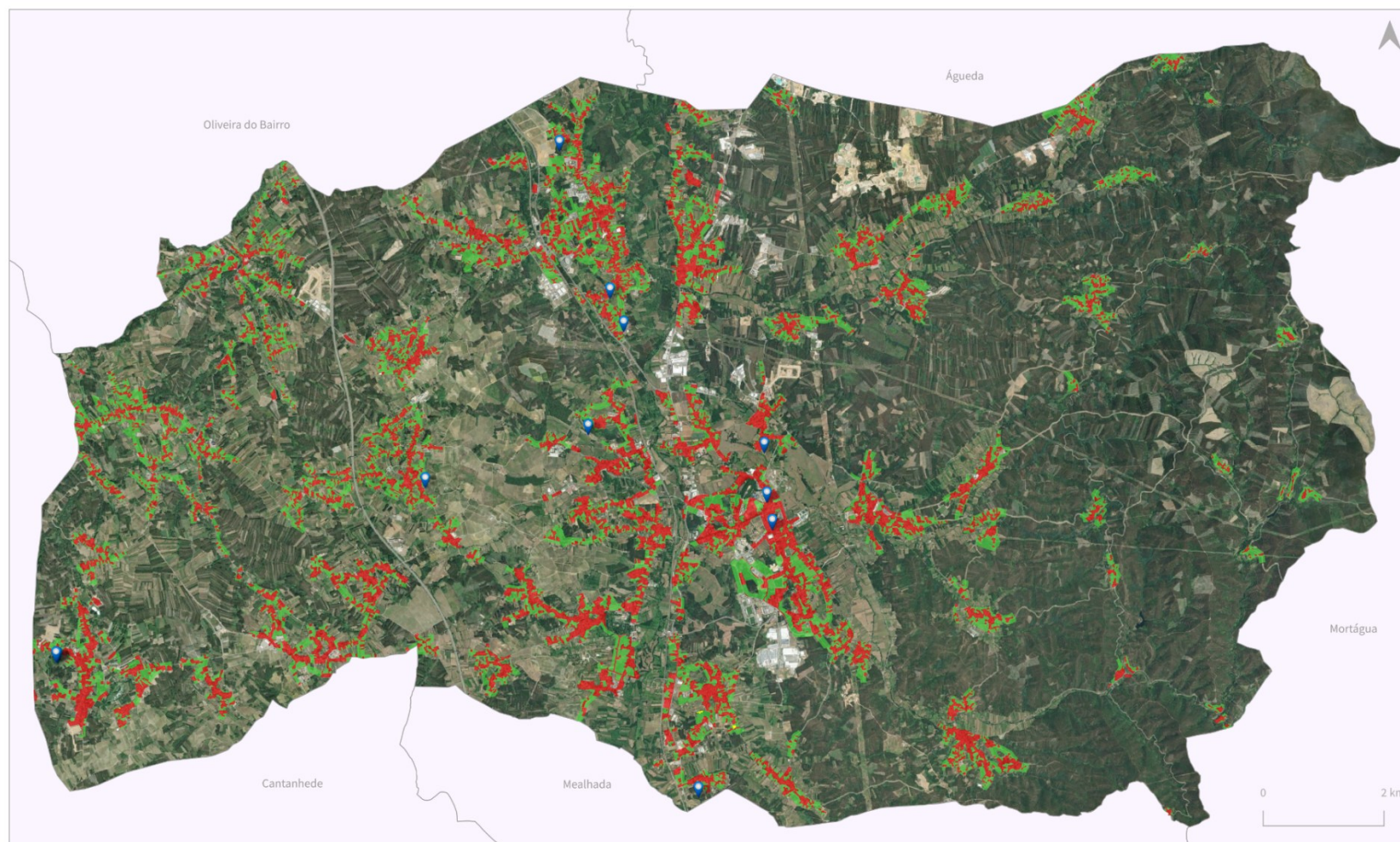
Atualmente, o concelho de Anadia regista **3.670,8 hectares de solo urbano**, dos quais 78,9% admitem o uso habitacional, estando classificados como espaços centrais e espaços habitacionais. No que às freguesias diz respeito, destaca-se positivamente a **UF de Arcos e Mogofores, a freguesia de Sangalhos e a UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro** por registarem uma maior área de solo urbano.

Considerando os **espaços habitacionais expectantes**, constata-se que cerca de 38,0% (1.394,4 ha) do solo urbano ainda se encontra por ocupar (i.e. livre e comprometido) revelando, após a aplicação da densidade de alojamentos familiares clássicos à data dos Censos de 2021, uma **capacidade construtiva para 14.030 fogos**. Neste contexto, admitindo a dimensão média dos agregados familiares privados à data dos Censos de 2021 (2,5 pax), **o território concelhio tem capacidade para alojar mais 35.074 pessoas**.

Ao nível das freguesias destacam-se, pela sua maior capacidade de construção de novos fogos, as freguesias de **Sangalhos, a UF de Arcos e Mogofores e a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas**. Por oposição, encontra-se a freguesia de Avelãs de Caminho com uma capacidade construtiva para apenas 502 fogos e, consequentemente, para 1.254 pessoas.

Deste modo, o presente exercício de extrapolação, indica-nos ainda que, ao contrário de outros concelhos do país, as dificuldades de acesso ao mercado de habitação no concelho de Anadia não se prendem tanto pela parca oferta de solo urbano, mas antes pela expressiva subida dos valores de mercado a que se tem assistido nos últimos anos.

OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO COM FUNÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE ANADIA



Solo urbano de uso habitacional

■ Ocupado

■ Livre

■ Comprometido

Pedido de informação prévia



Em suma, apesar da **ampla capacidade construtiva no concelho**, salienta-se a importância das intervenções de reabilitação no parque edificado existente, tanto para o reforço da coesão territorial e socioeconómica, como para alcançar a sustentabilidade na gestão das redes e infraestruturas básicas (e.g. rede de telecomunicações, sistema de abastecimento, recolha de resíduos sólidos urbanos, etc.) e para aumentar a oferta de habitação, respondendo à dinâmica da procura atual e futura.

Por fim, importa abordar e mencionar os resultados obtidos do diagnóstico de contexto realizado, nomeadamente quanto aos alojamentos familiares clássicos que se encontram vagos ou que têm uso sazonal/ residência secundária, que, no total correspondem quase a 30% destes alojamentos no concelho, enquanto potenciais recursos para fazer face à procura de habitação verificada.

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS VAGOS OU DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA



Vagos

2.321

Alojamentos familiares clássicos vagos [2021]

Os alojamentos familiares clássicos que se encontram vagos podem, caso os seus proprietários estejam disponíveis a fazê-lo, constituir potenciais recursos habitacionais no concelho, disponibilizando-os, por exemplo, no mercado de arrendamento e/ou de venda. A ocupação destes imóveis, além de ter capacidade de resposta à procura habitacional no concelho, é essencial para a dinamização social dos aglomerados, nomeadamente dos que apresentam um cariz mais rural ou serrano e envelhecido.



Residência Secundária

1.827

Alojamentos familiares clássicos de residência secundária [2021]

Parte significativa da população que vivia em Anadia, nos anos 70, saiu do concelho à procura de melhores oportunidades e condições de vida. No entanto, a ligação ao território manteve-se, e muitas famílias construíram habitações para regressar nos períodos de férias. Estes alojamentos acabam por ter um uso periódico e sazonal, estando vagos durante vários meses ao longo do ano. Observa-se, no entanto, que

alguns proprietários se encontram atualmente a colocá-los no mercado imobiliário, para arrendamento e/ou venda.

Complementarmente, é feita uma abordagem aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual que se encontram sublotados, que podem ser equacionados como respostas habitacionais alternativas.

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL SUBLOTADOS



Sublotação

78,8% | 8.536

Aloj. Fam. Cl. Res. Habit. Com Uma ou Mais Divisões em Excesso [2021]

34,1% | 3.693

Aloj. Fam. Cl. Res. Habit. Com Três ou Mais Divisões em Excesso [2021]

Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual que se encontram sublotados assumem elevada expressividade no concelho de Anadia, podendo, nomeadamente aqueles em que existem três ou mais divisões em excesso, constituir um potencial uso habitacional, em regime de arrendamento, por exemplo, para estudantes, professores, indivíduos deslocados que trabalham em empresas locais, etc., ou outras finalidades que se venham a verificar necessárias.

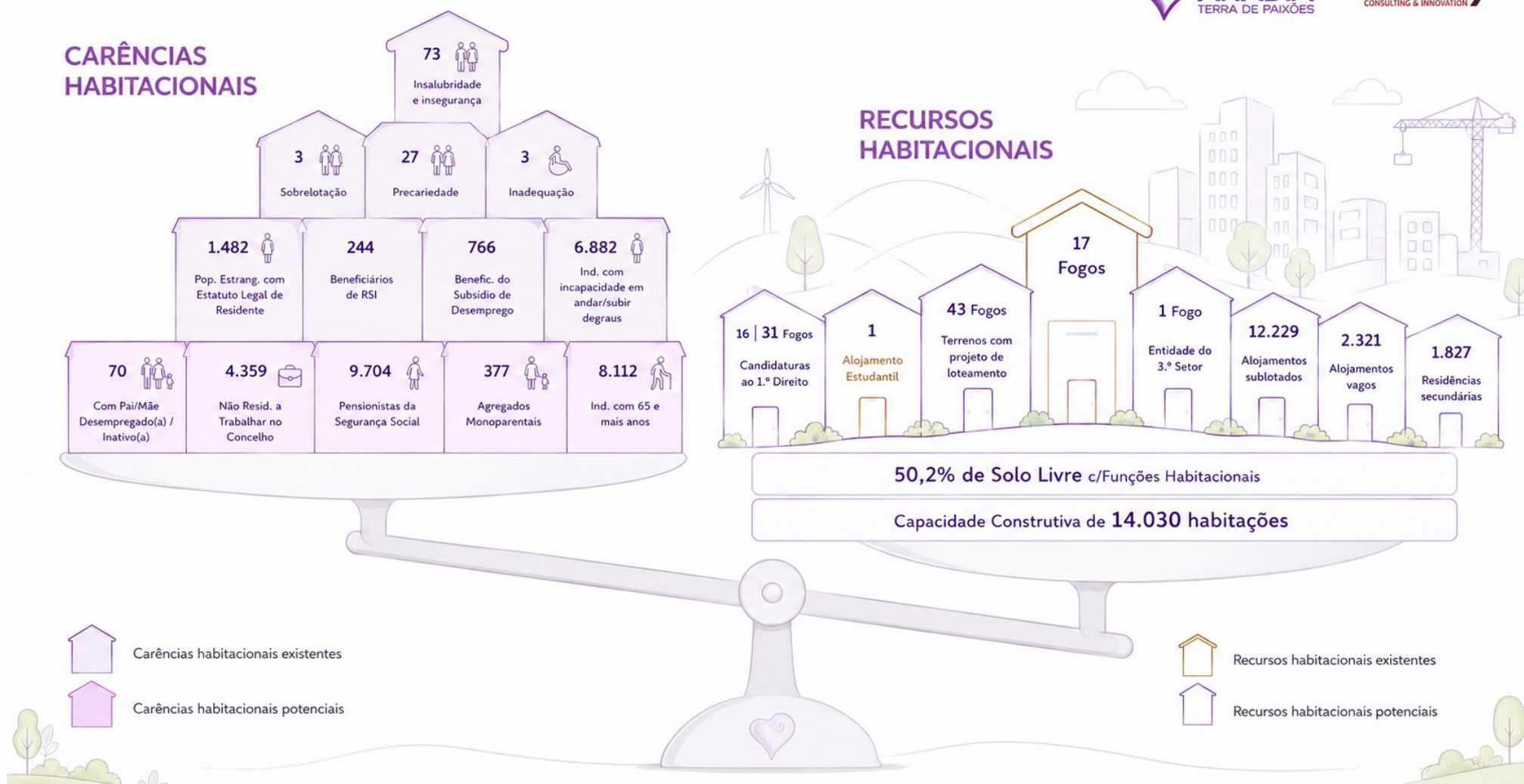


Figura 3. Balança carências habitacionais vs recursos habitacionais

7

Reflexão Estratégica do Contexto Habitacional de Anadia



7. REFLEXÃO ESTRATÉGICA DO CONTEXTO HABITACIONAL DE ANADIA

Terminada a fase correspondente ao **Diagnóstico, Planeamento e Ordenamento Prospetivo**, que envolveu o diagnóstico territorial e habitacional, um estudo prospetivo e um processo de auscultação alargado, estão reunidas as condições para efetuar um balanço estratégico das dinâmicas e determinantes de contexto territoriais, sociais e económicas e que influenciam o acesso à habitação, visando sinalizar os principais fatores e desafios com que se impõem ao concelho de Anadia.

A estabilização e perceção dos fatores críticos consubstanciam o ponto de partida para a definição da proposta de um sólido quadro estratégico operacional, enquadrado naturalmente com as orientações estratégicas multinível, bem como com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

Em suma, foi identificado um conjunto de determinantes e desafios que influenciam o contexto e dinâmica habitacional de Anadia, de ordem territorial, demográfica e socioeconómica. Quanto às principais condicionantes que influenciam, de forma mais incisiva, o contexto habitacional, estas assumem quatro dimensões distintas: **Oferta vs Procura, Preço, Acessibilidade** e, por último, **Qualidade e Conforto**. Estas dimensões serviram de base e alicerce para delinear o quadro estratégico e plano de ação inerentes à Carta Municipal de Habitação de Anadia.

DINÂMICAS E DETERMINANTES DE CONTEXTO

Principais condicionantes e desafios com influência no contexto habitacional

Territoriais

- Diversidade geomorfológica e paisagística
- Boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias
- Concentração de serviços na cidade de Anadia
- Fragilidades no transporte público
- Risco de incêndio florestal

Demográficas

- Decréscimo da população residente
- Envelhecimento demográfico acentuado
- Despovoamento das áreas rurais e serranas
- Redução da dimensão média das famílias

Socioeconómicas

- Baixos níveis de escolaridade
- Rendimentos médios inferiores e maior esforço no acesso à habitação
- Dinâmica empresarial com impacto na procura habitacional
- Fragilidades de mobilidade e acesso a serviços

HABITAÇÃO

Desafios e condicionantes

Oferta vs Procura

- Concentração habitacional na cidade e em Arcos e Mogofores
- Existência de habitação vaga e secundária
- Procura crescente e oferta limitada
- Pressão sobre o mercado local

Preço

- Aumento das rendas e dos preços de venda
- Encargos elevados com habitação
- Maior dificuldade de acesso ao crédito

Acessibilidade

- Necessidade de agilizar processos urbanísticos
- Oferta municipal insuficiente
- Dificuldade de acesso para jovens e famílias vulneráveis
- Barreiras burocráticas no acesso aos apoios

Qualidade e Conforto

- Parque habitacional envelhecido
- Necessidades de reparação e reabilitação
- Baixa eficiência energética
- Fragilidades de acessibilidade e qualidade construtiva

8

Carta Municipal de Habitação de Anadia



8. CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ANADIA

A construção e delimitação de um modelo territorial e estratégico em matéria de habitação é fundamental para que o território seja capaz de responder, de forma eficaz, aos principais desafios e constrangimentos que este enfrenta ao nível habitacional, resultado das transformações de natureza ambiental, demográfica, social, económica e urbanística que o influenciam.

Tal como apresentado anteriormente, o acesso à habitação no concelho de Anadia é influenciado por um conjunto de dinâmicas que têm impactos diretos e indiretos no acesso à habitação, tornando-se crucial definir uma estratégia que tenha o seu enfoque na resolução dos problemas, necessidades e desafios que se lhe colocam, mas também que seja capaz de aproveitar e reforçar as oportunidades existentes, relacionadas com as suas características e potencialidades ao nível urbanístico, social e económico.

Neste sentido, no âmbito da Carta Municipal de Habitação, estabelece-se um conjunto de orientações estratégicas que norteiem a política municipal de habitação, visando alcançar a coesão territorial, fomentar a atração de pessoas e investimento, promover a inclusão social e a sustentabilidade ambiental, tendo como desígnio a promoção do acesso à habitação por todos os indivíduos, independentemente da sua condição social e económica, e ajustada às suas necessidades.

O presente capítulo encontra-se organizado em três níveis diferentes, embora interdependentes, constituindo a estratégia para a ação da Carta Municipal de Habitação de Anadia.

Nível I

Modelo Territorial para a Habitação em Anadia

Nível II

Estratégia para a Habitação em Anadia

Nível III

Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia

Ao nível do conteúdo, o **Nível I – Modelo Territorial para a Habitação em Anadia** integra uma síntese das orientações estratégicas dos instrumentos e referenciais existentes a nível local no domínio da habitação, com destaque para o PDM, a ELH e a estratégia municipal de reabilitação urbana, fundamentais para orientar o desenvolvimento e a operacionalização da Carta Municipal de Habitação de Anadia.

No **Nível II – Estratégia para a Habitação em Anadia** é estabelecida a visão de futuro para o concelho de Anadia em matéria de habitação, suportada num conjunto de pilares fundamentais, e são definidas as Linhas Estratégicas de Atuação (LEA) e respetivos Objetivos Estratégicos que constituem o suporte da estratégia municipal neste âmbito.

Por último, o **Nível III – Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia** assume um perfil operacional, através da definição de um conjunto de Medidas, suportadas nas LEA, consideradas estruturantes, a implementar em matéria de habitação, nos próximos 10 anos, em Anadia, visando alcançar a visão estabelecida.

8.1 Modelo Territorial para a Habitação em Anadia

O trabalho desenvolvido permitiu identificar um conjunto de desafios e condicionantes, quer de contexto geral, mas sobretudo sobre a dinâmica habitacional do território. Neste sentido, e embora o concelho de Anadia seja uma unidade administrativa dotada de unicidade e identidade, no seu território desenvolvem-se contextos e dinâmicas que lhe conferem diversidade, multiplicidade e heterogeneidade a vários níveis, motivadas pela diversidade paisagística e complexidade geomorfológica do território, pelo desenvolvimento e organização do sistema urbano, pelas acessibilidades de que é dotado e pelas relações que estabelece com os territórios que o envolvem, pelas transformações sociodemográficas a que está sujeito, pelas dinâmicas económicas diferenciadas em áreas distintas do território, associadas à própria génese e identidade dos povos e das comunidades, entre outras.

Face à diversidade e heterogeneidade observada no concelho de Anadia, que influencia naturalmente a própria dinâmica e política habitacional observável no terreno, foram identificadas **três grandes áreas territoriais, com dinâmicas próprias que as distinguem e relações de complementaridade que estabelecem entre si – o setor oeste, o setor central e o setor nascente**. Inserido no setor central, destaca-se ainda a **cidade de Anadia** pela sua multifuncionalidade estruturante ao nível concelhio e pelas dinâmicas muito particulares que assume enquanto sede de concelho e principal polo de concentração urbana, populacional e funcional. Esta divisão territorial tem na sua génese a uniformização de condições e desafios que se colocam no âmbito da habitação, procurando uma abordagem coesa e particular em matéria de política de habitação.

SETOR OESTE

- Morfologia aplanada do terreno, dominada por solos agrícolas e características marcadamente rurais;
- Proximidade ao nó da A1, na zona da Mealhada;
- Envelhecimento populacional acentuado;
- Presença de aglomerados urbanos de média dimensão, interligados por dispersão difusa do povoamento ao longo das vias rodoviárias;
- Existência de uma quantidade significativa de edifícios com necessidade de reparação, destacando-se a freguesia de São Lourenço do Bairro;

- Pouca expressividade do mercado de arrendamento;
- Presença significativa de solo urbano disponível para uso habitacional.

SETOR CENTRAL

- Área de atravessamento dos principais eixos de acessibilidade rodoviária (EN1/IC2) e ferroviária (Linha do Norte) em toda a longitude do concelho, ao longo dos quais se desenvolveram os principais aglomerados urbanos e se concentram os principais polos de dinamismo económico e empresarial, de equipamentos e serviços e de ocorrência de fluxos populacionais permanentes e/ou ocasionais;
- Maior concentração e densidade populacional;
- Existência de uma maior densidade de edificado e de alojamentos;
- Maior concentração de alojamentos familiares clássicos, revelando a expressiva função residencial do setor;
- Destaque para o expressivo impacto do arrendamento na Curia, comparativamente à generalidade do território;
- Menor disponibilidade de solo para função habitacional, comparativamente aos restantes setores do território;
- Área com maior potencial de atração e fixação de população, fruto da disponibilidade de acessibilidades e da proximidade a emprego, equipamentos e serviços;

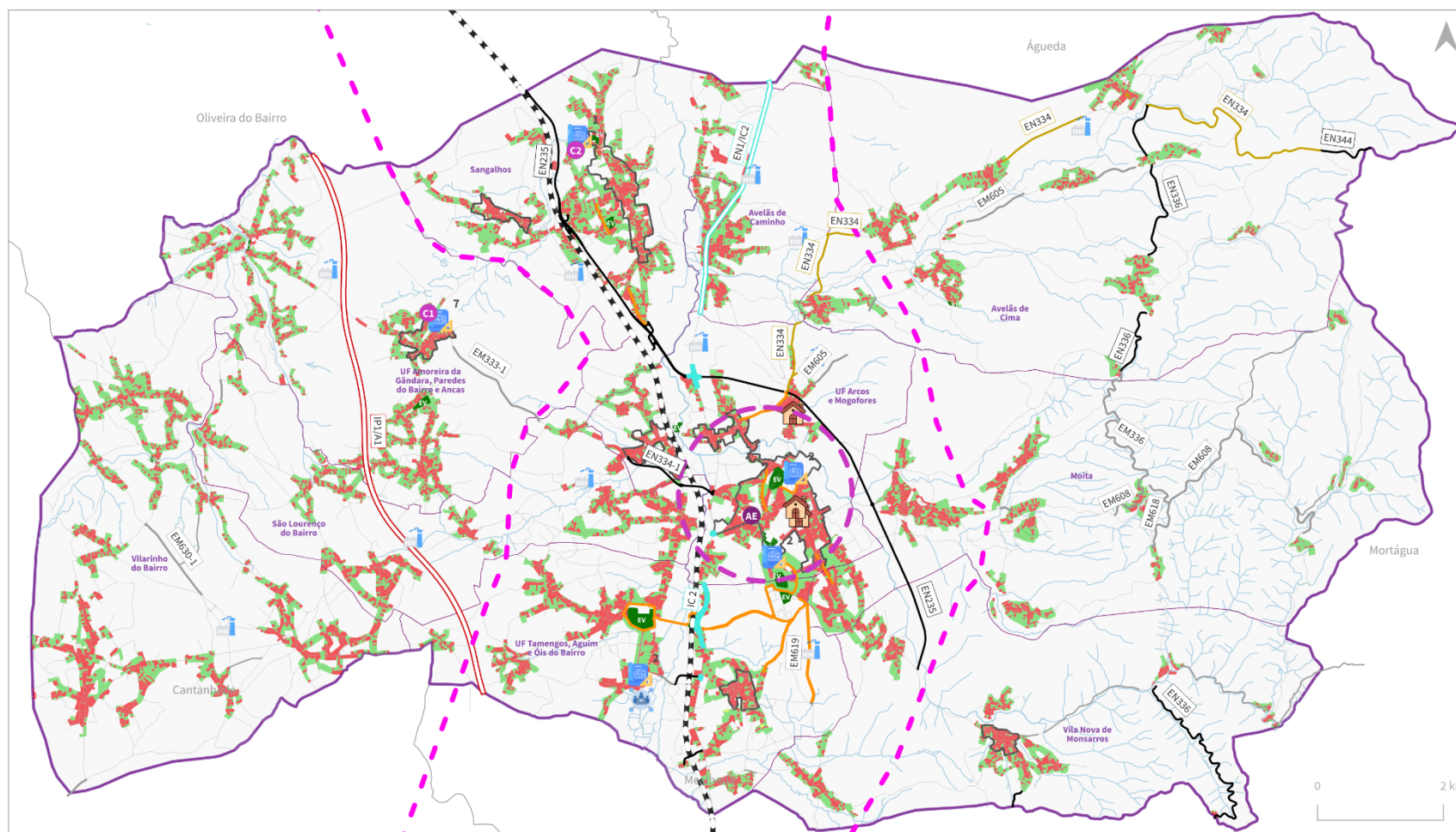
CIDADE DE ANADIA

- Maior concentração de população residente, sendo o centro urbano concelhio por excelência, com características marcadamente urbanas, visíveis na vivência e atratividade da cidade e da população que nela habita e a procura;
- Edificado mais denso e presença de edifícios multifamiliares;
- Elevada concentração de equipamentos e serviços essenciais;
- Algum impacto do mercado de arrendamento.

SETOR NASCENTE

- Área com características predominantemente serranas, de orografia acidentada, traçado sinuoso das vias e predominância do povoamento florestal, intercalado com exploração agrícola parcelada, dispersa e de subsistência;
- Aglomerados dispersos territorialmente, com vazios de elevada dimensão entre si;
- Debilidades ao nível das infraestruturas rodoviárias e na acessibilidade à rede de transportes públicos;
- Fragilidades ao nível da conectividade digital/ comunicações;
- Impacto quase inexistente do mercado de arrendamento;
- Elevada suscetibilidade ao risco de incêndios florestais.

Concluída a reflexão estratégica sobre o contexto habitacional de Anadia e estabilizada a divisão do território em setores caracterizados por dinâmicas distintas, com singularidades e relações de complementaridade que exigem, no âmbito da Carta Municipal de Habitação de Anadia, uma abordagem específica na delineação de uma estratégia e na definição e programação de um plano de ação ajustado às necessidades identificadas do território no seu todo e aos desafios colocados e específicos de cada um dos setores que o constitui, apresenta-se o mapeamento desta ideia conceptual do território:



Habitação Social



Protocolo com o IHRU

Potenciais Recursos Habitacionais



AE Alojamento estudantil a custos acessíveis



C1 Construção 16 fogos - Ancas



C2 Construção 21 fogos - Sangalhos



Terrenos municipais

Dinâmica Empresarial/industrial



Acolhimento empresarial



Espaços de coworking

Rede Ciclável

Ciclovias

Rede Rodoviária

IP1/A1

IC 2

EN1/IC2

Estrada Nacional (EN)

Estrada Nacional Desclassificada

Estrada Municipal (EM)

Caminho Municipal

Arruamento

Rede Ferroviária

Linha do Norte

Áreas de Reabilitação Urbana

Espaços Verdes

Áreas Estratégicas

Áreas Gerais

Áreas Específicas

Ocupação do solo - função habitacional

Ocupado

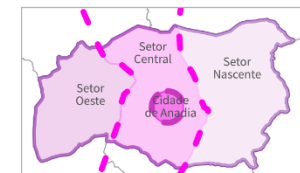
Livre

Comprometido

Linhas de água

Anadia (concelho)

Concelhos Limitrofes



Município de Anadia
Carta Municipal de Habitação



8.2 Estratégia para a Habitação em Anadia

A **Carta Municipal de Habitação de Anadia**, enquanto instrumento de planeamento estratégico, de nível local, no domínio da habitação, está alicerçada nos principais referenciais estratégicos e legais ao nível europeu, nacional, regional e local e articulada e fundamentada nas principais conclusões e evidências resultantes do diagnóstico e estudo prospetivo desenvolvido e das necessidades aí identificadas. Complementarmente, o alargado processo de auscultação desenvolvido contribuiu para o referido diagnóstico, numa primeira fase, assim, como permitiu identificar necessidades e prioridades de ação municipal no que diz respeito à construção e promoção de uma política municipal de habitação.

Constitui-se, assim, a base para uma definição mais orientada, ponderada e fundamentada do quadro estratégico. A CMH-AND apresenta um horizonte temporal a 10 anos para a sua implementação (até 2035), centrando-se na atuação municipal, mas promovendo o envolvimento participado e alargado de um conjunto de agentes que atuam neste âmbito. Desta forma, a estratégia foi delineada considerando uma organização em níveis que assume uma lógica do sentido geral para o particular, ou seja, é estabelecida a Visão para o território que assenta em Pilares, enquanto princípios orientadores de desenvolvimento territorial em matéria de habitação. É a partir deste nível que se definem as **Linhas Estratégicas de Atuação (LEA)**, alinhadas com os diversos referenciais estratégicos de base, que se desdobram em **Objetivos Estratégicos (OE)** e que, por sua vez, dão lugar a **Medidas (M)**, preconizando, deste modo, a aplicabilidade e exequibilidade da estratégia, com o pormenor necessário para a sua concretização efetiva. A CMH-AND assume, em termos estratégicos, a seguinte estrutura:

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ANADIA

VISÃO

Corporiza o cenário que se pretende alcançar com a implementação da estratégia, visando mitigar as carências existentes em matéria de habitação, potenciando os recursos existentes e capitalizando, de forma sustentável, as potencialidades do território.

PILARES

Constituem os princípios orientadores do desenvolvimento territorial em matéria de habitação e de implementação do Plano de Ação.

LINHAS ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

Consubstanciam os domínios de atuação prioritários, enquanto vetores estratégicos para a implementação da estratégia, visando responder às debilidades e necessidades sinalizadas e reforçar as principais forças e potencialidades identificadas.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Suportados nas LEA, espelham os resultados que se pretendem alcançar com a implementação e concretizam das Medidas nelas incorporadas.

MEDIDAS

Incluem os projetos e ações concretas que se propõem implementar para alcançar a visão e os objetivos estratégicos estabelecidos.

8.2.1 Visão

A visão definida para o concelho de Anadia, no âmbito da Carta Municipal de Habitação, corresponde ao cenário que se perspetiva alcançar em 2035 para o contexto e dinâmica habitacional do território.

A definição da visão considerou, naturalmente, o necessário alinhamento e articulação com os diversos instrumentos e estratégias de âmbito local relacionados com a temática da habitação, evidenciando-se a Estratégia Local de Habitação de Anadia, que tem o seu enfoque na resolução de situações habitacionais indignas e com enquadramento no Programa 1.º Direito. Assim, a visão estabelecida para a CMH assume uma abordagem mais ampla e holística, visando contribuir para mitigar e resolver as fragilidades de contexto sinalizadas no concelho de Anadia. A ELH de Anadia assume a seguinte visão para o território *“Em 2027, Anadia afirmar-se-á como um concelho inclusivo e com uma oferta habitacional adequada ao perfil sociodemográfico da sua população”*.

Neste sentido, e procurando dar seguimento ao definido na política habitacional do Município de Anadia, mas tornando-a mais abrangente, considerando a necessária resposta aos diversos desafios presentes no território em distintas dimensões e áreas do desenvolvimento, construiu-se a seguinte visão para a Carta Municipal de Habitação de Anadia:

VISÃO

Afirmar Anadia como um território capaz de garantir habitação de qualidade e acessível a todos os indivíduos, afirmando-se no contexto sub-regional e regional enquanto polo magnetizante e aglutinador de dinâmicas demográficas e fluxos socioeconómicos diferenciadores e competitivos, suportado num ecossistema potenciador da qualidade de vida e indutor de habitar e viver (em) Anadia

8.2.2 Pilares

Na sequência do estabelecimento da visão para o concelho de Anadia no domínio da habitação, partiu-se do pressuposto de que a CMH-AND deve reger-se, na implementação da sua estratégia e concretização do plano de ação, e num evidente alinhamento com os princípios gerais consubstanciados no Art.º 3.º da Lei de Bases da Habitação, num conjunto de oito pilares, designadamente:

PILARES



Planeamento

Enquanto instrumento de planeamento no domínio da habitação de âmbito local, a CMH-AND desenvolve-se tendo subjacente o pressuposto de que a articulação com os demais LGT em vigor, bem como o planeamento prospetivo são fundamentais para se perspetivar e planear, a médio-longo prazo, as necessidades de habitação, considerando as transformações demográficas e socioeconómicas futuras.



Reabilitação

Promovendo a continuidade da estratégia encetada pela autarquia no domínio da reabilitação urbana, a CMH-AND, no conjunto de medidas a implementar, deverá, sempre que possível, contribuir para a qualificação e melhoria do edificado existente, essencial para um ambiente urbano mais coeso, sustentável, aprazível e atrativo e aumentando a disponibilidade de habitação no mercado.



Equidade

O pilar da equidade assume um duplo sentido, na medida em que, por um lado, se prevê que as medidas a implementar englobem uma ação partilhada entre os agentes públicos, privados e do setor cooperativo/ social para alcançar um contexto habitacional equilibrado e, por outro, a promoção do acesso a uma habitação digna por qualquer indivíduo ou agregado, seja qual for a sua condição social e económica.



Coesão

A coesão social e territorial é uma das premissas essenciais do desenvolvimento, sendo que a estratégia e medidas a implementar propostas na CMH-AND deverão concorrer para o seu alcance, uma vez que o acesso a uma habitação digna e a um contexto local que oferece uma rede de equipamentos e serviços acessível e qualificada são essenciais para o bem-estar e qualidade de vida dos indivíduos.



Inclusão

O acesso à habitação, nomeadamente por aqueles que se encontram em situação habitacional indigna, além de um direito constitucionalmente consagrado, é inequivocamente indutor da inclusão dos indivíduos e das famílias na sociedade, especialmente daqueles que se encontram em situação mais frágil. No entanto, a inclusão social deve ser promovida através de um acompanhamento integrado multidisciplinar para que os seus efeitos perdurem a longo prazo.



Sustentabilidade

A sustentabilidade é transversal a toda a CMH-AND, que foi estabelecida para um horizonte temporal a 10 anos, englobando as suas três dimensões: social, económica e ambiental. Na dimensão social, destaca-se a necessidade de promover a garantia do acesso universal à habitação a todos os indivíduos, independentemente da sua condição social, económica ou física, ancorada num acompanhamento de proximidade. Por seu turno, na ótica da sustentabilidade económica propõe-se que os investimentos a realizar deverão ser planeados, geridos e executados de forma racional e responsável, maximizando os seus efeitos a longo prazo. Por fim, na dimensão ambiental, deverá ser privilegiada uma utilização sustentável dos recursos existentes, suportada no incentivo à reabilitação do edificado e na utilização de equipamentos e tecnologias que favoreçam a minimização do desperdício e a otimização de consumos.



Participação

O processo de elaboração e desenvolvimento da CMH-AND teve subjacente a dinamização de um processo participativo, envolvendo um conjunto de entidades que atuam, de forma direta ou indireta, na área da habitação do concelho de Anadia, contribuindo para um melhor conhecimento da situação local. Considerando o dinamismo que os processos de desenvolvimento local observam, influenciados pelas transformações sociodemográficas, económicas e ambientais, torna-se imprescindível, ao longo dos 10 anos da vigência da CMH-AND, continuar a promover o envolvimento com os agentes do território, visando adequar a ação às necessidades.



Cooperação

Complementarmente ao pilar da participação, o pilar da cooperação relaciona-se com a necessidade, inequívoca, de envolver e promover sinergias entre o Município de Anadia e os agentes estratégicos, quer de âmbito local ou supralocal, de natureza pública, privada ou cooperativa/ social, com atuação ou influência no domínio da habitação, visando a concretização da visão comum que se pretende alcançar no concelho daqui a 10 anos.

8.2.3 Linhas Estratégicas de Atuação, Objetivos e Medidas

Após o estabelecimento do cenário esperado para o contexto habitacional de Anadia daqui a 10 anos - visão de futuro - e definidos os pilares que sustentam a estratégia que visa o seu alcance, neste ponto são apresentados o fundamento e as orientações para a intervenção estratégica no domínio da habitação no concelho, num horizonte a 10 anos. Neste sentido, as Linhas Estratégicas de Atuação (LEA) assumem-se, no contexto do planeamento estratégico e territorial, como as linhas mestras da intervenção estratégica a operacionalizar, e objetivam responder às necessidades e fragilidades presentes no concelho de Anadia e que influenciam, direta ou indiretamente, o contexto habitacional, e ainda capitalizar as potencialidades e oportunidades locais. Suportadas numa breve reflexão crítica e estratégica, apresentam-se de seguida as LEA que orientam o quadro estratégico da CMH-AND, bem como os Objetivos Estratégicos que cada uma tem inerentes e que se perspetivam alcançar com a implementação e operacionalização das Medidas.

LINHAS ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

LEA

01. Território

+ ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

LEA

02. Mercado Imobiliário

+ ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

LEA

03. Habitação

+ SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

LEA

04. Ecossistema Local

+ ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

LEA

01. Território

+ ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

A Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento de planeamento no domínio da habitação, converge, por força da lei, com o mais relevante instrumento de gestão territorial de nível local, o Plano Diretor Municipal. O PDM de Anadia encontra-se em vigor desde 1994, tendo sido em 2015 aprovada a 1.ª Revisão (Aviso n.º 9333/2015, de 21 de agosto), que já foi objeto de várias alterações, tendo a última ocorrido em 2022 ([Aviso n.º 7029/2022 de 6 de abril](#)) e que visou a integração das novas regras de classificação e qualificação dos solos, nos termos da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU), publicada pela [Lei n.º 31/2014 de 30 de maio](#) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio](#)), ambos na sua redação atual.

Assim, considerando a elaboração da CMH-AND e que, no contexto da implementação das medidas que se propõe concretizar, deverá o PDM ser alvo de um processo de alteração que acolha as necessidades habitacionais que possam ocorrer de acordo com ordenamento prospetivo do território.

O diagnóstico levado a cabo, que se suportou também num amplo processo de auscultação, revelou disparidades ao nível da mobilidade territorial e acessibilidade digital, com impactos relevantes ao nível do desenvolvimento socioeconómico, com maior impacto na zona serrana do concelho de Anadia (setor este). Neste sentido, importa encetar esforços no sentido de atenuar as divergências existentes, aproximando e fortalecendo a coesão social e territorial do concelho de Anadia, através da implementação de medidas que, ao nível da mobilidade territorial, promovam a qualificação e segurança das vias de comunicação intraconcelhia, enquanto fator determinante para o acesso a serviços e equipamentos essenciais, mas também a conectividade extraconcelhia, essencial para a atração e fixação de empresas e emprego. Ainda no contexto da mobilidade, e apesar de se observarem diversos investimentos ao nível da mobilidade suave, e considerando os paradigmas atuais e futuros, é relevante consolidar a rede de transportes públicos, promover a mobilidade pedonal e ciclável e a transição energética. No âmbito da conectividade digital, e considerando a atual era de transição digital, é crucial contribuir para o reforço das infraestruturas que visem a melhoria e qualidade das comunicações, nomeadamente onde se observam as maiores fragilidades.

No domínio da preservação ambiental e da paisagem, e considerando que parte considerável da identidade e cultura local se relaciona com as atividades do setor primário, onde se destaca a cultura da vinha, importa que sejam desenvolvidos esforços para a sua preservação e capitalização sustentável. Além da paisagem associada à vinha, também o setor florestal, nomeadamente na zona serrana do território, com o crescimento das culturas de pinheiro e eucalipto, tem observado transformações que influenciam a biodiversidade intrínseca do território, e importa atuar, através de uma gestão integrada, na sua preservação e valorização ambiental. Os trabalhos de diagnóstico também revelaram alguma suscetibilidade ao risco, destacando-se o de incêndio florestal, sendo necessário dotar o território de instrumentos de planeamento e gestão que, por um lado, contribuam para a prevenção dos riscos, mas também uma melhor gestão dos mesmos.

Por fim, e procurando a qualificação contínua do tecido urbano, o desenvolvimento económico e a coesão social, que contribuem para o bem-estar dos indivíduos e da comunidade, torna-se relevante desenvolver um conjunto de iniciativas que concorram para o aumento do sentimento de pertença da comunidade ao local onde vivem, estimulando-o e valorizando-o.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS

LEA				
01.				
OE1.	Integrar a estratégia da política municipal de habitação nos demais instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o PDM, procurando alcançar um maior equilíbrio territorial			
OE2.	Alargar e promover a mobilidade sustentável e a acessibilidade digital, ancoradas num investimento estratégico e equilibrado, fomentando a coesão e proximidade social e territorial			
OE3.	Preservar e valorizar o património ambiental e paisagístico, fortalecendo e contribuindo para a resiliência aos riscos naturais e preservação da identidade das comunidades			
M1	Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida			
M2	Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia, assente nos princípios da acessibilidade e coesão territorial			
M3	Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações			
M4	Preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico, fortalecendo a identidade cultural e a resiliência aos riscos naturais			
M5	Intervenções ao nível da requalificação do espaço público, indutoras da acessibilidade, promoção e desenvolvimento económico local			

LEA

Mercado Imobiliário

02. + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

A LEA02. encontra-se suportada na premissa de que é necessário promover a acessibilidade, o dinamismo e a simplificação no acesso à habitação, sem menosprezar todas as condicionantes e fatores externos que, ao longo dos últimos anos, têm contribuído para uma acentuada mudança de paradigma no mercado imobiliário.

Considerando que, por um lado, se observa uma dinâmica habitacional que se concentra, em larga medida, na cidade de Anadia (e na UF onde esta se enquadra), e por outro, na presença de recursos habitacionais (existentes e potenciais) distribuídos por todo o concelho, e considerando também a dinâmica de procura observada, torna-se relevante potenciar tais recursos, de forma integrada e sustentável, disponibilizando-os no mercado, promovendo a garantia do direito à habitação.

À exceção da cidade de Anadia e da Curia, onde se observa alguma dinâmica do mercado de arrendamento, no restante território concelhio é praticamente residual, pelo que importa criar condições para incrementar este mercado, que pode ser potenciado pela disponibilidade considerável de imóveis de residência secundária, vagos ou subocupados, mas também pela criação de mecanismos de incentivo ao arrendamento, destinados a distintos públicos-alvo.

Uma das lacunas identificadas pelos agentes do território relaciona-se com a quase inexistente habitação disponível para o segmento médio-alto, bem como algumas debilidades ao nível da qualidade da construção existente, dificultando a oferta no mercado para indivíduos e famílias que procuram habitação distintiva. Assim, deverão ser encetadas iniciativas que promovam o desenvolvimento de projetos habitacionais diferenciadores e com qualidade construtiva, visando colmatar esta lacuna e promover a atratividade do território para residir.

Ainda nesta sequência, pese embora a disponibilidade de habitação deva ser promovida, essencialmente, por agentes privados, considera-se também que os agentes públicos, nomeadamente o Município de Anadia, poderão ter um papel determinante no acesso à habitação, independentemente da condição socioeconómica das famílias. Nesta senda, e considerando a prática que já tem vindo a ser levada a cabo pela autarquia, propõe-se,

ainda que através de uma gestão sustentável dos recursos, que esta desenvolva um conjunto de iniciativas que aumentem e incentivem a disponibilização de habitação no mercado como, por exemplo, através do loteamento de terrenos e desenvolvimento de projetos, redução ou isenção de taxas urbanísticas, entre outras.

No sentido de incrementar a disponibilidade de habitações no mercado de arrendamento, e assumindo novamente o Município de Anadia como um agente fundamental nesta dinâmica, mas também incentivar e dinamizar a reabilitação urbana, e numa lógica de contrapartida e negociação com os senhorios/ proprietários dos imóveis, a autarquia poderá arrendar habitações para subarrendar e, no caso de estas necessitarem de obras de requalificação/ reparação, proceder às mesmas para posteriormente as colocar no mercado.

Considerando que a informação sobre os recursos disponíveis no mercado se encontra dispersa, dificultando a dinâmica oferta-procura, deverá procurar-se agregar essa informação, mas também incentivar ao desenvolvimento de parcerias entre os distintos agentes que atuam no mercado imobiliário (proprietários, investidores, etc.), tornando-a mais transparente e célere.

Por último, tendo em conta a presença de diversos fatores que contribuem para um crescimento do edificado devoluto e/ou com necessidades de reparação, como o envelhecimento populacional, a presença de muitos imóveis de residência secundária/ vagos, muitos deles reflexo da emigração, mas também pertencentes a heranças, torna-se necessário adotar uma política que contribua para a resolução destas situações, seja por via da regulamentação, mas também pela adoção de ferramentas que tornem os processos de licenciamento urbanísticos mais céleres e próximos, enquanto fator determinante na procura de habitação.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS

	LEA		
	02.		
OE4.	Promover a dinamização do mercado imobiliário, numa ótica de uso sustentável dos recursos habitacionais disponíveis		
OE5.	Fomentar o arrendamento habitacional, enquanto regime de ocupação a privilegiar para os imóveis vagos disponíveis (ou a disponibilizar) no mercado		
OE6.	Fortalecer as dinâmicas de reabilitação urbana, contribuindo para uma maior oferta de habitação e para um ambiente urbano mais qualificado		
OE7.	Incentivar, de forma estratégica, a construção de habitação de segmento superior, destinada aos fluxos de procura existentes		
OE8.	Promover uma maior celeridade, simplificação e modernização no licenciamento urbanístico		
M6	Criação de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento		
M7	Capitalização dos imóveis de residência secundária, vagos e subocupados enquanto recursos habitacionais a colocar no mercado de arrendamento		
M8	Promoção e desenvolvimento de sinergias e investimentos indutores da construção de habitação destinada ao segmento médio-alto		
M9	Promoção da autoconstrução para habitação própria e permanente		
M10	Criação de Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos e aquisição ou arrendamento de alojamentos para reabilitação e/ou subarrendamento		
M11	Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação		
M12	Otimização contínua dos processos de licenciamento urbanístico		

03. + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

Esta Linha Estratégica de Atuação concorre para o alcance de um parque habitacional qualificado, seguro, saudável, confortável e sustentável, essencial para o bem-estar e qualidade de vida dos indivíduos e das famílias, independentemente da situação social e económica.

Atualmente, num contexto onde as fragilidades ao nível habitacional são preocupação e foco das políticas públicas, importa desenvolver mecanismos que contribuam para a melhoria das habitações, tornando-as mais eficientes energeticamente, com mais conforto, segurança e salubridade, mas também adaptadas às necessidades dos agregados que apresentem condições de saúde que condicionam, por exemplo, a sua mobilidade em casa, mas também no acesso à mesma.

Na sequência da implementação das políticas públicas de habitação, o Município de Anadia elaborou a sua Estratégia Local de Habitação, sinalizando um conjunto alargado de agregados familiares em distintas condições habitacionais indignas, nomeadamente precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação, tendo em curso a resolução e mitigação destas situações através do Programa 1.º Direito. No entanto, os casos de condição habitacional indigna são voláteis, resultado das mutações sociais e económicas que influenciam, naturalmente, o acesso à habitação, pelo que importa, além de acompanhar as famílias identificadas, proceder a uma atualização regular e preventiva do diagnóstico de agregados em condições habitacionais indignas e, caso se considere necessário, proceder a uma atualização da ELH e apresentar candidaturas ao Programa 1.º Direito, contribuindo para a sua resolução.

Considerando que a oferta habitacional pública, de âmbito social, tem vindo a aumentar no concelho, tornando-se fundamental promover a sua gestão e conservação, de forma sustentável, para que continuem a cumprir o seu propósito ao longo dos anos, o seu propósito de garantir uma habitação digna aos agregados que se encontrem em situação mais frágil. Neste sentido, além da realização das necessárias obras de manutenção, deverá promover-se o acompanhamento social das famílias que residem nestas habitações, mas também sensibilizá-las e incentivá-las a preservar e cuidar das mesmas.

Em articulação com a LEA01. e LEA02., pretende-se contribuir para a melhoria e qualificação do edificado existente e, consequentemente, do ambiente urbano, sendo crucial dar continuidade e reforçar a estratégia municipal de reabilitação urbana já levada a cabo pela autarquia anadiense. Nesse sentido, e procurando incrementar os resultados, é fundamental desenvolver mecanismos de divulgação e sensibilização para os apoios existentes ao nível da reabilitação urbana. Ainda neste âmbito, e no sentido de alargar e alcançar uma maior abrangência territorial destes apoios/ incentivos, deverá equacionar-se a delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e desenvolver as respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

No concelho de Anadia, atualmente, não existem respostas habitacionais dedicadas a situações e indivíduos/ famílias que, por motivos diversos, urgentes e inesperados, necessitem de alternativa habitacional, pelo que urge atuar nesse sentido. Ainda numa vertente social da habitação, e considerando o papel fundamental e proximidade que o setor cooperativo e social desempenha na comunidade local, e que, por vezes, dispõe de recursos com potencial uso habitacional, deverão potenciar-se sinergias estratégicas que contribuam para o aumento da oferta social de habitação.

Recentemente inaugurado, o Alojamento Estudantil de Anadia constitui uma resposta habitacional diferenciadora, tendo como principal público-alvo a comunidade estudantil da Escola da Bairrada, do Instituto Politécnico de Coimbra. Nesse sentido, e considerando as potencialidades de ambos os investimentos, torna-se relevante promover sinergias e desenvolver iniciativas que maximizem a sua utilização a longo prazo.

Um dos desafios que se coloca, muitas vezes, ao acesso ao parque habitacional relaciona-se com a dispersão da informação sobre os apoios, incentivos, oferta disponível no mercado, criando dificuldades quer na ótica da oferta, quer da procura, mas também na melhoria das condições de habitabilidade. Nesse sentido, poderá ser importante a criação de uma plataforma colaborativa que agregue toda a informação atualizada no domínio da habitação.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS

LEA	
03.	
OE9.	Fomentar a qualificação e melhoria do parque habitacional, nomeadamente através do incremento da segurança, da acessibilidade, da eficiência energética e do conforto térmico
OE10.	Investir no parque habitacional público, visando a resposta às situações de carência emergentes e a mitigação das situações potenciais num curto-médio prazo
OE11.	Garantir o direito à habitação, essencial para a integração e bem-estar dos indivíduos e famílias
M13	Melhoria da eficiência energética e o conforto térmico no parque habitacional público e privado
M14	Promoção de habitação inclusiva e acessível ao nível da mobilidade e integração do indivíduo
M15	Operacionalização e atualização da Estratégia Local de Habitação
M16	Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública
M17	Estímulo à concretização da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana
M18	Dinamização e agilização de respostas a situações de urgência e de resposta temporária
M19	Incentivo ao setor cooperativo e social para o incremento sustentável do parque habitacional
M20	Criação de Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”

LEA

Ecossistema Local

04.

+ ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

A CMH-AND tem como desígnio fundamental garantir o direito à habitação, mas para o alcançar, o território deve proporcionar condições que sejam indutoras da atração e fixação de pessoas, emprego e empresas.

O território deve ser encarado como habitat, como local onde a habitação se encontra, correspondendo ao ambiente mais amplo, que inclui os fatores ambientais, sociais e urbanísticos, e que seja capaz de proporcionar as condições necessárias para o bem-estar e a integração social dos indivíduos. O conhecimento do território permitiu perceber que a cidade de Anadia, além de corresponder ao principal polo residencial, também é onde se concentram os principais equipamentos, infraestruturas e serviços públicos, apesar de também se observar alguma distribuição pela generalidade do concelho. Nesse sentido, e visando aproximar os equipamentos e serviços essenciais à população de forma equilibrada, sustentável e acessível, é relevante promover soluções que contribuam para uma melhor qualidade de vida e bem-estar da comunidade.

Anadia beneficia de uma localização geoestratégica ao nível do desenvolvimento regional, tendo observado diversos investimentos ao longo dos últimos anos, de onde se destaca, por exemplo, a Escola da Bairrada (Polo do Instituto Politécnico de Coimbra), pese embora observe alguns constrangimentos ao nível das acessibilidades rodoviárias, destacando-se a inexistência de um nó da A1 no concelho, que acabam por ter um efeito “bloqueador” na atração de investimento empresarial. Nesta sequência, deverá ser promovido o reforço da conexão de Anadia aos polos de desenvolvimento Aveiro-Coimbra-Viseu e da ligação ao litoral, através do incremento das acessibilidades, mas também na qualificação das áreas de localização empresarial, enquanto infraestruturas-âncora para o desenvolvimento social e económico.

Reforçando a necessidade de alavancar e afirmar o concelho pelas suas potencialidades e capacidades para atrair e fixar empresas e negócios, é premente desenvolver uma robusta estratégia que fomente o empreendedorismo e a atração de investimento estruturante para Anadia, com foco nos setores estratégicos, mas também nos considerados emergentes.

A habitação é o domínio central do presente instrumento, e todas as medidas contidas na CMH visam a construção de um ecossistema local propício à atração de pessoas, mas também de investimento e turistas, enquanto motores do desenvolvimento local em diversas dimensões, e assente numa visão macro e holística, sendo relevante delinear e implementar uma estratégia para o concelho de Anadia que tenha como foco a atração ao território.

Conforme já mencionado, um dos marcos de desenvolvimento local mais relevantes dos últimos anos é, inequivocamente, a criação e abertura da Escola da Bairrada, um polo de ensino superior do Instituto Politécnico de Coimbra. No entanto, esta encontra-se a iniciar a sua atividade formativa (Cursos de Microcredenciação e Cursos Técnicos Superiores Profissionais), com especial foco em áreas como o turismo termal e a cultura da vinha, pelo que, no sentido de potenciar os investimentos realizados, deverão desenvolver-se esforços para ministrar outras ofertas formativas e, assim, captar mais estudantes, essencial para a revitalização do território.

Um território onde a comunidade é envolvida a participar nos processos de decisão política tem, naturalmente, impactos no sentimento de pertença e na valorização da identidade local. Tendo por base esta premissa, o Município de Anadia, em articulação com os agentes locais, deve incentivar e promover a participação cívica, assente em diversos domínios, como o voluntariado, orçamentos participativos, etc.. Por conseguinte, o desenvolvimento e coesão social reforçam-se também através da qualificação, formação e reforço da literacia dos indivíduos, dotando-os de capacidades pessoais, sociais e técnicas que lhes permitam uma maior inclusão na sociedade, através do emprego e da gestão diária, sendo relevante, igualmente através do reforço de sinergias, incrementar a oferta formativa do concelho, nomeadamente ao nível profissional, adequando-a às necessidades do tecido social e empresarial.

Atentando nos grupos tendencialmente mais vulneráveis, cuja perspetiva é de incremento, destacando-se a população idosa, imigrante, beneficiária de pensões/ apoios sociais, entre outros, pelo que importa acompanhá-los, de forma próxima, sobretudo numa ótica preventiva.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E MEDIDAS

		LEA
		04.
OE12.	Promover a proximidade no acesso a serviços e equipamentos essenciais para a qualidade de vida dos residentes	
OE13.	Garantir a afirmação de Anadia como um território de charneira no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu, ancorado em infraestruturas modernas e qualificadas para a fixação de pessoas e de atividades económicas	
OE14.	Potenciar a capacidade de atrair agentes económicos em áreas e setores estratégicos e emergentes do concelho, contribuindo para a criação de emprego qualificado e geração de valor	
OE15.	Fomentar o reconhecimento de Anadia enquanto território desejável para viver, investir e visitar	
OE16.	Qualificar e reforçar a oferta educativa e formativa no concelho, orientada para as necessidades atuais e futuras do mercado de trabalho	
OE17.	Reforçar a política local de desenvolvimento social centrada no acompanhamento e apoio dos indivíduos e grupos mais frágeis	
M21	Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público	
M22	Afirmação de Anadia enquanto polo gerador de sinergias e dinâmicas de expansão e aceleração do crescimento no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu e na conexão ao Litoral	
M23	Elaboração e concretização de Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo e Atração de Investimento	
M24	Promoção do desenvolvimento e coesão social ancorados na qualificação, literacia e participação da população	

8.3 Implementação, Operacionalização e Concretização da Estratégia – Plano de Ação

O presente capítulo compreende a apresentação das fichas de Medida que operacionalizam as Linhas Estratégicas de Atuação, e que contêm o detalhe ao nível das ações a concretizar e que concorrem para o alcance da visão estabelecida a 10 anos. Compreende igualmente uma análise gráfica da sinergia e articulação entre medidas, bem como a respetiva priorização e cronograma geral de implementação.

Tendo por base o consagrado no artigo 26.º e seguintes da Lei de Bases da Habitação, as medidas enquadram-se em 5 tipologias distintas, designadamente:

TIPOLOGIA

Promoção e Gestão de Habitação	• Operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento; • Programas de cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para capitalização de património público inativo; • Cedência de imóveis ou terrenos do Município para arrendamento acessível; • Apoios e incentivos à promoção de habitação.
Tributária e Fiscal	• Benefícios fiscais aplicáveis a proprietários e promotores privados; • Agravamento e penalizações fiscais; • Direito de preferência em ARU. • Apoios/ benefícios à reabilitação urbana.
Financeira e/ou de Subsídio	• Subsídio no âmbito do arrendamento apoiado;

	• Subsídios de renda dirigidos a situações de vulnerabilidade e carência habitacional comprovada; • Apoios para a realização de pequenas obras de melhoria da habitação; • Subsídios para situações de vulnerabilidade ou carência habitacional urgente ou temporária.
Regulamentar	• Cedência de áreas para habitação pública, custos controlados ou arrendamento acessível; • Programação do solo para construção de habitação; • Apoios de âmbito social e de outra natureza, conducentes à inclusão e coesão social.
Colaborativa e/ou de Capacitação	• Apoios à capacitação e sensibilização da população e de agentes públicos, privados e sociais com atuação no território; • Promoção do acesso a serviços, equipamentos e estruturas essenciais para a atração e fixação de população; • Estabelecimento de parcerias e cooperação entre agentes do território.

No sentido de proporcionar uma correta e objetiva leitura e compreensão das fichas, expõe-se, de seguida, o descritivo de cada item que as compõem, bem como um **modelo de ficha a desenvolver para cada Medida**.



Prioridade

Indica qual a prioridade para a implementação a medida: Alta, Média ou Baixa

Linha Estratégica de Atuação em que se enquadra a medida

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar

Objetivos gerais a alcançar com a implementação da Medida e respetivas Ações

3 Descrição

Breve enquadramento e fundamentação da Medida, bem como orientações mais específicas à sua efetiva concretização e implementação.

4 Territorialização

Localização e/ou esfera habitacional da Medida

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

Prazo proposto para a concretização da Medida, e tempo esperado de implementação da Medida, de acordo com os seguintes horizontes:

A curto
prazo

A médio prazo

A longo prazo

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

2 Impactos Esperados

Impacto que se espera alcançar no contexto habitacional de Anadia

3 Destinatários

Público-alvo da medida

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es) Responsável por facilitar e impulsionar a implementação da Medida

Parceiro(s) Estratégicos Proposta de parceiros/entidades a mobilizar para a sua implementação

5 Estimativa Orçamental

Previsão do custo total (€) associado à implementação da Medida, de acordo com os seguintes intervalos:

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento

Principais apoios e recursos financeiros com eventual enquadramento para suportar financeiramente a implementação da Medida

8.3.1 Fichas de Medida

(M1) Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida

Prioridade: **Alta**

LEA01. Território + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE1.



OE2.



OE3.

3 Descrição

A '(M1) Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida' está ancorada, de forma direta, no direito constitucionalmente consagrado relativo ao **acesso a uma habitação** digna, segura, acessível e adaptada às condições dos agregados, bem como à disponibilidade de habitação enquanto mecanismo de **atração e fixação de novos residentes**, incidindo sobre as autarquias locais e outros agentes, públicos e privados, que influenciam o desenvolvimento territorial, responsabilidades que reforçam a necessidade de promover o investimento no parque habitacional.

Ao longo da primeira década de vigência do PDM em vigor, desenvolveram-se procedimentos de dinâmica que objetivaram a adequação da política municipal em matéria de ocupação do solo e ordenamento do território, dos quais se destaca, em termos de habitação, o [Aviso n.º 7029/2022 de 6 de abril](#) que visou a integração de

novas regras de classificação e qualificação dos solos, nos termos da [Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e Urbanismo \(LBGPPSOTU\)](#) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio](#)).

Devido à volatilidade dos fatores críticos associados ao ordenamento do território, enquanto mecanismo base para resolução dos mesmos, nos últimos anos tanto a LBGPPSOTU como o RJIGT foram objeto de significativas alterações, passando a prever, entre outros, um **regime especial de reclassificação para solo urbano**, limitado aos casos em que a **finalidade seja habitacional** ou complementar à mesma. Os municípios podem determinar esta reclassificação para solo urbano mediante **alteração simplificada do PDM** e desde que, entre outras condições, **pelo menos 700/1.000 da área total de construção acima da cota soleira se destine a habitação pública, ou a "habitação de valor moderado"**. É ainda estabelecido que esta reclassificação "seja compatível com a estratégia municipal de habitação, Carta Municipal de Habitação ou bolsa de habitação, quando exista".

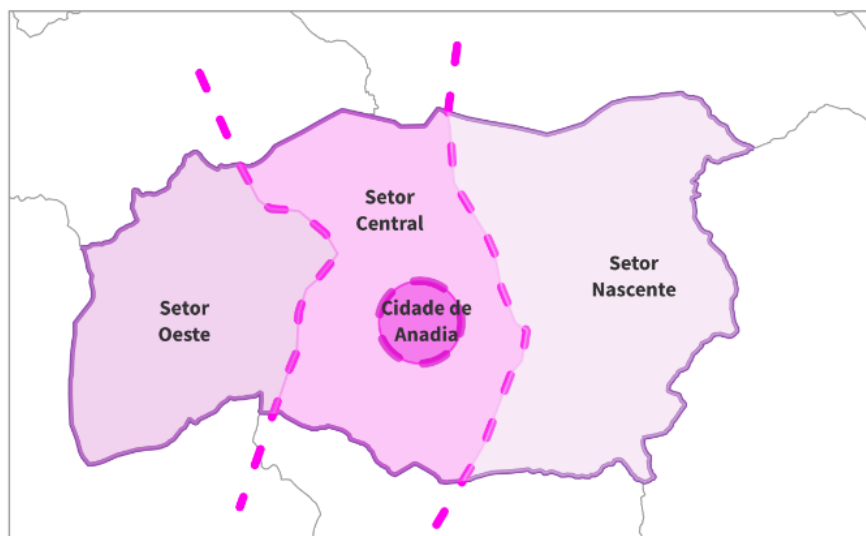
Com efeito, a presente medida contempla as seguintes ações:

- i) Alteração por adaptação à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU) e ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ambos na sua redação atual;
- ii) Redefinição da classificação das categorias de solo, de forma a possibilitar a captação de investimentos estruturantes para o desenvolvimento socioeconómico do território;
- iii) Salvaguarda de solo urbano com funções residenciais e comunitárias, privilegiando o aproveitamento dos vazios urbanos existentes;

- iv) Adequação e flexibilização das regras urbanísticas aplicáveis às obras de reabilitação para funções residenciais;
- v) Majoração dos índices e parâmetros urbanísticos para a promoção de habitação para arrendamento acessível.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●							

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis
- Aumento do parque habitacional
- Aumento do parque público de habitação
- Diminuição das assimetrias territoriais

3 Destinatários

- População residente e novos residentes
- Proprietários das habitações

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	CCDR-C

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

**150.000€ -
500.000€**

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M2) Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia, assente nos princípios da acessibilidade e coesão territorial



Prioridade: **Média**

LEA01. Território + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE1.



OE2.



OE3.

3 Descrição

Assumindo que os padrões de mobilidade suave e ativa contribuem, inequivocamente, para a qualidade de vida e bem-estar da população, para o desenvolvimento territorial e para o reforço da coesão geográfica, a presente medida constitui um pilar fundamental para a consolidação de um ambiente urbano de referência capaz de fixar população residente e atrair novos residentes e investimentos.

No concelho de Anadia, e em articulação com a CIRA e outras entidades que atuam ao nível do transporte público, importa destacar os esforços reunidos nas últimas décadas em prol de um sistema de transportes multimodal e sustentável, no entanto ainda prevalecem baixos níveis de adesão da população residente aos modos de transporte coletivo, suave e ativo, que acompanhada do uso excessivo do automóvel ligeiro enquanto condutor, reflete a necessidade de tornar o sistema de mobilidade,

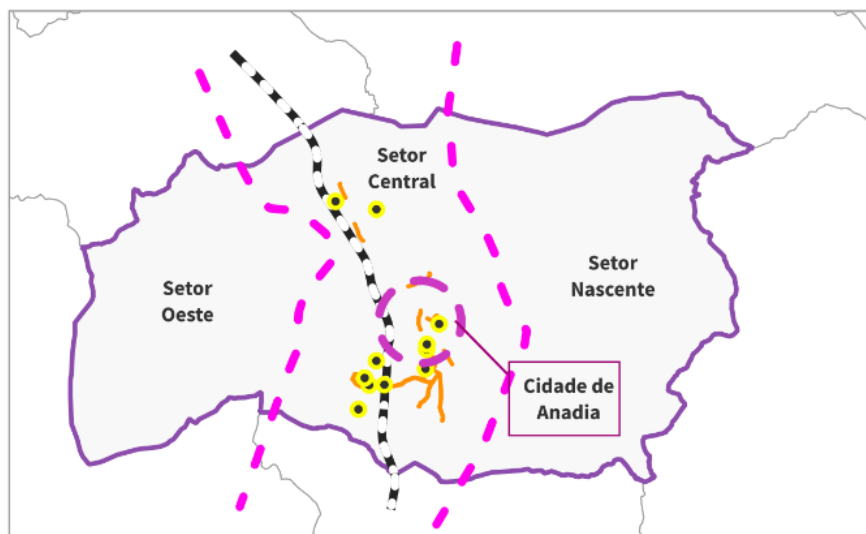
como um todo, cada vez mais acessível, articulado e atrativo para toda a população, abrangendo equitativamente todo o território concelhio de forma permanente. Neste contexto, a presente medida é, na sua essência, vocacionada para a contínua melhoria do sistema de transporte público no que à cobertura, disponibilidade de serviços, acessibilidade física das infraestruturas de apoio, acessibilidade económico-financeira e níveis de segurança diz respeito.

Assim, o Município deve priorizar a consolidação do sistema de transportes multimodal em todo o território concelhio, embora articulando-o com os fluxos de mobilidade para fora dos seus limites territoriais, tornando-o cada vez mais coeso, competitivo e resiliente, tendo como referência as seguintes ações:

- i) Reforço e adequação da rede de transportes públicos, privilegiando a multimodalidade, acessibilidade e coesão territorial;
- ii) Adaptação do serviço de transporte rodoviário de passageiros interurbano às necessidades da população residente, contribuindo para a permanente acessibilidade física ao serviço e coesão territorial;
- iii) Qualificação, modernização e consolidação da rede B-AND, assente nos princípios da mobilidade suave e verde (bicicletas elétricas, requalificação das docas de ancoragem, entre outras).

4 Territorialização

Rede ciclável, localização das docas de ancoragem das B-AND e Rede de Transportes Públicos



● Estações B-AND — Rede de ciclovias — Ferrovia - Linha do Norte

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●					

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos

- Diminuição das assimetrias territoriais
- Incremento do uso de transporte em modos suaves e sustentáveis
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais

3 Destinatários

- População residente e novos residentes
- Turistas
- Indivíduos que trabalham no concelho
- Residentes que trabalham fora do concelho

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro
Parceiro(s) Estratégicos	Entidades de Transporte Rodoviário de Passageiros Juntas de Freguesia

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ - 150.000€

150.000€ - 500.000€

500.000€ - 1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



SUSTENTÁVEL 2030
PROGRAMA ACÇÃO CLIMÁTICA E SUSTENTABILIDADE

CENTRO 2030
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

FUNDO AMBIENTAL

FUNDO DE TRANSPORTES
CREANDO NOVO SPOT DE MOBILIDADE E NOVA TRANSFORMAÇÃO

(M3) Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações

Prioridade: **Alta**

LEA01. Território + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE1.



OE2.



OE3.

3 Descrição

A medida '(M3) Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações' corresponde à afirmação de um dos desígnios estratégicos assumidos pelo Município de Anadia, enquanto mecanismo de inclusão digital da população e de desenvolvimento económico, fundamental numa era de transição digital.

Ancorados em iniciativas vocacionadas, entre outras, para a simplificação e digitalização dos processos administrativos ao alcance dos munícipes (i.e. Anadia + Digital); para o acesso gratuito e universal à internet e serviços digitais (i.e. Wifi4EU); para a inclusão digital e cibersegurança dos idosos (i.e. Sioslife); e para a gestão sustentável destes sistemas integrando-os no meio urbano, privilegiando os recursos locais enquanto força motriz do desenvolvimento local (i.e. Bairro Comercial Digital – Anadia Digit@ll), os investimentos realizados têm-se revelado fundamentais para

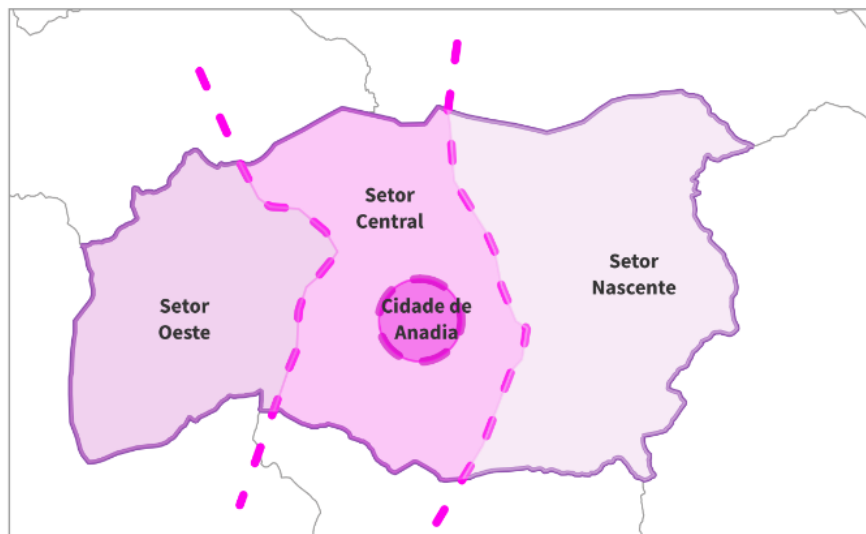
aumentar o alcance territorial das infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações.

Neste sentido, a presente medida visa reforçar a integração dos sistemas digitais no sistema urbano concelhio e potenciar a gestão sustentável dos mesmos, procurando mitigar alguns constrangimentos observados em algumas zonas do território concelhio, através das seguintes ações:

- i) Promoção do reforço da cobertura de serviços e infraestruturas de comunicação essenciais à qualidade habitacional e bem-estar das famílias (e.g. rede móvel, internet, etc.);
- ii) Ações de sensibilização para o uso eficiente, saudável e seguro das ferramentas digitais, nomeadamente por parte dos grupos mais vulneráveis;
- iii) Crescente envolvimento dos agentes económicos locais nos processos de transição digital, reforçando a competitividade do comércio local;
- iv) Promoção da digitalização dos serviços municipais, numa ótica contínua de modernização administrativa e aproximação aos cidadãos.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento da capacidade para atração de empresas, investimento e recursos humanos qualificados
- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos

- Diminuição das assimetrias territoriais
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais
- Modernização administrativa e digital dos serviços públicos
- Reforço da cobertura de rede de telecomunicações e internet

3 Destinatários

- População residente e novos residentes
- Visitantes
- Comércio e Serviços
- Empresas

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Operadores de telecomunicações Instituições de ensino Associações Juntas de Freguesia Comércio Local Tecido Empresarial

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	--------------------	----------------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M4) Preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico, fortalecendo a identidade cultural e a resiliência aos riscos naturais



Prioridade: **Média**

LEA01. Território + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE1.



OE2.



OE3.

3 Descrição

O concelho de Anadia insere-se na Região Demarcada da Bairrada, constituindo-se como território de charneira com as paisagens da Beira Alta, destacando-se pela resiliência demonstrada em várias dimensões, como a económica, social e ambiental, nomeadamente pela sua suscetibilidade a incêndios rurais.

Com características agroflorestais, o território concelhio detém valores naturais e ecológicos diferenciadores, fundamentais ao nível da conservação e preservação do capital ambiental e paisagístico (i.e. Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro e estatuto de conservação da águia-cobreira e do bufo-real). Estes valores, integram, inequivocamente, a identidade coletiva, fundamentando a aposta do Município no setor turístico, ambiental e socioeconómico, afirmando as potencialidades dos recursos endógenos. Neste âmbito, a presente medida torna-se essencial para dar continuidade à preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico anadiense, enquanto elemento de valor acrescentado para o contexto

socioeconómico local, respondendo igualmente ao Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro, no que se refere à prioridade estratégica “Proteção do ambiente e prevenção de riscos”, ancorando-se nas seguintes ações:

- i) Promover e valorizar as atividades inerentes ao setor primário, nomeadamente as silvopastoris e de carácter tradicional (e.g. vinha);
- ii) Fomentar sinergias para a execução das ações estabelecidas no âmbito do Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro;

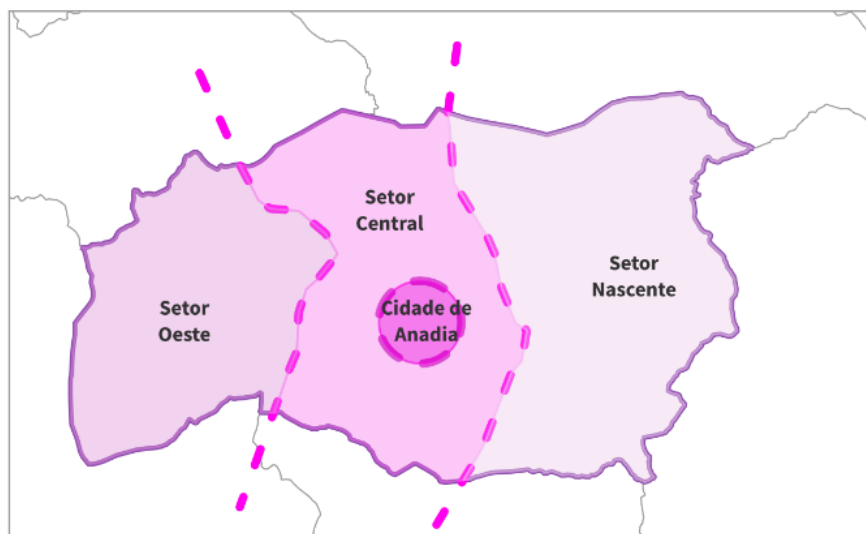
No que concerne à necessidade de combater e mitigar a ocorrência e impacto de fenómenos naturais potenciados pelas alterações climáticas, como são os incêndios rurais e florestais, respeitando a identidade coletiva do território, propõe-se o seguinte:

- i) Elaboração do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas;
- ii) Elaboração do Programa Municipal de Execução (PME)*;
- iii) Revisão do Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC).

*No âmbito do novo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, o antigo PMDFCI foi extinto enquanto documento autónomo. À data de elaboração da CMH-AND encontra-se em curso a consolidação do Programa Sub-Regional de Ação da Região de Aveiro (CIRA), tornando-se necessária a subsequente elaboração do Programa Municipal de Execução (PME) pelo Município de Anadia. Este novo instrumento será crucial para articular a segurança e resiliência dos aglomerados habitacionais face ao risco de incêndio com as regras de ordenamento, edificabilidade e expansão urbana do concelho.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●			

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Maior atratividade e qualidade dos espaços verdes e de lazer
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Preservação e valorização da biodiversidade e recursos endógenos

- Reforço da resiliência do território a fenómenos naturais e às alterações climáticas

3 Destinatários

- População residente e novos residentes
- Agentes locais com atividades agroflorestais
- Entidades da Proteção Civil e Segurança

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro Entidades da Proteção Civil e Segurança

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	--------------------	----------------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M5) Intervenções ao nível da requalificação do espaço público, indutoras da acessibilidade, promoção e desenvolvimento económico local

Prioridade: **Alta**

LEA01. Território + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 TipologiaPromoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação**2** Objetivos a Alcançar

OE1.



OE2.



OE3.

3 Descrição

Intimamente ligada à '(M2) Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia', assente em princípios da acessibilidade e coesão territorial, esta medida (M5) visa contribuir para a melhoria do espaço público e do ambiente urbano, de forma a adequar o mesmo para a contínua implementação do sistema de mobilidade segura, suave e sustentável, enquanto sistema-base onde se desenrolam os fluxos pendulares, assente nos princípios da acessibilidade e da coesão territorial.

Assim, a presente medida propõe pensar o espaço urbano enquanto lugar privilegiado para o reforço das ligações comunitárias e da identidade coletiva do território, através da crescente e necessária devolução do espaço público aos cidadãos, promovendo a pedonalidade e o uso de transportes suaves e ativos (i.e. velocípedes e equiparados), em detrimento de outros modos de transporte. Pretende-se, ainda, que a requalificação do espaço público promova o dinamismo e

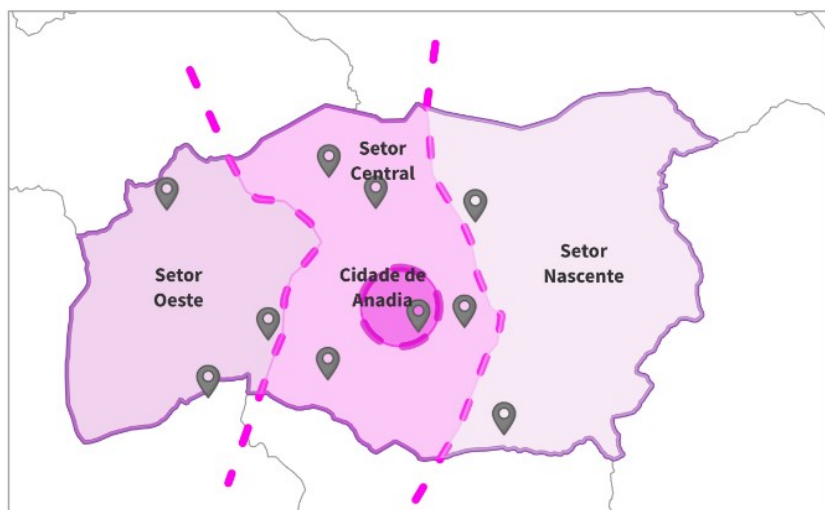
desenvolvimento do cluster económico local, aproximando-o cada vez mais do cliente/população e associando esta relação a experiências urbanas diferenciadoras de qualidade de vida e bem-estar.

Para o efeito, preconiza-se o estudo, desenvolvimento e implementação de ações concretas que respeitem as seguintes premissas:

- i)** O incremento da segurança rodoviária em canais de coexistência de peões e outros modos de transporte (i.e. vias de transportes suaves, passadeiras, etc.);
- ii)** A redução dos limites de velocidade em artérias estratégicas dos diferentes aglomerados urbanos, através da alteração do perfil das vias, sempre que possível, em detrimento da integração de obstáculos como lombas;
- iii)** A execução de ações-chave através de intervenções de "acupuntura urbana";
- iv)** A promoção e desenvolvimento de comércio e serviços com loja/escritório acessíveis, de forma direta, a partir do arruamento;
- v)** A qualificação e aumento dos espaços verdes de recreio e lazer.

4 Territorialização

Centro da cidade de Anadia e Sedes de Freguesia.



Centro da Cidade de Anadia e Sedes de Freguesia

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento da capacidade para atração de empresas, investimento e recursos humanos qualificados

- Diminuição das assimetrias territoriais
- Dinamização do comércio local
- Dinamização do setor turístico
- Incremento do uso de transporte em modos suaves e sustentáveis
- Maior atratividade e qualidade dos espaços verdes e de lazer
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria da segurança rodoviária
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano

3 Destinatários

- População residente e novos residentes
- Comércio e Serviços
- Empresas

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	---

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	--------------------	---------------------	------------------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



SUSTENTÁVEL 2030
PROGRAMA ACÇÃO CLIMÁTICA E SUSTENTABILIDADE

CENTRO 2030
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

FUNDO AMBIENTAL

(M6) Criação de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento



Prioridade: **Alta**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e Gestão de Habitação

Tributária e Fiscal

Financeira e/ou de Subsídio

Regulamentar

Colaborativa e/ou de Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

Atualmente, pese embora o diagnóstico levado a cabo tenha mostrado uma expressividade pouco marcada do mercado de arrendamento no concelho de Anadia, as tendências revelam um incremento tanto na procura como na oferta, bem como um aumento contínuo do valor das rendas, que cumulativamente com as dificuldades de origem socioeconómica dos indivíduos e famílias, criam constrangimentos no acesso à habitação própria e ao crédito à habitação. Nesse sentido, a presente medida visa contribuir para a redução desses constrangimentos, através de um conjunto de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento que se propõe concretizar/ implementar:

- i) **Criação de grupo de trabalho para a elaboração e implementação do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem em Anadia**

Neste âmbito, e tendo como público-alvo os indivíduos e famílias jovens que residam ou pretendam residir no concelho de Anadia, sugere-se que seja constituído um grupo de trabalho para a elaboração do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem em Anadia, composto por técnicos e serviços municipais de áreas como a Juventude, a Habitação ou a Ação Social. Este programa, de uma forma geral, deverá materializar-se num apoio mensal para incentivar ao arrendamento por jovens, de habitações para residência permanente, visando minimizar o impacto da renda numa fase de vida crucial para a emancipação.

ii) **Redução da taxa de IMI para prédios urbanos destinados ao arrendamento acessível**

A presente ação, a regulamentar, visa reforçar e incentivar os proprietários a colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento acessível, através da diminuição da taxa de IMI destinada a prédios urbanos, atualmente fixada em 0,3%.

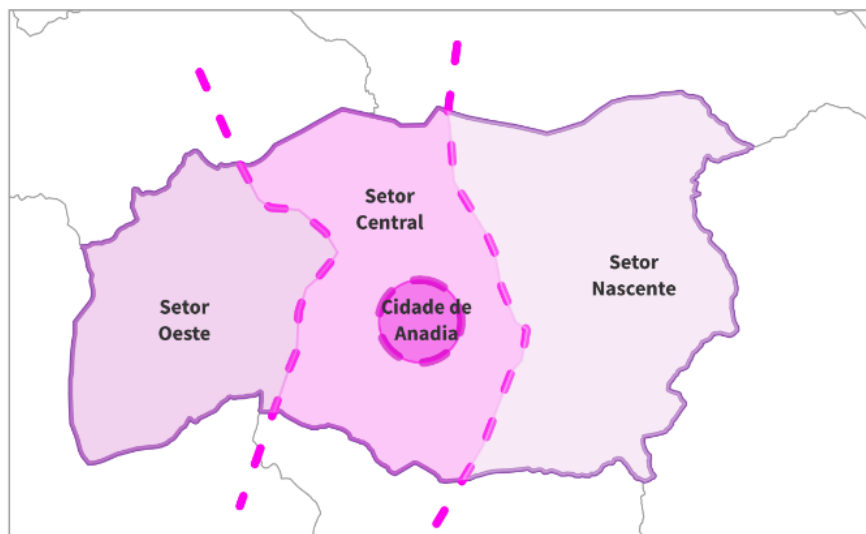
iii) **Promoção de parceria público-privada para reforço e incremento da oferta de habitação para arrendamento acessível**

Nesta ação propõe-se o estabelecimento de parceria entre o Município e entidades (públicas, privadas ou do setor social) visando o incremento de oferta habitacional em arrendamento acessível, mobilizando capital, eficiência e a capacidade de execução do setor privado, conjugando-os com os ativos e recursos do setor público (terrenos, edifícios devolutos). Desta forma, promove-se o aumento da oferta habitacional, a reabilitação urbana e a fixação de população.

Assim, além de se procurar garantir o incremento do arrendamento habitacional e do acesso a uma habitação digna, pretende-se garantir a acessibilidade e a transparência aos apoios ao arrendamento.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



- Incremento da habitação disponível no mercado de arrendamento
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Empresas Proprietários de habitações Banca IHRU, I.P.

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

**150.000€ -
500.000€**

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	●	●	●	●	●	●			

2 Impactos Esperados

- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana

(M7) Capitalização dos imóveis de residência secundária, vagos e subocupados enquanto recursos habitacionais a colocar no mercado de arrendamento

Prioridade: **Média**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

No âmbito do diagnóstico realizado no âmbito da CMH-AND, no universo de alojamentos familiares clássicos, foram identificados 2.321 vagos e 1.827 de residência secundária. No universo dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verificou-se que uma expressiva parte encontra-se sublotada, destacando-se 3.693 sublotados, nomeadamente com três ou mais divisões em excesso, podendo vir a constituir-se como recursos habitacionais no território, disponibilizando-os no mercado de arrendamento, respondendo à dinâmica de procura habitacional e dinamizando os aglomerados, urbanística e socialmente, nomeadamente os de carácter mais rural ou serrano e demograficamente envelhecido.

No âmbito desta medida, propõe-se um conjunto de ações que podem contribuir para uma maior dinamização e relevo do mercado de arrendamento no concelho de Anadia, designadamente:

i) **Promoção e incentivo às Casas-Função e Arrendamento Temporário**

Vocacionado para uma utilização sustentável e rentável, sobretudo, dos imóveis de residência secundária (apenas ocupados em determinados períodos do ano), visando torná-los uma fonte de rendimento aos seus proprietários no período em que não é utilizado pelos próprios, promovendo igualmente a sua manutenção e qualificação, bem como incremento da vitalidade social dos aglomerados urbanos onde se inserem, sugere-se o incentivo para que estas habitações se destinem, por exemplo, a trabalhadores da área da agricultura, do ensino, forças de segurança entre outras áreas nas quais a sazonalidade ou a necessidade de deslocação temporária para fora da área de residência habitual seja uma realidade.

ii) **Iniciativa Partilha-Casa**

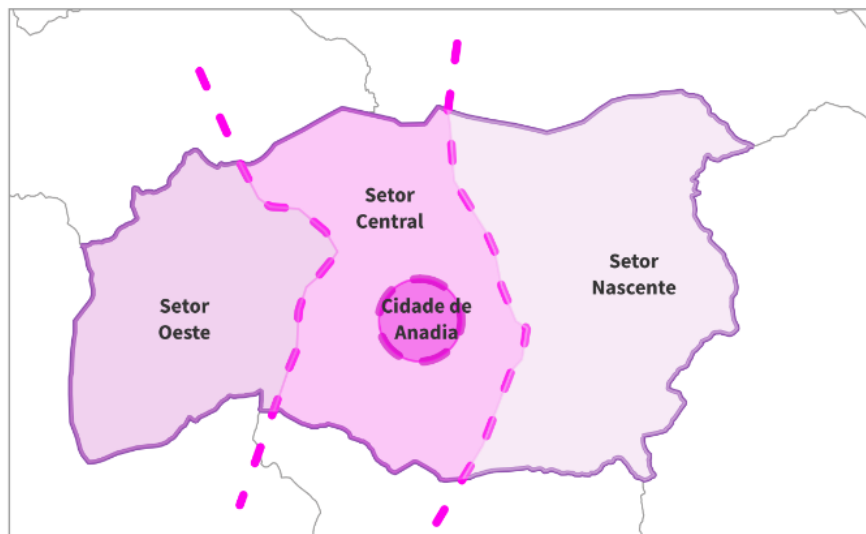
Relativamente à Partilha-Casa, esta iniciativa pode destinar-se aos estudantes da Escola da Bairrada, que se encontram deslocados, mas também a trabalhadores sazonais/ temporários no território, procurando-se incentivar os proprietários das habitações que se encontram sublotadas a arrendar parte das suas casas, promovendo a sua utilização e rentabilização, e ainda o convívio intergeracional entre proprietários e arrendatários.

iii) **Dinamização e capacitação para o acesso aos apoios ao Arrendamento**

Esta ação, destinada aos proprietários de habitações vagas, de residência secundária ou sublotadas, mas também aos potenciais beneficiários, visa a dinamização de ações de sensibilização e capacitação sobre o acesso aos apoios e incentivos existentes no domínio do arrendamento, disponibilizados pelo Município de Anadia e de outras entidades que atuam na esfera da habitação (e.g. IHRU, IP).

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●						

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento do parque habitacional
- Diminuição das assimetrias territoriais
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação

- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento da habitação disponível no mercado de arrendamento
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Promoção do envelhecimento ativo
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)
- Trabalhadores deslocados

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Proprietários das Habitações Empresas e Cooperativas habitacionais IHRU, IP.

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	---------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M8) Promoção e desenvolvimento de sinergias e investimentos indutores da construção de habitação destinada ao segmento médio-alto



Prioridade: **Baixa**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

O processo de auscultação dinamizado em sede de diagnóstico revelou algumas fragilidades ao nível da disponibilização de habitação destinada ao segmento médio-alto, bem como ao nível da qualidade construtiva de habitações, propondo-se, no âmbito desta medida, envidar esforços visando colmatá-las através da criação de oferta habitacional qualificada e diferenciadora. Face ao exposto, no contexto da presente medida, que visa promover e desenvolver sinergias e investimentos que concorram para a disponibilização de habitação de segmento médio-alto, propõem-se as seguintes ações:

i) Criação de respostas habitacionais inovadoras, inclusivas e sustentáveis – Varandas do Parque I e II

Visando potenciar o incremento de oferta habitacional de segmento médio-alto, destacam-se os projetos Varandas do Parque I e II, desenvolvidos pelo Município de Anadia e cuja construção será promovida por entidades privadas

(obras entretanto adjudicadas). Estes empreendimentos, destinados a habitação multifamiliar, localizam-se na Avenida das Laranjeiras, na UF de Arcos e Mogofores, e têm como objetivo valorizar urbanisticamente a entrada norte da cidade de Anadia e melhorar a qualidade de vida urbana, criando simultaneamente um fator de atratividade que contribua para a fixação de população no aglomerado urbano existente.

Paralelamente, poderão promover-se outros empreendimentos habitacionais diferenciadores face ao atualmente existente, potenciadores do incremento do segmento médio-alto/ qualidade superior no mercado imobiliário, através da iniciativa privada ou público-privada, ancoradas em parcerias estratégicas na esfera habitacional, conjugando esforços e interesses socioeconómicos.

ii) Projeto de habitação colaborativa e comunitária

Dirigido à terceira idade (“Golden Age”), sugere-se o desenvolvimento de um projeto de habitação colaborativa e comunitária a desenvolver no concelho de Anadia, por exemplo na zona mais serrana do território, onde se tem observado alguma procura por população estrangeira com capacidade económica mais robusta, visando promover um envelhecimento ativo e saudável, onde o espírito comunitário deve ser privilegiado, bem como a autonomia dos indivíduos. Este modelo habitacional surge como uma alternativa inovadora e diferenciadora relativamente aos lares e residências para idosos, visando combater o isolamento e promover a autonomia, a interação social e a o apoio comunitário. De uma forma geral, estas habitações correspondem a unidades habitacionais independentes para uso individual ou familiar, mas com disponibilidade e proximidade de áreas de utilização comum, como cozinha e refeitório, salas de convívio para atividades culturais e desportivas ou hortas e jardins comunitários. Além disso, devem ser disponibilizados serviços de apoio que promovam o bem-estar e inclusão social (refeições, cuidados de saúde,

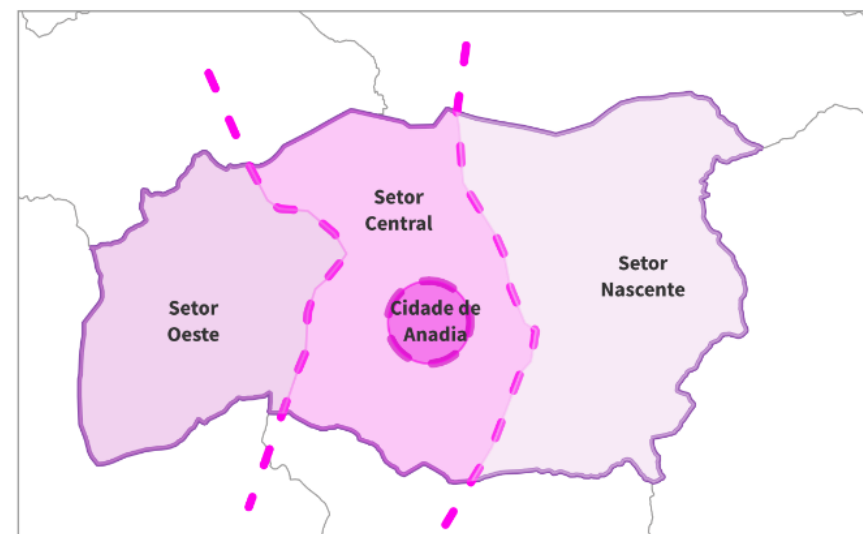
limpeza). Assim, além de se promover um envelhecimento ativo e saudável, promove-se igualmente o combate à solidão, a sustentabilidade associada à partilha de recursos, a intergeracionalidade e, por fim, a privacidade, autonomia e independência, embora com o necessário suporte.

iii) Promoção à construção e reabilitação urbana para fins habitacionais

Nos últimos anos tem-se observado um gradual abandono do território, associado ao envelhecimento populacional e refletindo-se também na perda demográfica, com impactos ao nível da degradação do ambiente urbano e da presença de imóveis devolutos e em mau estado de conservação, com especial enfoque no interior do concelho. Nesse sentido, e em articulação com as medidas relacionadas com a promoção da reabilitação urbana, propõe-se, por exemplo, a delimitação de ARU em alguns aglomerados, incentivando, através dos diversos incentivos fiscais e mecanismos, a reabilitação urbana, e majorações a esses benefícios para imóveis localizados em determinadas áreas/ zonas do território (discriminação positiva para o interior serrano); criação de loteamentos para a construção de habitação, a localizar estrategicamente em zonas privilegiadas e diferenciadoras.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento do parque habitacional
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações

- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)
- Indivíduos e agregados do segmento médio-alto
- População idosa

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município De Anadia Proprietários das Habitações Entidades do Setor Social Empresas de Construção e do Setor Imobiliário Investidores
Parceiro(s) Estratégicos	Segurança Social IHRU, IP.

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M9) Promoção da autoconstrução para habitação própria e permanente



Prioridade: **Baixa**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e Gestão de Habitação

Tributária e Fiscal

Financeira e/ou de Subsidição

Regulamentar

Colaborativa e/ou de Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

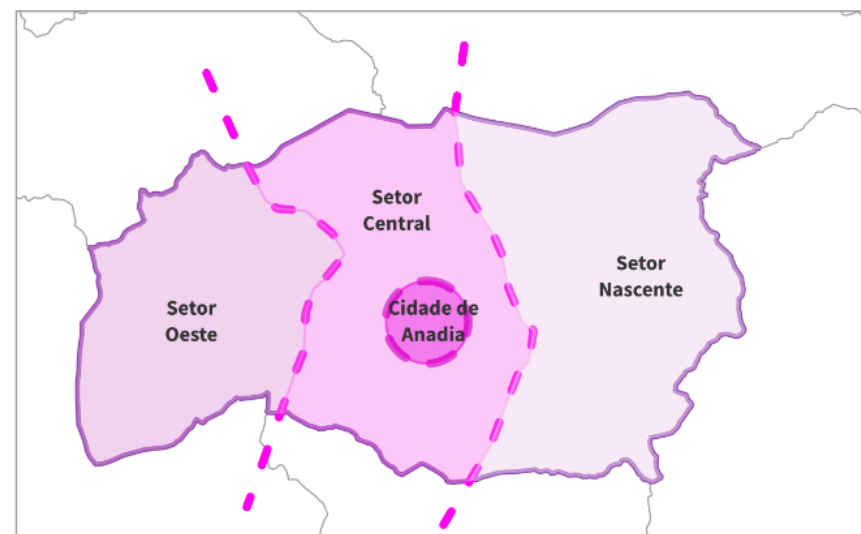
3 Descrição

A presente medida visa, de uma forma geral, criar condições para que os indivíduos e famílias tenham acesso à sua própria habitação, contribuindo para o direito a uma habitação digna, independentemente da sua condição socioeconómica. A autoconstrução para habitação própria e permanente pode ser promovida e apoiada através de diferentes instrumentos, propondo-se, no âmbito desta medida, por exemplo, i) que o Município de Anadia disponibilize terrenos/loteamentos a preços controlados/ acessíveis, mediante um compromisso de construção em determinado prazo, ii) disponibilização de apoio técnico a projetistas, arquitetos ou engenheiros para o desenvolvimento dos projetos de arquitetura/ engenharia; iii) benefícios no IMI ou no IMT em projetos de construção de habitação própria e permanente em áreas de reabilitação urbana ou outras áreas específicas; iv) criação de regimes de isenção ou redução de taxas urbanísticas para a execução dos

projetos de construção; v) elaboração e aprovação de projetos-tipo, agilizando e acelerando os trâmites legais de licenciamento; entre outros.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
					•	•	•	•	•

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento do parque habitacional
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município De Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	---

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

**150.000€ -
500.000€**

500.000€
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M10) Criação de Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos e aquisição ou arrendamento de alojamentos para reabilitação e/ou subarrendamento



Prioridade: **Média**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

A presente medida compreende a mobilização de imóveis devolutos ou expectantes para uso habitacional, visando promover a **reabilitação do edificado e aumentar a oferta de habitação disponível no mercado**. A Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos consiste no **registo e inventário dos imóveis** presentes no concelho de Anadia, tendo como objetivo **identificar, catalogar e caracterizar** os edifícios e frações que se encontram desocupados ou em mau estado de conservação e que, após reabilitação, podem ser **colocados no mercado de arrendamento**, visando mapear o potencial habitacional do território e incentivar os proprietários a utilizá-los.

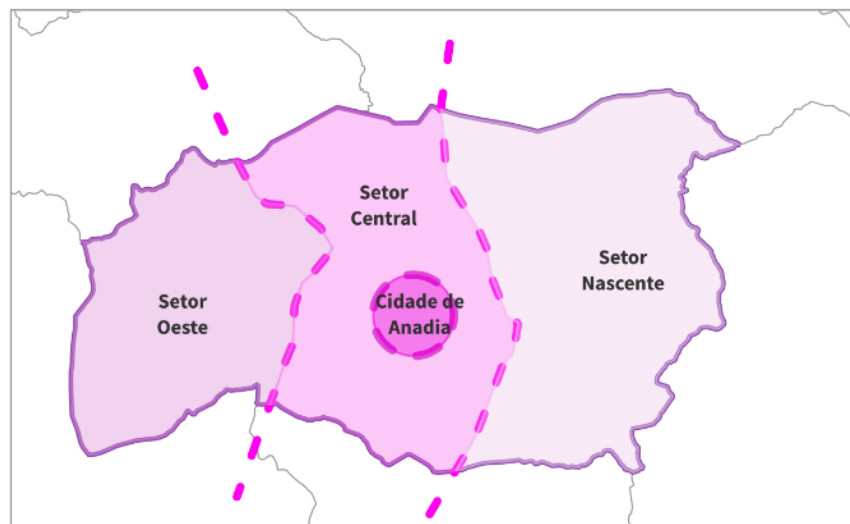
Na sequência da inventariação e sinalização dos imóveis, o Município de Anadia pode atuar diretamente no mercado imobiliário, através da **aquisição ou arrendamento e posterior reabilitação dos imóveis** (se necessário) para colocar no mercado. A

autarquia poderá i) **arrendar os imóveis** aos seus proprietários e, através de contratos de gestão, reabilitá-los, caso seja necessário, e subarrendá-los; ii) **adquirir os imóveis e proceder à sua reabilitação e colocá-los no mercado de arrendamento acessível**.

Em paralelo ou em alternativa, e igualmente no sentido de aumentar a oferta disponível de habitação no mercado propõe-se o **fomento de parcerias público-privadas e entre privados**, e em articulação com os agentes imobiliários, visando aproximar proprietários e investidores/ compradores de imóveis para fins habitacionais, criando sinergias indutoras do desenvolvimento habitacional.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

2 Impactos Esperados

- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis
- Aumento do parque habitacional
- Aumento do parque público de habitação
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento da habitação disponível no mercado de arrendamento
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação

- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município De Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Juntas de Freguesia Proprietários das habitações Promotores imobiliários

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

**500.000€
1.500.000€**

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M11) Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação



Prioridade: **Alta**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Anadia (RMUEMA), publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 197 – de 12 de outubro de 2017, estabelece as normas e regras de concretização e execução do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro](#), “bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do território”.

Ainda que as dinâmicas de urbanização e edificação apresentem uma volatilidade residual, com o acentuar dos fatores críticos no acesso à habitação a que se tem assistido nos últimos anos, o RJUE tem sido alvo de inúmeras alterações no que diz respeito, em matéria de habitação, às operações de reabilitação, à construção para habitação, aos processos de simplificação de licenciamento no âmbito do urbanismo e ordenamento do território e aos apoios extraordinários para pagamento de renda e da prestação de contratos de crédito. Consequentemente, fundamenta-se, assim,

a necessária **revisão do RMUEMA** à luz do quadro legal em vigor, **criando condições para aumentar a disponibilidade de habitação a custos acessíveis**, garantindo o **acesso equitativo aos equipamentos coletivos e serviços essenciais**.

Neste contexto, deverá ser estudada a viabilidade de integrar e dinamizar as seguintes ações:

- i) Isenção de taxas municipais e fiscais de acordo com o quadro legislativo em vigor;
- ii) Atualização e adequação dos procedimentos administrativos sobre operações de licenciamento e construção, aos princípios da simplificação e acessibilidade.

4 Territorialização

Não aplicável.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●								

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis

- Aumento do parque habitacional
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- Promotores de operações urbanísticas
- População residente e não residente (potencial)

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município De Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	---

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



CENTRO²⁰³⁰
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

(M12) Otimização contínua dos processos de licenciamento urbanístico



Prioridade: **Alta**

LEA02. Mercado Imobiliário + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE4.



OE5.



OE6.



OE7.



OE8.

3 Descrição

No âmbito da fase de diagnóstico, no que respeita aos processos de licenciamento urbanístico, foi destacado positivamente o impacto da contínua desmaterialização e digitalização, desenvolvido no âmbito da modernização administrativa do Município de Anadia, bem como o aumento da receita relativa às taxas municipais, evidenciando o crescimento do mercado habitacional, pese embora ainda se registre alguma morosidade e burocracia nos mesmos. Considerando este breve enquadramento, a concretização desta medida desenvolve-se através da implementação de duas ações:

i) Simplificação e modernização dos processos administrativos inerentes a operações urbanísticas - quanto ao custo, complexidade e tempo de resposta

Tal como exposto, a presente ação visa dar continuidade à modernização e digitalização dos processos de licenciamento urbanístico, visando alcançar

ganhos de eficiência quanto ao custo, complexidade e tempo de resposta pelos serviços municipais. Assim, e visando incentivar o investimento privado, a autoconstrução e a reabilitação urbana, contribuindo assim para o incremento da oferta habitacional, além da contínua desmaterialização, propõe-se a simplificação e **agilização de gestão processual de licenciamento de obras, através de apoio técnico, jurídico e processual, facilitando a concretização de respostas habitacionais**. Poderá ainda ser equacionada, em articulação com outras medidas da CMH, a adoção de mecanismos, apoios e incentivos mais direcionados e aplicáveis a situações específicas, como a **redução de taxas de licenciamento para obras de reabilitação, nomeadamente se for destinado a arrendamento, a redução de taxas de IMI para quem reabilita e arrenda, de vistorias ao edificado, com notificação os proprietários para a necessidade de obras de manutenção; e, quando imprescindível, da realização de obras coercivas**.

ii) Sessões de capacitação dos agentes estratégicos com atividade na área da habitação

Reconhecendo o papel fundamental dos agentes locais que atuam na área da construção, reabilitação e mercado imobiliário (projetistas/ engenheiros/ arquitetos e promotores imobiliários), a presente ação compreende a dinamização de sessões de capacitação e formação, nomeadamente em áreas como a reabilitação urbana (ARU existentes, benefícios e apoios), arrendamento, regulamentação e legislação em vigor, tramitação de processos urbanísticos, entre outras temáticas que se venham a considerar relevantes ou decorrentes de alterações legislativas, por exemplo. Neste sentido, estes agentes terão capacidade de auxiliar nas diversas fases

inerentes ao processo de acesso à habitação: projeto, processos burocráticos, apoios no âmbito da reabilitação urbana e do arrendamento.

4 Territorialização

Não aplicável.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos
- Diminuição dos prazos de resposta nos processos de licenciamento urbanístico
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Qualificação do parque habitacional
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)
- Técnicos e promotores na área da habitação

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município De Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Agência para Modernização Administrativa, IP. Juntas de Freguesia Proprietários das habitações Promotores imobiliários Técnicos na área da habitação

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

**150.000€ -
500.000€**

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M13) Melhoria da eficiência energética e o conforto térmico no parque habitacional público e privado



Prioridade: **Média**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

A melhoria da eficiência energética e do conforto térmico assume-se como um dos pilares para combater a pobreza energética e atingir a neutralidade carbónica, pelo que a presente medida compreende a concretização de um conjunto de ações que visam contribuir para a redução dos consumos energéticos e o bem-estar dos indivíduos nas habitações. Neste sentido, esta medida compreende as seguintes ações, dirigidas quer ao parque habitacional público e privado:

i) Dinamização de ações de capacitação e divulgação dos apoios e programas existentes no âmbito da eficiência energética

Ações dirigidas à população em geral, consciencializando-a para as boas práticas e apoios existentes ao nível da sustentabilidade e conforto: Fundo Ambiental (E-LAR, Vale Eficiência, Bairros Mais Sustentáveis, etc.), municipais, entre outros, procurando incrementar o seu acesso e consequentemente aumentar a sua qualidade de vida e bem-estar. Complementarmente, sugere-

se a constituição de uma equipa municipal especializada que apoie os munícipes na instrução e apresentação das candidaturas.

ii) Criação de Programa Municipal de Apoio à Eficiência Energética nas habitações

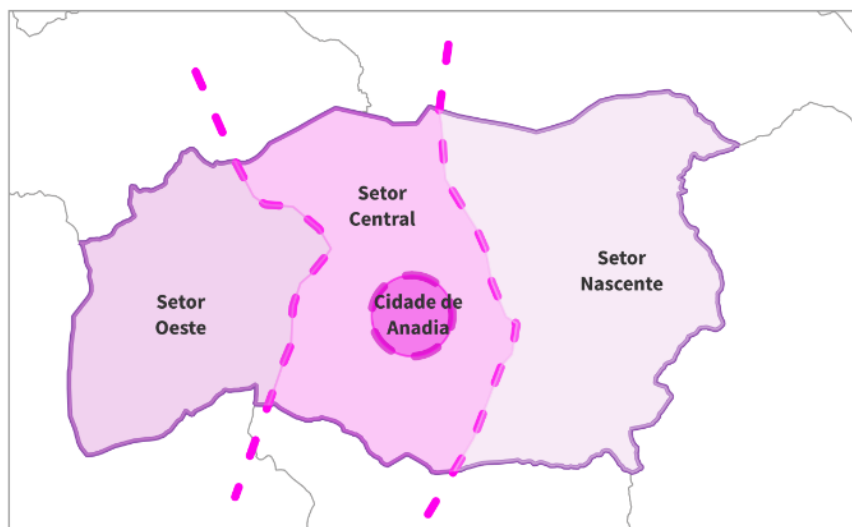
Em paralelo com os programas nacionais existentes, propõe-se a disponibilização de apoio financeiro municipal para compartilhar a aquisição de equipamentos eficientes energeticamente, que confirmem conforto térmico, visando a redução dos consumos energéticos e a melhoria do conforto das habitações. Este programa poderá ser dirigido à população em geral, mas poderá assumir uma maior incidência nos agregados familiares mais vulneráveis que residem em habitações com baixo desempenho energético e térmico.

iii) Incremento da eficiência energética e sustentabilidade ambiental no parque público de habitação

Ao nível do incremento da eficiência energética das habitações que fazem parte do parque público de habitação, pese embora as intervenções recentes no âmbito da ELH observem estes requisitos, torna-se relevante que em futuros investimentos sejam adotadas medidas ao nível da construção e reabilitação das habitações, nomeadamente em termos de isolamento térmico, utilização de caixilharias existentes, instalação de sistemas de climatização (por bombas de calor ou ar condicionado), instalação de painéis solares fotovoltaicos para autoconsumo e/ou térmicos para águas quentes sanitárias, instalação de LED e sistemas de gestão inteligente de energia.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente
- Proprietários das habitações

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Proprietários das habitações
Parceiro(s) Estratégicos	Empresas

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

**150.000€ -
500.000€**

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população

6 Potenciais Fontes de Financiamento



**SUSTENTÁVEL
2030**
PROGRAMA AÇÃO CLIMÁTICA
E SUSTENTABILIDADE

CENTRO 30
FUNDOS FEDERAIS DE COESÃO

FUNDO AMBIENTAL



(M14) Promoção de habitação inclusiva e acessível ao nível da mobilidade e integração do indivíduo

Prioridade: **Média**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

A presente medida enquadra-se na necessidade de contribuir para a mobilidade acessível no contexto habitacional, seja dentro da habitação, quer no acesso à mesma através do espaço público, uma vez que o crescente envelhecimento populacional está muitas vezes associado ao aparecimento de dificuldades ao nível da mobilidade, bem como outras situações de saúde (temporárias ou permanentes), sendo necessário adotar políticas e medidas que promovam a sua mitigação. Nesse sentido, a presente medida acolhe as seguintes ações:

i) Reforço e divulgação do Programa de Melhoria Habitacional

O Programa de Melhoria Habitacional, enquadrado no Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia, consiste na atribuição de apoios, sob a forma de prestação de serviços ou outras, a agregados familiares desfavorecidos, económica e socialmente, residentes em habitações que não reúnam as condições mínimas de habitabilidade ou de acessibilidade. Os

apoios deste programa destinam-se à atribuição de uma comparticipação de natureza pecuniária, para a realização de obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade, contemplando *“obras de beneficiação ou de melhoramento das condições de segurança e conforto na habitação de indivíduos com dificuldades de locomoção ou deficiência motora, necessárias à readaptação do edifício, considerando-se obras de beneficiação da habitação todas aquelas que englobam as adaptações indispensáveis a realizar na edificação para que esta possa desempenhar a função de habitação adequada”*. Neste sentido, propõe-se que, por forma a que haja uma maior adesão a este programa municipal, visando melhorar a mobilidade dos indivíduos nas suas habitações e, conseqüentemente a sua qualidade de vida, sejam promovidas ações de sensibilização e divulgação do mesmo, alargamento do âmbito dos beneficiários para qualquer situação económica e financeira, garantindo a universalidade do acesso, entre outras.

ii) Sensibilização para a integração dos princípios da acessibilidade para todos na habitação

O conceito “acessibilidade para todos” corresponde à projeção de espaços, produtos, serviços e tecnologias que possam ser usados por todos indivíduos, independentemente das suas capacidades, idade ou condições permanentes ou temporárias, promovendo autonomia, inclusão e participação. Nesse sentido, e aplicado especificamente ao contexto habitacional, sugere-se, em articulação/ parceria com entidades que atuem na área da mobilidade e acessibilidade, a dinamização de ações de sensibilização destinadas quer à população em geral, mas também a agentes da área da construção (empresas de construção, engenheiros, arquitetos, etc.), procurando capacitá-los para apoiar os proprietários das habitações a implementar, aquando da construção

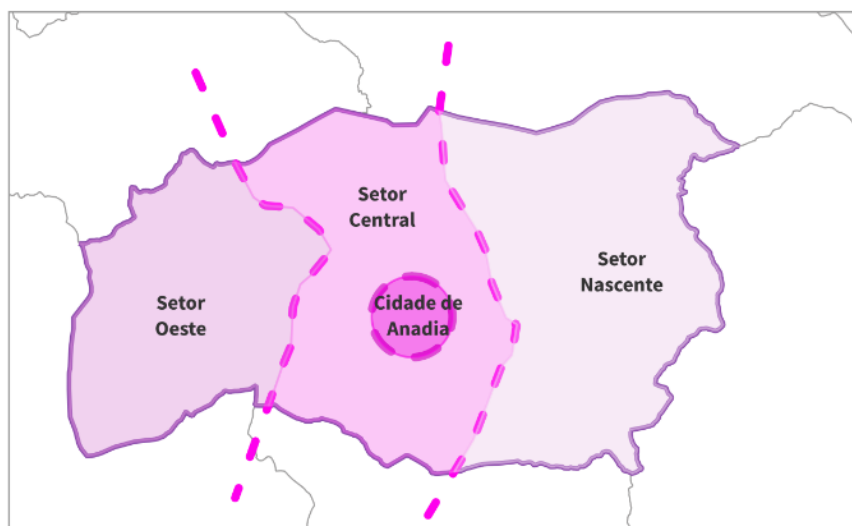
ou reabilitação, medidas que tornem as habitações acessíveis e adaptadas a qualquer fase de vida ou condição.

iii) Promoção da diminuição das barreiras à mobilidade no espaço público

No âmbito desta ação, a promover pelo Município de Anadia, e por forma a contribuir para uma circulação e mobilidade livre de barreiras, propõe-se, dando continuidade aos investimentos feitos neste âmbito, o seguinte: a) rebaixamento de passadeiras e colocação de pavimento tátil, b) alargamento de passeios, permitindo a passagem de cadeiras de rodas, carrinhos de bebé e peões, c) substituição de pavimentos irregulares ou escorregadios, colocação de rampas, etc.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)
- Indivíduos com mobilidade condicionada

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Proprietários das habitações Agentes da área da habitação IPSS e Terceiro Setor

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

**500.000€
1.500.000€**

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



CENTRO
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

(M15) Operacionalização e atualização da Estratégia Local de Habitação

Prioridade: **Alta**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

A Estratégia Local de Habitação de Anadia foi aprovada em 2021, definindo a estratégia do Município em matéria de habitação, e identificando as soluções habitacionais a implementar para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, conforme previsto pelo 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. No entanto, e considerando que o retrato de situações não é estanque no tempo, bem como as alterações de contexto territorial e social, o Município de Anadia decidiu elaborar uma atualização à sua ELH (2023), identificando 106 agregados (225 indivíduos) a viver em condição habitacional indigna, designadamente 73 agregados em insalubridade e insegurança, 27 em precariedade, 3 em inadequação e 3 em sobrelotação.

Em termos estratégicos e operacionais, e centrando-nos nas Medidas que correspondem ao Programa 1.º Direito, a ELH, no EE1. Resolução de Situações

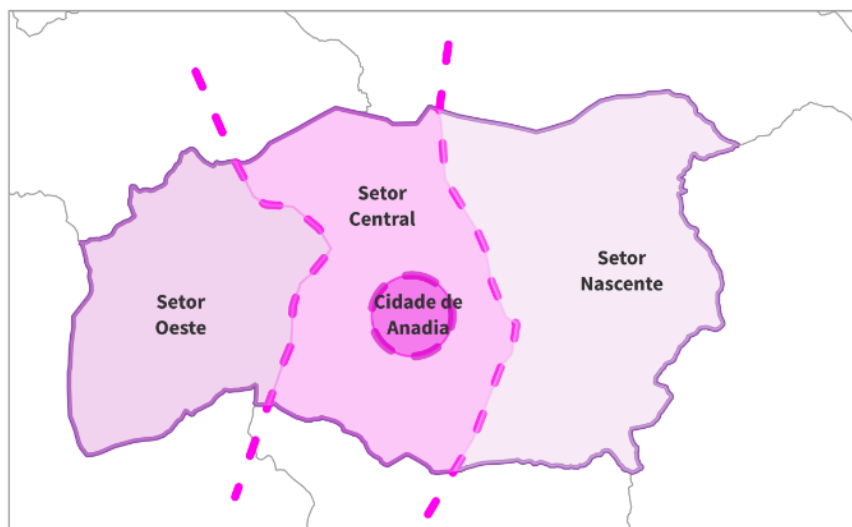
Habitacionais Indignas estabeleceu duas medidas, designadamente: M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas e M2. Resolução de situações indignas em domínio privado, visando contribuir para os seguintes objetivos: OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida e OE2. Promover a integração e inclusão social das pessoas/famílias mais desfavorecidas.

Nesta sequência, o Município, enquanto promotor da M1 apresentou 3 candidaturas ao 1.º Direito, até ao momento, apenas as 2 candidaturas referentes à construção dos 37 fogos se encontram aprovadas (sendo que a de Ancas concluída), estando a terceira (i.e. referente à reabilitação/reconversão de 5 escolas) ainda em análise. Neste sentido, a presente medida envolve a **continuidade da operacionalização da ELH, visando resolver o espectro de situações habitacionais indignas por parte da autarquia, mas também o apoio e capacitação dos beneficiários diretos na apresentação de candidaturas ao Programa 1.º Direito.**

Uma vez que as ELH têm um horizonte temporal de 6 anos, propõe-se, caso se considere necessário, a atualização do diagnóstico de condições habitacionais indignas e posterior **atualização da estratégia**, respondendo às carências identificadas no concelho de Anadia.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●					

2 Impactos Esperados

- Aumento do parque habitacional
- Aumento do parque público de habitação
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Incremento do acesso a uma habitação digna

- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- População a residir em condição habitacional indigna

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Beneficiários Diretos Entidades Beneficiárias do 1.º Direito
Parceiro(s) Estratégicos	IHRU, IP.

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ - 150.000€

150.000€ - 500.000€

500.000€ - 1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M16) Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública

Prioridade: **Média**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 TipologiaPromoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação**2** Objetivos a Alcançar

OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

No concelho de Anadia, ao longo dos últimos anos, têm-se desenvolvido diversas iniciativas e feito investimentos que visam incrementar a oferta de habitação pública, destacando-se os levados a cabo no âmbito da ELH. No sentido de tornar estes investimentos sustentáveis e duradouros, torna-se crucial implementar mecanismos que visem a sensibilização para uma utilização responsável e a manutenção da habitação pública existente e/ou a criar no concelho.

Assim, a presente medida procura alcançar uma articulação equilibrada entre as necessidades de habitação e as respostas existentes e garantir um edificado qualificado e com condições dignas de habitabilidade, através das seguintes ações:

i) Mapeamento e caracterização da habitação municipal

Neste âmbito, propõe-se a organização da informação relativa aos fogos em base de dados, nomeadamente em Sistemas de Informação Geográfica (SIG), essencial para um conhecimento sobre o edificado existente, nomeadamente

em termos de localização, características e tipologia, estado de conservação, disponibilidade, essencial para a sua gestão e agilização de processos de atribuição de habitação, assumindo um papel relevante no apoio à decisão, dotando os serviços municipais de recursos e ferramentas que contribuam para uma resposta mais eficaz e eficiente às carências existentes.

ii) Promoção da conservação e manutenção sustentável e preventiva da habitação pública

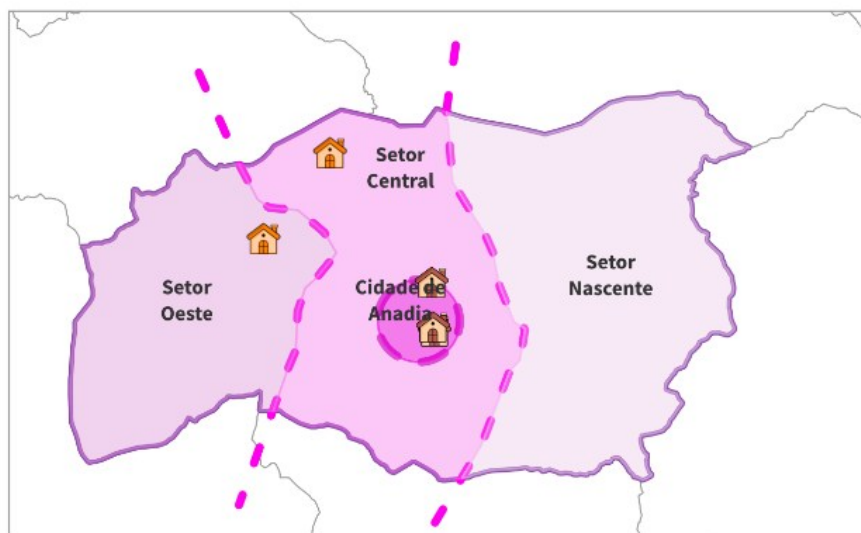
Considerando o incremento da habitação pública, torna-se fundamental promover a sua manutenção e conservação ao longo dos anos, contribuindo para o aumento da qualidade e conforto do parque habitacional, uma vez que agir preventivamente assegura a diminuição de condições habitacionais indignas, nomeadamente ao nível da insalubridade e insegurança. Neste sentido, além da capacitação, sensibilização e acompanhamento dos agregados familiares para uma adequada conservação dos imóveis, propõe-se a realização de obras de reparação e conservação, entre outras.

iii) Reabilitação dos fogos habitacionais protocolados com o IHRU, IP.

O concelho conta com 17 fogos de cariz social, propriedade do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)), localizados na UF de Arcos e Mogofores, propondo-se garantir e promover condições de habitabilidade destas habitações, através de ações de conservação e reabilitação.

4 Territorialização

Localização dos fogos de habitação pública: Ancas, Sangalhos, Anadia (IHRU)



Habitação pública Habitação pública com protocolo com o IHRU

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035



2 Impactos Esperados

- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis
- Aumento do parque público de habitação

- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento da habitação disponível no mercado de arrendamento
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Qualificação do parque habitacional
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- População a residir em habitação pública ou potenciais beneficiários

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia IHRU, IP
Parceiro(s) Estratégicos	---

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

**500.000€
1.500.000€**

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



Instituto da Habitação
e da Reabilitação Urbana

(M17) Estímulo à concretização da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana

Prioridade: **Alta**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

De acordo com preâmbulo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana “assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, em particular das áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”. Assim, o incentivo à reabilitação urbana assenta no pressuposto de que a existência de imóveis devolutos ou em mau estado de conservação influencia a qualidade do ambiente urbano bem como a disponibilidade de habitação.

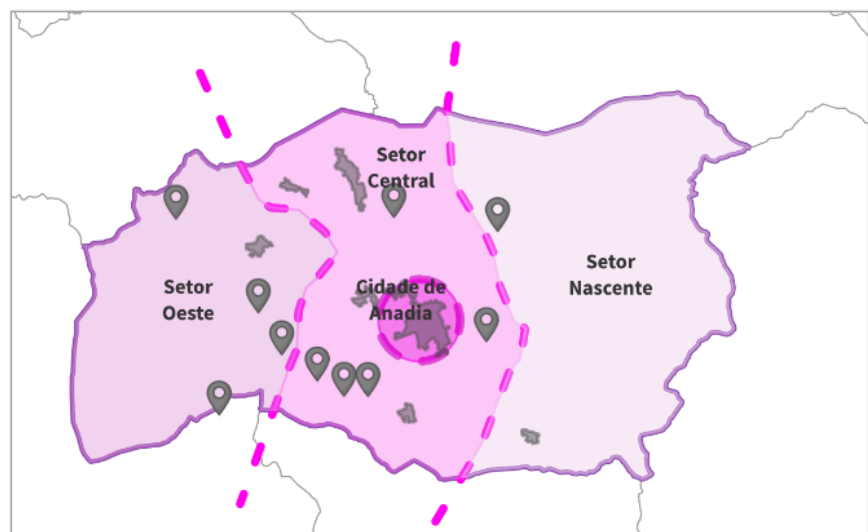
A estratégia de reabilitação urbana do Município de Anadia assenta, essencialmente, na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e na sua operacionalização através de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), encontrando-se delimitadas e em vigor sete ARU, sendo todas operacionalizadas através de ORU sistemática

(Aguim, Anadia, Ancas, Fogueira, Mogofores, Sangalhos e Vila Nova de Monsarros). Pese embora a existência da estratégia municipal neste âmbito seja reflexo das ambições do Município de Anadia, os seus impactos ao nível da reabilitação urbana ainda se encontram aquém do esperado.

A existência de ARU e de ORU, cuja responsabilidade de operacionalização é da autarquia, assegura o acesso a um conjunto de benefícios fiscais aos proprietários de imóveis, incentivando-os a promover a sua reabilitação, onerando aqueles que não cumpram o dever de reabilitação, nos termos do artigo 6.º do RJRU. Com efeito, o artigo 32.º do RJRU estabelece que “a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação”. O artigo 54.º do RJRU prevê ainda a possibilidade de o Município utilizar os diversos instrumentos de execução da política urbanística, tais como: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriações; venda forçada; reestruturação da propriedade.

Nesse sentido, além do **estudo e eventual alargamento das ARU, e desenvolvimento das respetivas ORU** a outros aglomerados do concelho com evidentes lacunas ao nível do estado de conservação, e no sentido de potenciar as oportunidades existentes ao nível da reabilitação urbana, torna-se necessário dinamizar **ações que visem a divulgação e capacitação** relativamente ao acesso aos mecanismos, apoios e benefícios à reabilitação urbana em ARU. Sugere-se a delimitação de ARU nos seguintes aglomerados urbanos: Amoreira da Gândara, Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Curia, Moita, Óis do Bairro, Paredes do Bairro, São Lourenço do Bairro, Tamengos e Vilarinho do Bairro.

4 Territorialização



■ ARU delimitadas com ORU: Aguim, Anadia, Ancas, Fogueira, Mogoforos, Sangalhos, Vila Nova de Monsarros

📍 Novas ARU propostas: Amoreira da Gândara, Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Curia, Moita, Ôis do Bairro, Paredes do Bairro, São Lourenço do Bairro, Tamengos e Vilarinho do Bairro

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da atratividade do território para residir
- Aumento do parque habitacional

- Diminuição das assimetrias territoriais
- Diminuição do edificado devoluto e em mau estado de conservação
- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento da habitação disponível no mercado de arrendamento
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior atratividade e qualidade dos espaços verdes e de lazer
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Qualificação do parque habitacional

3 Destinatários

- Proprietários de habitações/ edificado em ARU
- População residente

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Proprietários do edificado
Parceiro(s) Estratégicos	Juntas de Freguesia

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	---------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



CENTRO
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO



(M18) Dinamização e agilização de respostas a situações de urgência e de resposta temporária



Prioridade: **Alta**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

A presente medida tem na sua base a necessidade de **criar condições que garantam uma solução**, com a maior rapidez possível, para indivíduos em **risco emergente** decorrente de acontecimentos imprevisíveis ou fenómenos naturais que deixam as famílias privadas de uma habitação.

Enquanto potencial fonte de financiamento, o Programa Porta de Entrada ([Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#)) aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

Podem beneficiar dos apoios previstos (apoio financeiro para renda ou pagamento direto ao proprietário do imóvel, ou apoio em materiais/obras) o indivíduo ou o agregado que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos: i) Esteja numa

das situações de necessidade de alojamento urgente; ii) Não disponha de alternativa habitacional adequada; e iii) Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.

Será responsabilidade do Município **proceder ao levantamento da informação necessária para efeito de celebração de protocolo** (entre o próprio e o IHRU), nomeadamente os dados relativos à caracterização das pessoas e dos agregados abrangidos e das suas anteriores condições habitacionais, bem como propor ao IHRU, I.P., as **soluções de alojamento para cada situação**.

4 Territorialização

Não aplicável.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação

- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- Indivíduos/ Agregados em situação de necessidade habitacional emergente

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	IHRU, IP

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M19) Incentivo ao setor cooperativo e social para o incremento sustentável do parque habitacional



Prioridade: **Média**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

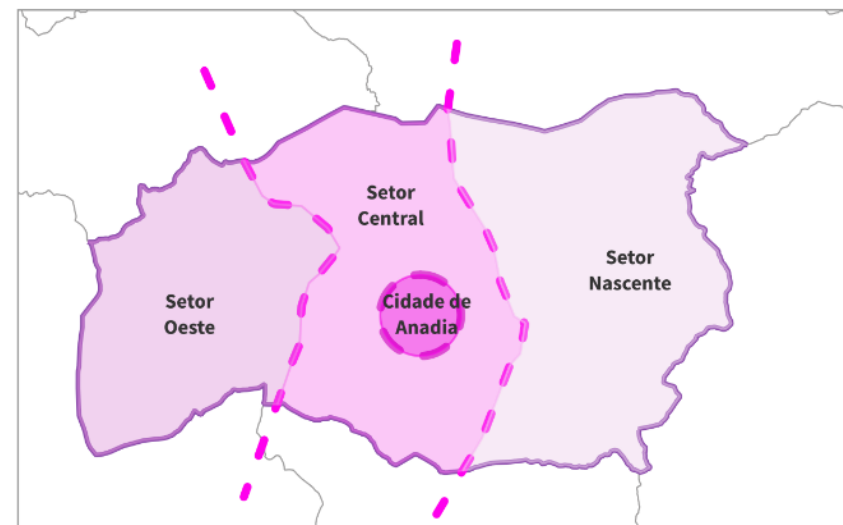
As instituições do setor social e cooperativo desempenham um papel crucial no apoio à comunidade e na inclusão social dos indivíduos, com respostas sociais de diversos âmbitos e com públicos-alvo distintos. No concelho de Anadia não existe nenhuma resposta habitacional promovida por estas instituições, sendo que a presente medida compreende o apoio e incentivo ao seu desenvolvimento, nomeadamente habitação a custos acessíveis ou controlados, contribuindo para o **aumento sustentável e equilibrado do parque habitacional no território**. Pretende-se **reforçar a capacidade do setor cooperativo e social** para aumentar o parque habitacional anadiense, assegurando soluções acessíveis, sustentáveis e socialmente inclusivas.

Assim, considerando que o setor cooperativo e social assume um papel estratégico e determinante a nível social, com a presente medida pretende-se incentivá-lo a criar respostas habitacionais, através de apoios que podem assumir diversas formas,

nomeadamente financeiros, fiscais, técnicos ou regulamentares, assente na premissa de que estas cumprem critérios ambientais, de eficiência energética e de integração social. O Município pode ainda ceder terrenos para essa finalidade, promover a redução de encargos com taxas urbanísticas no âmbito do licenciamento para construção e/ou reabilitação ou apoiar no acesso a fundos existentes neste âmbito.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
					●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da disponibilidade de habitação a custos acessíveis
- Aumento do parque habitacional
- Aumento do parque público de habitação
- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Qualificação do parque habitacional
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Entidades do setor social e cooperativo
Parceiro(s) Estratégicos	Município de Anadia

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	---------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M20) Criação de Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”



Prioridade: **Alta**

LEA03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE9.



OE10.



OE11.

3 Descrição

Os desafios atuais que o setor habitacional enfrenta exigem soluções integradas, colaborativas e centradas no bem-estar individual e da comunidade, sendo que a criação desta plataforma colaborativa pretende promover a **articulação entre os diversos agentes do ecossistema habitacional** (setor público, privado e cooperativo/social), promovendo uma resposta coordenada, sustentável e inovadora às necessidades locais.

Neste sentido, pretende-se igualmente facilitar a cooperação entre entidades, **centralizar a informação e recursos habitacionais** [em articulação com a (M16) Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública] e contribuir para o **envolvimento dos cidadãos na implementação das políticas de habitação**.

A plataforma desenvolver-se-á em duas vertentes: a primeira direcionada à gestão colaborativa do parque habitacional, efetuada por entidades públicas e privadas; a

segunda, vocacionada para apoio à população residente na adesão/capacitação aos vários apoios e programas municipais no domínio da habitação, e garantindo a atualização sistemática e eficiente dos indicadores e métricas definidas para a monitorização da política municipal de habitação.

A **Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”** deverá ser gerida por um grupo de trabalho que envolva agentes de diversas entidades (autarquias, entidades do setor social e cooperativo, empresas, etc.), constituindo-se como um fórum de partilha e trabalho, visando ainda contribuir para a redução de barreiras e reforço da transparência sobre os apoios existentes no domínio da habitação e fomentar o seu acesso.

4 Territorialização

Não aplicável.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

2 Impactos Esperados

- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação

- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Qualificação do parque habitacional
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- Incremento da adesão aos apoios e incentivos à reabilitação urbana
- Incremento do acesso a uma habitação digna
- Maior capacitação no acesso a apoios e programas no âmbito da habitação
- Melhoria da eficiência energética e conforto das habitações
- Qualificação do parque habitacional
- Reforço de parcerias estratégicas

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Juntas de Freguesia Entidades do setor social e cooperativo Empresas

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M21) Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público

Prioridade: **Baixa**

LEA04. Ecosistema Local + ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE12.



OE13.



OE14.



OE15.



OE16.



OE17.

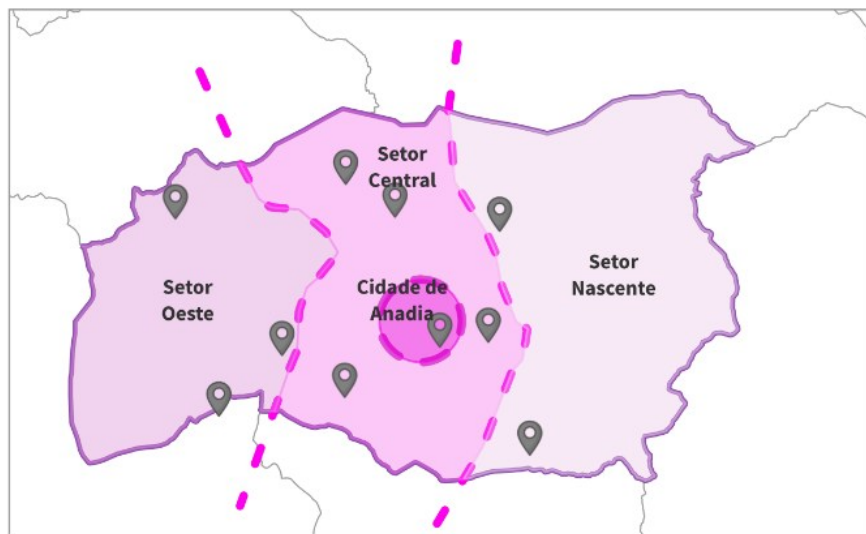
3 Descrição

No âmbito da Carta Municipal de Habitação, a medida **‘(M21) Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público’** assume, numa primeira instância, um carácter transversal face às demais medidas constantes do plano de ação, uma vez que todas as intervenções urbanas e sociais devem respeitar o **princípio da universalidade de acesso à rede de equipamentos coletivos, serviços essenciais e ao espaço público**. Contudo, numa abordagem mais detalhada, a presente medida prevê a aplicação dos princípios da acessibilidade *for all* nos acessos aos equipamentos coletivos, como são as **entradas diretas para o espaço público e os acessos internos dos edifícios (e.g. elevadores, escadas, rampas, etc.);** bem como a **atualização e descentralização da rede de equipamentos e serviços essenciais (educação, saúde, serviços municipais, desporto), tornando-a fisicamente mais próxima do cidadão.**

Para o efeito, o Município de Anadia deverá ancorar, tanto quanto possível, o planeamento e programação da rede de equipamentos coletivos e serviços essenciais nos princípios da “Cidade dos 15 minutos”, através de um **sistema de mobilidade sustentável**, um **design urbano acessível e inteligente**, e apostando na multifuncionalidade do edificado, garantindo uma distância máxima de 15 minutos, num trajeto pedonal, a esses equipamentos e serviços (partindo da localização da habitação, como referência). Paralelamente, propõe-se que sejam criadas equipas móveis, dotadas de equipamentos e ferramentas necessárias, que se desloquem às sedes de freguesia, por exemplo, em calendário previamente definido e divulgado, promovendo a acessibilidade e a proximidade da acessibilidade dos cidadãos aos serviços públicos, nomeadamente daqueles que têm mais dificuldade em deslocar-se aos mesmos.

4 Territorialização

Serviços da Administração Pública (centros de saúde, finanças, segurança social, conservatória do registo civil, etc.) | Sedes de freguesia/UF



Sedes de Freguesia

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos

- Diminuição das assimetrias territoriais
- Dinamização do comércio local
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria da segurança rodoviária
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais
- Melhoria e qualificação do ambiente urbano
- Reforço do sentimento de pertença ao território

3 Destinatários

- População residente
- Visitantes

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	---

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

50.000€ -
150.000€

150.000€ -
500.000€

500.000€
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



SUSTENTÁVEL
2030
PROGRAMA ACÇÃO CLIMÁTICA
E SUSTENTABILIDADE

CENTRO²⁰³⁰
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

(M22) Afirmação de Anadia enquanto polo gerador de sinergias e dinâmicas de expansão e aceleração do crescimento no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu e na conexão ao Litoral

Prioridade: **Alta**

LEA04. Ecossistema Local + ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE12.



OE13.



OE14.



OE15.



OE16.



OE17.

3 Descrição

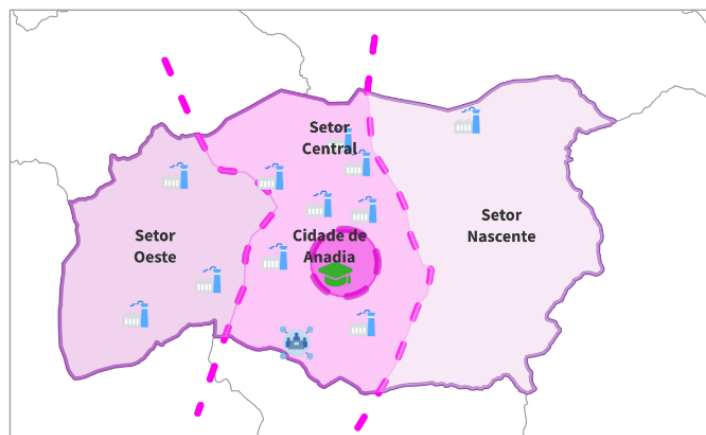
A posição e localização estratégica do concelho de Anadia, bem como a capacidade ao nível das infraestruturas de acolhimento empresarial, conferem-lhe vantagens inequívocas ao nível da competitividade a nível regional que importa capitalizar e reforçar. Nesse sentido, no âmbito da presente medida, propõe-se um conjunto de ações de âmbito estratégico essenciais para reforçar a afirmação do concelho de Anadia ao nível do seu potencial de desenvolvimento e crescimento socioeconómico, designadamente:

- i) Promoção de um **Plano de Mobilidade Externa** que potencie as ligações no eixo Coimbra-Aveiro, mas também a conexão aos Portos de Aveiro e Figueira da Foz, bem como a Viseu, pela sua localização estratégica e ligação a

Espanha, essencial para o incremento da atividade empresarial local e criação de condições logísticas ao nível da exportação de bens;

- ii) **Reestruturação das zonas industriais e logísticas**, capacitando-as para a expansão das atividades existentes e instalação de novas atividades económicas, contribuindo para a sua modernização e requalificação;
- iii) Articulação com o Governo para a **construção de um nó de ligação à A1**, investimento estruturante considerando a importância estratégica para o desenvolvimento concelhio e regional;
- iv) Dinamização de **sinergias com entidades de conhecimento e inovação**, nomeadamente com o Instituto Politécnico de Coimbra, o Instituto Politécnico de Aveiro, a Universidade de Coimbra ou a Universidade de Aveiro, entre outras, potenciando impactos ao nível da investigação e inovação produtiva;
- v) Incremento da **mobilidade pendular** através de uma articulada rede de transportes interconcelhia e interregional, promovendo o aumento do uso do transporte público nos movimentos casa-trabalho/estudo-casa;
- vi) Desenvolvimento e implementação de uma **Estratégia Municipal de Marketing Territorial**, visando a definição de uma imagem identitária e mecanismos de comunicação, procurando afirmar o território enquanto local com condições e qualidade de vida para viver, investir e visitar.

4 Territorialização



- Escola da Bairrada - Pólo de Formação Técnica do IPC
- Incubadora de Empresas do Curia Tecnoparque
- Zonas Industriais/Centros Logísticos

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento da capacidade para atração de empresas, investimento e recursos humanos qualificados
- Aumento do emprego qualificado
- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos
- Aumento da atratividade do território para residir

- Dinamização do comércio local
- Dinamização do setor turístico
- Incremento do uso de transporte em modos suaves e sustentáveis
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais
- Melhoria dos níveis de qualificação da população residente
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- População residente e não residente (potencial)
- Investidores
- Empresas / Trabalhadores
- Visitantes/ Turistas

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Infraestruturas de Portugal, IP Instituições de Ensino Superior
Parceiro(s) Estratégicos	AICEP Instituições de Ensino Superior

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	--------------------	---------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M23) Elaboração e concretização de Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo e Atração de Investimento

Prioridade: **Média**

LEA04. Ecosistema Local + ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
HabitaçãoTributária e
FiscalFinanceira
e/ou de
Subsídio

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE12.



OE13.



OE14.



OE15.



OE16.



OE17.

3 Descrição

Em 2015, o Município de Anadia desenvolveu a sua “Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo, do Investimento e Criação de Empresas”, reconhecendo a importância do empreendedorismo, da atividade empresarial e da promoção do desenvolvimento económico do concelho. Nesse sentido, a presente medida compreende a continuidade e **reforço desta estratégia municipal, atualizando-a e adequando-a às transformações observadas.**

O desenvolvimento económico sustentável depende, naturalmente, da **capacidade de atrair investimento, estimular o empreendedorismo e reter talento**, sendo que a implementação da presente medida permitirá **reforçar a competitividade territorial**, promover a **diversificação económica**, embora deva focar-se na afirmação dos setores económicos emergentes do território e gerar **oportunidades**

de emprego qualificado, alinhando os recursos locais com as oportunidades nacionais e internacionais.

A estratégia a levar a cabo deverá assentar em diversas áreas de intervenção, destacando-se as seguintes i) **Empreendedorismo e Inovação**, com o reforço de programas de apoio a novas ideias de negócio, com o reforço de parcerias com instituições de ensino superior, destacando-se a Escola da Bairrada, polo do Instituto Politécnico de Coimbra, incrementando e diversificando a oferta formativa superior no território (enologia, enoturismo, termalismo e desporto), entre outras; ii) **Atração de Investimento Estruturante** – criação de Gabinete do Empreendedorismo e Investidor (em substituição do Espaço Empresa e fundindo-o com o Gabinete de Apoio ao Comércio Local), simplificação e agilização de procedimentos administrativos, disponibilização e capacitação sobre oportunidades de investimento e financiamento, criação de condições fiscais competitivas para a fixação de agentes estratégicos diferenciadores no mercado e captação de investimentos de valor acrescentado para a base económica municipal; iii) **Qualificação dos Serviços e Infraestruturas**, através da valorização e melhoria das condições das infraestruturas de apoio à atividade empresarial, e a sua acessibilidade viária e digital; iv) **Promoção e Marketing Territorial**, através da participação em feiras e eventos e da definição de estratégia de comunicação; v) **Sustentabilidade e Transição Verde**, alinhado com os paradigmas atuais, incentivando projetos neste domínio, na promoção da economia circular e eficiência energética, bem como o apoio a investimentos com impacto ambiental e social positivo.

4 Territorialização

Não aplicável.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●							

2 Impactos Esperados

- Aumento da capacidade para atração de empresas, investimento e recursos humanos qualificados
- Aumento do emprego qualificado
- Dinamização do comércio local
- Dinamização do setor turístico
- Melhoria do acesso a equipamentos e serviços essenciais
- Melhoria dos níveis de qualificação da população residente
- Reforço da cobertura de rede de telecomunicações e internet
- Reforço da resiliência do território a fenómenos naturais e às alterações climáticas
- Reforço de parcerias estratégicas

3 Destinatários

- Empresas | Investidores | Empreendedores

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia Associação Comercial e Industrial da Bairrada
Parceiro(s) Estratégicos	AICEP - Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal Setor Privado

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€	50.000€ - 150.000€	150.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.500.000€	> 1.500.000€
-----------	--------------------	---------------------	-----------------------	--------------

6 Potenciais Fontes de Financiamento



(M24) Promoção do desenvolvimento e coesão social ancorados na qualificação, literacia e participação da população



Prioridade: **Baixa**

LEA04. Ecossistema Local + ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

ENQUADRAMENTO DA MEDIDA

1 Tipologia

Promoção e
Gestão de
Habitação

Tributária e
Fiscal

Financeira
e/ou de
Subsidição

Regulamentar

Colaborativa
e/ou de
Capacitação

2 Objetivos a Alcançar



OE12.



OE13.



OE14.



OE15.



OE16.



OE17.

3 Descrição

A presente medida encontra o seu foco na criação de uma **sociedade mais justa e equilibrada**, através do reforço da afirmação individual e coletiva, assente na qualificação, na literacia e na participação cívica.

No âmbito da **qualificação**, pretende-se, pese embora a melhoria significativa dos níveis de qualificação da população residente no concelho de Anadia, a mitigação das assimetrias que ainda se observam, através da **adaptação das ofertas formativas** existentes no território às necessidades da estrutura económica local, essencial para o combate às desigualdades e ao acesso ao emprego.

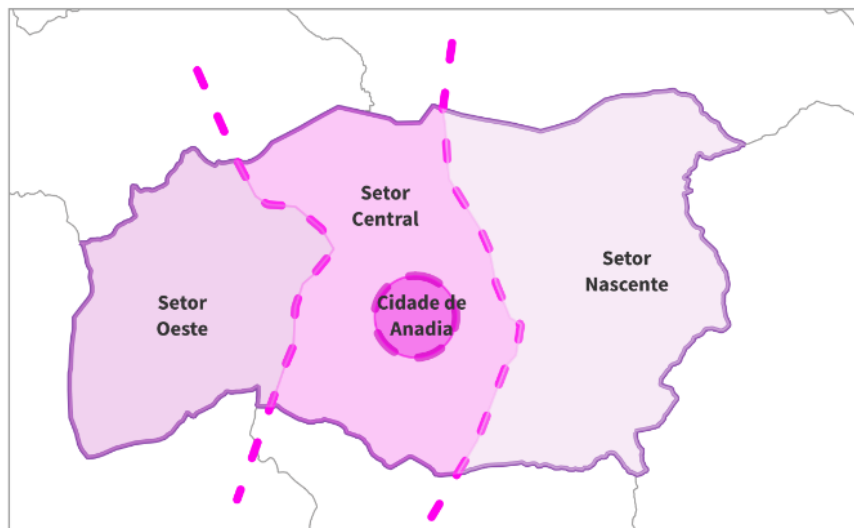
Por seu turno, a **literacia** relaciona-se com a capacidade de compreender, interpretar e utilizar informação para a tomada de decisões, sugerindo-se a **dinamização de ações de capacitação e literacia em distintas áreas** cruciais para o desenvolvimento pessoal e social dos indivíduos e da comunidade – saúde, digital,

financeira, parentalidade, equilíbrio pessoal e profissional, integração no mercado de trabalho, entre outras, apoiando-os no seu dia-a-dia.

Ao nível da **participação cívica e comunitária**, correspondendo ao exercício da cidadania ativa, enquanto mecanismo essencial para **fortalecer as instituições** e garantir que as políticas públicas respondem às necessidades dos indivíduos e da comunidade, reforçando também o **sentimento de pertença ao território**, devem promover-se e reforçar-se diversas ações, envolvendo os agentes locais (educação, ação social, empresas, saúde, etc.), destacando-se, por exemplo, os **orçamentos participativos** (geral e jovem), o desenvolvimento de **ações de voluntariado**, a promoção, incentivo e apoio ao **associativismo local**, entre outras que se considerem relevantes e pertinentes no contexto local.

4 Territorialização

Aplicável a todo o território concelhio.



IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

1 Cronograma de Implementação

A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

2 Impactos Esperados

- Aumento dos níveis de satisfação dos serviços públicos
- Diminuição das assimetrias territoriais
- Inclusão social dos indivíduos e agregados em situação vulnerável
- Melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população
- Reforço de parcerias estratégicas

- Reforço do sentimento de pertença ao território

3 Destinatários

- População residente
- Estudantes
- Tecido Associativo

4 Entidades a Mobilizar

Promotor(es)	Município de Anadia
Parceiro(s) Estratégicos	Entidades do setor social Agrupamento de Escolas ULS Região de Aveiro Outras

5 Estimativa Orçamental

< 50.000€

**50.000€ -
150.000€**

150.000€ -
500.000€

500.000€ -
1.500.000€

> 1.500.000€

6 Potenciais Fontes de Financiamento



CENTRO 2030
PROGRAMA REGIONAL DO CENTRO

PESSOAS 2030
PROGRAMA DE INTERVENÇÃO
SOCIAL, EDUCATIVA E CULTURAL

8.3.2 Sinergia e Articulação entre Medidas

Conforme é possível observar, as Medidas que integram a Carta Municipal de Habitação de Anadia estabelecem, naturalmente, sinergias e relações entre si, de forma mais ou menos expressiva, variando de acordo com a sua natureza e/ou domínio, bem como com as linhas estratégicas de atuação onde se enquadram.

No sentido de uma adequada operacionalização do Plano de Ação, torna-se fundamental compreender e atender à sinergia, complementaridade e articulação das medidas que constituem a Carta Municipal de Habitação de Anadia, uma vez que a sua interligação é essencial para a visão ambicionada para o território. Considerando este breve enquadramento, os quadros seguintes apresentam uma matriz relacional da sinergia entre as diversas medidas, qualificadas de acordo com a seguinte escala de intensidade: elevada, média e baixa.

Tabela 1. Sinergia e articulação das Medidas da LEA01. com as Medidas das LEA02., LEA03. e LEA04.

		LEA01.					LEA02.					LEA03.					LEA04.								
Medidas		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LEA	Território																								
01.	+ ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE																								
(M1) Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida		☆	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
(M2) Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia, assente nos princípios da acessibilidade e coesão territorial		🏠	☆	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
(M3) Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações		🏠	🏠	☆	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
(M4) Preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico, fortalecendo a identidade cultural e a resiliência aos riscos naturais		🏠	🏠	🏠	☆	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	

	LEA01.					LEA02.							LEA03.							LEA04.				
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
(M5) Intervenções ao nível da requalificação do espaço público, indutoras da acessibilidade, promoção e desenvolvimento económico local																								
Legenda:	 Elevada sinergia					 Média sinergia							 Baixa sinergia							 Não aplicável				

Tabela 2. Sinergia e articulação das Medidas da LEA02. com as Medidas das LEA01., LEA03. e LEA04.

LEA01.					LEA02.							LEA03.							LEA04.					
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LEA	Mercado Imobiliário																							
02.	+ ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES																							
(M6) Criação de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento																								
                      																								
(M7) Capitalização dos imóveis de residência secundária, vagos e subocupados enquanto recursos habitacionais a colocar no mercado de arrendamento																								
                      																								
(M8) Promoção e desenvolvimento de sinergias e investimentos indutores da construção de habitação destinada ao segmento médio-alto																								
                      																								
(M9) Promoção da autoconstrução para habitação própria e permanente																								
                      																								

	LEA01.					LEA02.							LEA03.							LEA04.						
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
(M10) Criação de Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos e aquisição ou arrendamento de alojamentos para reabilitação e/ou subarrendamento																										
(M11) Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação																										
(M12) Otimização contínua dos processos de licenciamento urbanístico																										
Legenda:		Elevada sinergia						Média sinergia						Baixa sinergia						Não aplicável						

Legenda:



Elevada sinergia



Média sinergia



Baixa sinergia



Não aplicável

Tabela 3. Sinergia e articulação das Medidas da LEA03. com as Medidas das LEA01., LEA02. e LEA04.

LEA01.					LEA02.								LEA03.								LEA04.			
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LEA	Habitação																							
03.	+ SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE																							
(M13) Melhoria da eficiência energética e o conforto térmico no parque habitacional público e privado																								
                       																								
(M14) Promoção de habitação inclusiva e acessível ao nível da mobilidade e integração do indivíduo																								
                       																								
(M15) Operacionalização e atualização da Estratégia Local de Habitação																								
                       																								
(M16) Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública																								
                       																								

	LEA01.					LEA02.							LEA03.					LEA04.						
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
(M17) Estímulo à concretização da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana																								
(M18) Dinamização e agilização de respostas a situações de urgência e de resposta temporária																								
(M19) Incentivo ao setor cooperativo e social para o incremento sustentável do parque habitacional																								
(M20) Criação de Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”																								
Legenda:	Elevada sinergia					Média sinergia							Baixa sinergia					Não aplicável						

Tabela 4. Sinergia e articulação das Medidas da LEA04. com as Medidas das LEA01., LEA02. e LEA03.

LEA01.					LEA02.							LEA03.							LEA04.					
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LEA	Ecosistema Local																							
04.	+ ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO																							
(M21) Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público																								
                       																								
(M22) Afirmação de Anadia enquanto polo gerador de sinergias e dinâmicas de expansão e aceleração do crescimento no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu e na conexão ao Litoral																								
                       																								
(M23) Elaboração e concretização de Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo e Atração de Investimento																								
                       																								

	LEA01.					LEA02.							LEA03.							LEA04.				
Medidas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
(M24) Promoção do desenvolvimento e coesão social ancorados na qualificação, literacia e participação da população																								
Legenda:	Elevada sinergia					Média sinergia							Baixa sinergia							Não aplicável				

8.3.3 Priorização e Cronograma Geral de Implementação

A operacionalização e concretização da CMH de Anadia exige que as medidas e ações nela contidas sejam priorizadas e que seja estabelecido um cronograma para a sua implementação, visando nortear a ação municipal, procurando estabelecer uma ordem de execução e, assim, alcançar a visão almejada até 2035. Neste sentido, e reforçando o envolvimento e contributo dos decisores locais, foi estabelecida uma ordem de prioridade das medidas, designadamente: 1 – Alta, 2 – Média e 3 – Baixa.

Salienta-se, contudo, que esta priorização e calendarização poderá ser alterada, motivadas pelas dinâmicas e transformações de contexto, das fontes de financiamento disponíveis, entre outros fatores.

Cronograma de Implementação das Medidas da Carta Municipal de Habitação de Anadia

Medidas	Priorização	A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
LEA	Território										
01.	+ ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE										
(M1) Adequação do Plano Diretor Municipal de Anadia à política municipal de habitação definida	1	●	●	●							
(M2) Consolidação do paradigma de mobilidade segura, suave e sustentável no concelho de Anadia, assente nos princípios da acessibilidade e coesão territorial	2	●	●	●	●	●					
(M3) Incremento e universalidade no acesso a infraestruturas de acessibilidade digital e comunicações	1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M4) Preservação e valorização do capital ambiental e paisagístico, fortalecendo a identidade cultural e a resiliência aos riscos naturais	2	●	●	●	●	●	●	●			
(M5) Intervenções ao nível da requalificação do espaço público, indutoras da acessibilidade, promoção e desenvolvimento económico local	1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Medidas	Priorização	A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
LEA	Mercado Imobiliário										
02.	+ ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES										
(M6) Criação de mecanismos e incentivos de apoio ao arrendamento	1		●	●	●	●	●	●			
(M7) Capitalização dos imóveis de residência secundária, vagos e subocupados enquanto recursos habitacionais a colocar no mercado de arrendamento	2	●	●								
(M8) Promoção e desenvolvimento de sinergias e investimentos indutores da construção de habitação destinada ao segmento médio-alto	3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M9) Promoção da autoconstrução para habitação própria e permanente	3						●	●	●	●	●
(M10) Criação de Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos e aquisição ou arrendamento de alojamentos para reabilitação e/ou subarrendamento	2					●	●	●	●	●	●
(M11) Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação	1	●	●								
(M12) Otimização contínua dos processos de licenciamento urbanístico	1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Medidas	Priorização	A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
LEA	Habitação										
03.	+ SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE										
(M13) Melhoria da eficiência energética e o conforto térmico no parque habitacional público e privado		2	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M14) Promoção de habitação inclusiva e acessível ao nível da mobilidade e integração do indivíduo		2	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M15) Operacionalização e atualização da Estratégia Local de Habitação		1	●	●	●	●	●				
(M16) Programa municipal para a gestão, monitorização e conservação da habitação pública		2			●	●	●	●			
(M17) Estímulo à concretização da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana		1	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M18) Dinamização e agilização de respostas a situações de urgência e de resposta temporária		1	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M19) Incentivo ao setor cooperativo e social para o incremento sustentável do parque habitacional		2					●	●	●	●	●
(M20) Criação de Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”		1		●	●						

Medidas	Priorização	A curto prazo		A médio prazo			A longo prazo				
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

LEA

Ecossistema Local

04.
+ ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO

(M21) Promoção do acesso universal a equipamentos coletivos, a serviços essenciais e ao espaço público	3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M22) Afirmação de Anadia enquanto polo gerador de sinergias e dinâmicas de expansão e aceleração do crescimento no eixo Aveiro-Coimbra-Viseu e na conexão ao Litoral	1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
(M23) Elaboração e concretização de Estratégia Municipal de Promoção do Empreendedorismo e Atração de Investimento	2	●	●	●							
(M24) Promoção do desenvolvimento e coesão social ancorados na qualificação, literacia e participação da população	3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Legenda:

1

Prioridade Alta

2

Prioridade Média

3

Prioridade Baixa

9

Modelo de Governação e Implementação da CMH-AND



9. MODELO DE GOVERNAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DA CMH-AND

O último capítulo da CMH-AND compreende a definição do seu modelo de governação e implementação e a definição de ferramentas e mecanismos de monitorização e avaliação, indo ao encontro do estabelecido na LBH.

9.1 Modelo de Governação

Nos últimos anos os municípios têm assumido, cada vez mais, responsabilidades no domínio da habitação, exigindo a consolidação das estruturas, o reforço do planeamento e a efetiva execução de políticas e instrumentos que assegurem esse direito. Neste âmbito, a Carta Municipal de Habitação de Anadia inicia um novo ciclo da política municipal de habitação no território, devendo estar ancorada num modelo de governação que garanta a operacionalização e concretização do quadro estratégico definido, partindo de um processo mobilizador e participativo, de efetiva articulação, cooperação e partilha de responsabilidades entre os agentes estratégicos locais e de sustentabilidade na utilização dos recursos disponíveis.

A CMH corresponde, de acordo com o estabelecido na LBH, a um *“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação”*, devendo ser observada como um processo dinâmico, aberto e em regular monitorização, devendo ser capaz de se ajustar e adaptar a eventuais necessidades decorrentes das transformações socioeconómicas e demográficas que possam ocorrer.

Desta forma, e enquanto instrumento de política municipal de habitação, o seu acompanhamento periódico, bem como a avaliação da sua execução, e conforme estabelecido na LBH, deverão ser uma prioridade da autarquia, pelo que o estabelecimento de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH se afigura como essencial.

A LBH estabelece, ainda, o dever e responsabilidade da Câmara Municipal em elaborar, anualmente, o relatório municipal de habitação, a submeter à apreciação da Assembleia

Municipal e que corporiza o balanço da execução da política municipal de habitação e proposta de eventual revisão.

Considerando que a Câmara Municipal de Anadia, nomeadamente o Executivo Municipal, têm um conhecimento privilegiado do território e respetivas transformações, bem como a proximidade com a comunidade, os agentes locais e supralocais e os serviços municipais, fará parte das suas atribuições, no âmbito da política municipal de habitação, a missão de **coordenação executiva desta estrutura de governação**, visando a concretização e alcance da visão e dos objetivos estratégicos almejados para o território.

As transformações atuais, motivadas pelos desafios existentes no domínio da habitação, as quais convocam uma política local mais abrangente que ultrapassa uma atuação de reação, meramente assistencialista, a consolidação de uma ação municipal preventiva, interventiva e reguladora torna-se decisiva para alcançar soluções para a multiplicidade de carências e exigências dos diferentes públicos. Neste seguimento, será importante assegurar o envolvimento e capacitação dos técnicos municipais, como também procurar aperfeiçoar os mecanismos e procedimentos regulamentares e operacionais existentes na esfera da habitação, visando a sua simplificação, celeridade e transparência.

Considerando estes pressupostos, propõe-se uma estrutura de governação simples e flexível, ancorada pela desejável articulação e corresponsabilidade de diversas estruturas, organismos e entidades com atuação (direta e/ou indireta) na área da habitação.



Figura 4. Modelo de Governação para a CMH-AND

Apesar de o Município se assumir como a pedra angular da coordenação executiva de toda a governação e gestão da CMH-AND, assegurada pelo Executivo Municipal, no âmbito da sua operacionalização e acompanhamento prevê-se a constituição de uma **Equipa Multidisciplinar Municipal**, constituída por elementos do Departamento de Equipamentos e Infraestruturas, do Departamento de Planeamento e Gestão do Território, e em particular da Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica, e da Divisão de Ação Social e Saúde.

O modelo de governação que se propõe apresenta, assim, um perfil flexível, ancorado num papel de liderança do Executivo Municipal e numa rede de parceiros estratégicos coesa e integrada, além dos serviços municipais. Complementarmente, a Equipa Multidisciplinar Municipal integra ainda, promotores de habitação, proprietários de habitações, entidades estratégicas locais e supramunicipais, entre outros agentes cujo envolvimento, no decorrer do processo, se afigure pertinente. No quadro seguinte, apresentam-se as diversas responsabilidades dos intervenientes:

Coordenação

Executivo Municipal

- Coordenação, supervisão e acompanhamento da implementação das soluções habitacionais/ medidas definidas;
- Mobilização das entidades estratégicas locais e supramunicipais a envolver e dinamização de parcerias;
- Articulação com entidades cofinanciadoras, entidades da Administração Central em matéria de política habitacional e equipa multidisciplinar municipal;
- Participação nas reuniões e sessões de monitorização e acompanhamento da implementação das medidas.

Operacionalização

Equipa Multidisciplinar Municipal

Gabinetes, Departamentos, Divisões e Serviços Municipais

- Preparação de candidaturas dos projetos/ medidas do plano de ação;
- Participação nas reuniões de operacionalização e acompanhamento e nas reuniões de monitorização de resultados;
- Planeamento, implementação e operacionalização das ações e iniciativas que integram o plano de ação;
- Monitorização anual da implementação da CMH-AND;
- Acompanhamento dos indivíduos e agregados em situação de carência habitacional e encaminhamento para programas de apoio;
- Mobilização e capacitação da população e parceiros, através da dinamização de sessões periódicas de informação/ esclarecimento sobre os programas de apoio no domínio da habitação e reabilitação urbana.

9.2 Modelo de Monitorização e Avaliação

Uma monitorização adequada da Carta Municipal de Habitação de Anadia pressupõe uma coordenação e ação concertada da rede de parceiros envolvidos no modelo de governação, bem como uma dinâmica partilhada de contínuo acompanhamento da implementação das medidas, possibilitando aferir o seu impacto, sinalizar potenciais desvios ao inicialmente conjecturado e antecipar respostas a necessidades emergentes, por forma a redirecionar e ajustar esforços e recursos (Figura 5).

Promotores de Habitação e Proprietários

- Participação em instrumentos de avaliação de resultados;
- Participação em iniciativas de cocriação ou de resposta a um problema;
- Participação, enquanto copromotores e/ou parceiros estratégicos das ações a implementar.

Entidades Estratégicas Locais e Supralocais

- Participação, enquanto copromotores e/ou parceiros estratégicos das ações a implementar;
- Apoio na implementação e operacionalização das ações e iniciativas que integram as medidas.

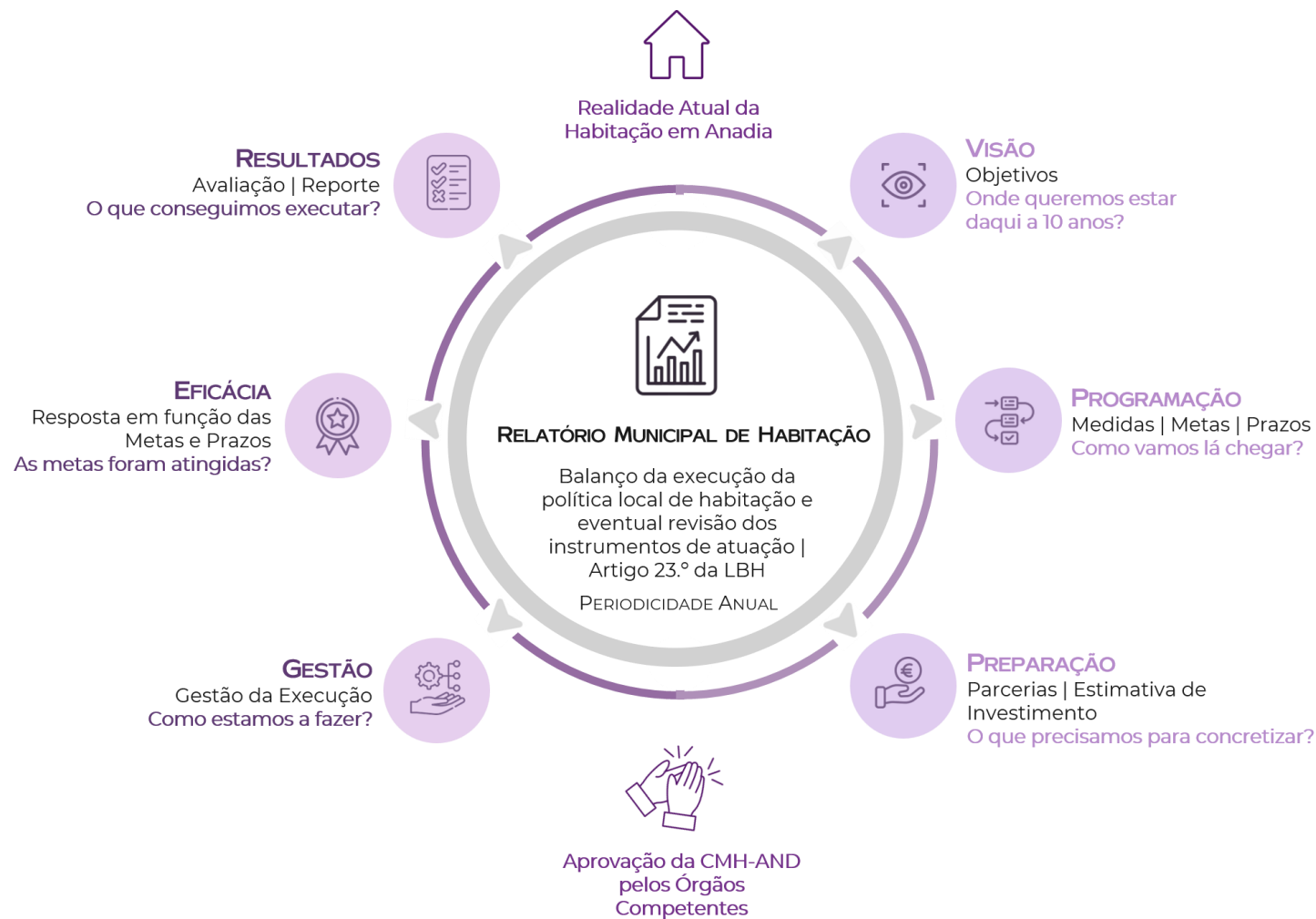


Figura 5. Processo de Monitorização ao longo da vigência da CMH-AND

Fonte: Hockings et al, 2000 (adaptado)

O acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH-AND engloba um conjunto de diversas ferramentas e mecanismos internos para a recolha, tratamento e disseminação de informação, dotados de uma periodicidade específica (Tabela 5).

**Reuniões
Técnicas e
Operacionais**

Planeamento e coordenação de questões concretas e objetivas de execução e operacionalização da CMH-AND | Identificação de pontos críticos a reportar nas reuniões de coordenação

Gabinetes,
Departamentos,
Divisões e Serviços Municipais
Entidades
Estratégicas Locais e Supralocais

Tabela 5. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH-AND

MECANISMO	DESCRIÇÃO	INTERVENIENTES
Relatórios de Monitorização	Ponto de situação sobre a implementação das medidas previstas e sobre os resultados alcançados	Gabinetes, Departamentos, Divisões e Serviços Municipais
Relatórios de Execução	Relatório de execução e uma proposta fundamentada de atualização do mesmo face a alterações que se tenham verificado.	Executivo Municipal Gabinetes, Departamentos, Divisões e Serviços Municipais
Sessões Abertas à Comunidade	Divulgação das medidas da CMH-AND Mobilização dos proprietários privados para a reabilitação dos seus imóveis e/ou integração no mercado imobiliário (arrendamento ou venda) Divulgação de recursos informativos, físicos e digitais da CMH-AND	Gabinetes, Departamentos, Divisões e Serviços Municipais Promotores de Habitação e Proprietários Entidades Estratégicas Locais e Supralocais
Reuniões de Coordenação	Ponto de situação da implementação da CMH-AND Planeamento e execução das medidas a implementar Análise dos pontos críticos relativos à execução da CMH-AND, discussão e definição de estratégias e ações que permitam corrigir e reorientar o caminho a percorrer	Executivo Municipal Gabinetes, Departamentos, Divisões e Serviços Municipais

Neste contexto, tornou-se necessário desenvolver um **sistema de indicadores de realização e de resultado para monitorizar a implementação das medidas e dos seus impactos** (nas tabelas seguintes), no sentido de avaliar a sua eficácia – resultados obtidos e medidas/ações executadas – e do grau de concretização, bem como do respetivo contributo no alcance dos objetivos definidos – concordância entre os resultados alcançados e a previsão.

Relativamente aos **indicadores de realização**, estes correspondem ao acompanhamento operacional de cada Medida inerente à respetiva Linha Estratégica de Atuação, essencialmente relacionados com o número de fogos criados, número de situações indignas resolvidas, número de atividades, número de ações implementadas, número de ações e sessões de capacitação e sensibilização, entre outros. A monitorização destes indicadores assume especial relevância, uma vez que permite uma ação atempada e preventiva de atenuar ou mitigar dificuldades e constrangimentos sinalizados pelos indicadores.

Tabela 6. Indicadores de realização a monitorizar no período de implementação da CMH-AND

INDICADOR DE REALIZAÇÃO	META/ EVIDÊNCIA	FONTE
LEA 01. + ORDENADO + CONECTADO + RESILIENTE	Território	
Alteração/Revisão ao Plano Diretor Municipal de Anadia	Publicação em DRE	CMAND/DRE
Ações de sensibilização (N.º) para o uso eficiente, saudável e seguro das ferramentas digitais	2/ano	CMAND
Elaboração do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas	Aprovação e Divulgação	CMAND
Elaboração do Programa Municipal de Execução (PME)	Aprovação e Divulgação	CMAND
Revisão do Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC)	Aprovação e Divulgação	CMAND
LEA 02. + ACESSÍVEL + DINÂMICO + SIMPLES	Mercado Imobiliário	
Criação de grupo de trabalho para a elaboração do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem	Constituição do Grupo	CMAND
Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento Jovem	Aprovação e Divulgação	CMAND/DRE
Habitações (n.º) disponíveis para arrendamento acessível	50	CMAND

INDICADOR DE REALIZAÇÃO	META/ EVIDÊNCIA	FONTE
Terrenos/Loteamentos disponibilizados a preços controlados/acessíveis para autoconstrução	(n.º) 5	CMAND
Bolsa Municipal de Prédios Urbanos Expectantes ou Devolutos para aquisição ou arrendamento	Constituição e divulgação	CMAND
Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação	Publicação do Regulamento	CMAND/DRE
Sessões (n.º) de capacitação dos agentes estratégicos com atividade na área da habitação	2 sessões/ano	CMAND
Ações de sensibilização (n.º) para o acesso aos apoios e incentivos existentes no domínio do arrendamento	1 ação/ano	CMAND
Desenvolvimento de projeto de habitação colaborativa e comunitária para a terceira idade	Apresentação do projeto	CMAND

INDICADOR DE REALIZAÇÃO	META/ EVIDÊNCIA	FONTE
LEA 03. Habitação + SEGURA + CONFORTÁVEL + EFICIENTE		
Sessões (n.º) de capacitação e divulgação dos apoios e programas existentes no âmbito da eficiência energética	2 sessões/ano	CMAND
Criação de Programa Municipal de Apoio à Eficiência Energética	Publicação do Regulamento	CMAND/DRE
2.ª Atualização da Estratégia Local de Habitação	Aprovação em AM e assinatura do Acordo de Colaboração com o IHRU	CMAND/ Portal da Habitação - IHRU
Resolução das situações indignas identificadas na ELH (maio de 2023)	50% das situações identificadas	CMAND
Delimitação de ARU e desenvolvimento de ORU	10	CMAND/DRE/Portal da Habitação
Ações (n.º) de divulgação do Programa de Melhoria Habitacional	1 ação/ano	CMAND
Sessões (n.º) de sensibilização sobre os princípios da acessibilidade para todos nas habitações	1 sessão/ano	CMAND
Base de dados habitação municipal, com recurso a informação geográfica	Integração em SIG	CMAND

INDICADOR DE REALIZAÇÃO	META/ EVIDÊNCIA	FONTE
Ações (n.º) de divulgação dos mecanismos, apoios e benefícios à reabilitação urbana em ARU	De acordo com o n.º de ARU delimitadas	CMAND
Plataforma Colaborativa “HabitANADIA”	Disponibilização do serviço online	CMAND
LEA 04. Ecosistema Local + ATRATIVO + COMPETITIVO + INCLUSIVO		
Desenvolvimento de uma Estratégia de Marketing Territorial	Aprovação e Divulgação	CMAND
Ações de capacitação e de literacia (n.º)	4 ações/ano	CMAND
Criação do orçamento participativo (jovem e/ou geral)	Divulgação	CMAND

Por sua vez, os **indicadores de resultado** permitirão visualizar os principais impactos e efeitos da implementação das medidas da Carta Municipal de Habitação no território, destacando-se, desde já, os impactos em termos de disponibilidade, acesso, condições e qualidade das habitações, essenciais para a qualidade de vida e bem-estar da população residente, bem como para a atração de população que terá intenção ou que se vier a fixar no concelho de Anadia. Esta bateria de indicadores, disponibilizados nas fontes oficiais de estatística permitirão, assim, avaliar a evolução por comparação à situação de partida/referência

Tabela 7. Indicadores de resultado a monitorizar no período de implementação da CMH-AND

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA VALOR	ANO	CENÁRIO IDEAL	FONTE
Ambiente Físico e Urbano				
Água distribuída por habitante (m³/hab)	92,4	2022	↓	INE
Água segura (%)	99,0	2022	=	INE
Águas residuais drenadas por habitante (m³/hab)	89,5	2022	↓	INE
Resíduos sólidos urbanos recolhidos (t)	11.160	2023	↓	INE
Resíduos sólidos urbanos recolhidos por habitante (kg/hab)	398	2023	↓	INE
Resíduos sólidos urbanos recolhidos seletivamente por habitante (kg/hab)	82	2023	↑	INE
Resíduos urbanos depositados em aterro (%)	52,3	2023	↓	INE
Resíduos urbanos biodegradáveis depositados em aterro (%)	46,5	2020	↓	INE
Acessibilidade e Equipamentos Coletivos				
População residente que sai da unidade territorial (%)	21,2	2021	↓	INE
População que entra na unidade territorial (%)	15,8	2021	↑	INE

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA VALOR	ANO	CENÁRIO IDEAL	FONTE
Duração média dos movimentos pendulares (min)	16,1	2021	↓	INE
Riscos e Segurança				
Taxa de criminalidade (%)	26,3	2023	↓	INE
Demografia				
População residente (n.º)	27.532	2021	=	INE
Taxa de variação da população residente (%)	-5,6	2011-2021	↑	INE
Densidade populacional (hab/km²)	127,1	2021	=	INE
Índice de envelhecimento (n.º)	274,0	2021	↓	INE
Taxa bruta de natalidade (%)	6,4	2023	↑	INE
Taxa bruta de mortalidade (%)	13,9	2023	↓	INE
Taxa de crescimento natural (%)	-0,8	2023	↑	INE
Taxa de crescimento migratório (%)	1,9	2023	↑	INE
Taxa de crescimento efetivo (%)	1,2	2023	↑	INE
Agregados domésticos privados (n.º)	10.832	2021	↑	INE
Núcleos familiares monoparentais com o pai/mãe desempregado/inativo (n.º)	70	2021	↓	INE
Núcleos familiares de casais com filhos, com ambos os elementos desempregados/ inativos (n.º)	45	2021	↓	INE
Socioeconomia				

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA		CENÁRIO IDEAL	FONTE
	VALOR	ANO		
População residente sem nenhum nível de ensino (%)	12,9	2021	↓	INE
População residente com 1.º CEB (%)	27,4	2021	↓	INE
População residente com o ensino superior e pós-secundário (%)	19,3	2021	↑	INE
População residente com o ensino superior (%)	14,0	2021	↑	INE
Taxa de analfabetismo (%)	3,9	2021	↓	INE
Empresas (n.º)	4.108	2023	↑	INE
Pessoal ao Serviço (n.º)	10.931	2023	↑	INE
Volume de negócios (milhões de €)	901,3	2023	↑	INE
Valor acrescentado bruto (milhões de €)	251,4	2023	↑	INE
Estabelecimentos de alojamento turístico (n.º)	16	2023	↑	INE
Estabelecimentos de alojamento local (n.º)	74	2025	↑	INE
Capacidade de alojamento (n.º)	857	2023	↑	INE
Hóspedes por habitante (n.º)	1,4	2023	↑	INE
Dormidas por 100 habitantes (n.º)	269,8	2023	↑	INE
Taxa de atividade (%)	45,4	2021	↑	INE
Taxa de desemprego (%)	4,3	2021	↓	INE
Ganho médio mensal (€)	1.131,4	2022	↑	INE

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA		CENÁRIO IDEAL	FONTE
	VALOR	ANO		
Rendimento bruto declarado por habitante (€)	10.228	2022	↑	INE
Rendimento bruto declarado por agregado fiscal (€)	19.181	2022	↑	INE
Poder de compra <i>per Capita</i> (n.º)	82,0	2021	↑	INE
Pensionistas de segurança social por 1.000 habitantes em idade ativa (%)	385,5	2023	↓	INE
Beneficiários de rendimento social de inserção (RSI) por 1.000 habitantes em idade ativa (‰)	9,8	2023	↓	INE
Beneficiários de subsídio de desemprego (n.º)	766	2023	↓	INE
População residente, com 15 e mais anos de idade, com pelo menos uma dificuldade (n.º)	12.712	2021	↓	INE
Dificuldade/incapacidade de andar ou subir degraus da população residente com 15 e mais anos de idade (n.º)	6.882	2021	↓	INE
Parque Edificado				
Edifícios (n.º)	12.877	2021	↑	INE
Taxa de variação do número de edifícios (%)	-0,8	2011-2021	↑	INE
Índice de envelhecimento dos edifícios (n.º)	1.137,3	2021	↓	INE
Edifícios sem necessidade de reparação (%)	57,1	2021	↑	INE

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA		CENÁRIO IDEAL	FONTE
	VALOR	ANO		
Edifícios com necessidade de reparação (%)	42,9	2021	↓	INE
Edifícios com necessidade de reparação ligeiras (%)	54,3	2021	↓	INE
Edifícios com necessidade de reparação médias (%)	31,0	2021	↓	INE
Edifícios com necessidade de reparação profundas (%)	14,8	2021	↓	INE
Parque Habitacional				
Alojamentos (n.º)	14.999	2021	↑	INE
Taxa de variação de alojamentos (%)	-0,4	2011-2021	↑	INE
Alojamentos servidos por abastecimento de água (%)	100,0	2022	=	INE
Alojamentos servidos por drenagem de águas residuais (%)	99,0	2022	=	INE
Acessos à Internet de Banda Larga em local fixo por 100 habitantes (%)	40,0	2023	↑	INE
Alojamentos familiares clássicos (n.º)	14.973	2021	↑	INE
Taxa de variação dos alojamentos familiares clássicos (%)	-0,2	2011-2021	↑	INE
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%)	72,3	2021	↑	INE
Alojamentos familiares clássicos de residência secundária/ uso sazonal (%)	12,2	2021	↓	INE
Alojamentos familiares clássicos vagos (%)	15,5	2021	↓	INE

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA		CENÁRIO IDEAL	FONTE
	VALOR	ANO		
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º)	10.826	2021	↑	INE
Taxa de variação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%)	0,7	2011-2021	↑	INE
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (%)	80,4	2021	↑	INE
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (%)	12,2	2021	↑	INE
Entrada acessível a cadeira de rodas (%)	50,5	2021	↑	INE
Com lugar de estacionamento ou garagem (%)	75,7	2021	↑	INE
Sem nenhum tipo de aquecimento (%)	19,4	2021	↓	INE
Existência de ar condicionado (%)	9,6	2021	↑	INE
Sobrelotados (com, pelo menos, uma divisão em falta) (%)	6,9	2021	↓	INE
Encargos com Habitação				
Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos (€)	282,9	2021	=	INE
Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º)	195	2023	↑	INE
Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares clássicos (€)	4,5	2023	=	INE
Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²)	654	2023	↓	INE

INDICADOR DE RESULTADO	REFERÊNCIA		CENÁRIO IDEAL	FONTE
	VALOR	ANO		
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos de aquisição (%)	27,6	2021	=	INE
Taxa de crédito à habitação (%)	67,3	2023	↓	INE
Crédito à habitação por habitante (€)	4.233	2023	=	INE
Dinâmica Urbanística				
Edifícios licenciados (n.º)	46	2023	↑	INE
Edifícios licenciados destinados a habitação familiar (%)	78,9	2023	↑	INE
Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (n.º)	78	2023	↑	INE
Edifícios concluídos (n.º)	39	2023	↑	INE
Edifícios concluídos destinados a habitação familiar (%)	76,3	2023	↑	INE
Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (n.º)	34	2023	↑	INE

ANEXO



ANEXO – DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

- Carta Municipal de Habitação de Anadia -

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

De acordo com o artigo 21.º da LBH, para boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

É no contexto da LBH, designadamente no seu artigo 22.º, que surge a **Carta Municipal de Habitação** (CMH), enquanto instrumento de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão territorial (IGT) – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) ([Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio](#), na redação atual) – programas estratégicos de reabilitação urbana – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) ([Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto](#), na redação atual) – e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, assumindo-se como o **referencial para a ação do Município no desenvolvimento de soluções**

habitacionais adequadas e na gestão eficiente do património habitacional e edificado.

O n.º 2 do artigo 22.º da LBH estabelece que a CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo. A LBH determina ainda que, no contexto da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**, para a totalidade ou parte da área do concelho, possibilitando ao Município recorrer a diversos instrumentos previstos na LBH, a obter prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas, capacitando-o para o acesso aos seguintes mecanismos (n.º 6 do artigo 22.º da LBH):

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

NOTA JUSTIFICATIVA

Os trabalhos conducentes ao diagnóstico de contexto e habitacional, que constituem a base e fundamentação da estratégia e plano de ação da Carta Municipal de Habitação de Anadia (CMH-AND), permitiram identificar um conjunto de desafios e condicionantes de contexto geral e, essencialmente, relacionados com a dinâmica habitacional do território, foco temático deste instrumento, sobre os quais urge refletir, planejar e intervir.

Embora o concelho de Anadia seja uma unidade administrativa dotada de unicidade e identidade, no seu território desenvolvem-se contextos e dinâmicas que lhe conferem diversidade, multiplicidade e heterogeneidade a vários níveis, motivadas pela diversidade paisagística e complexidade geomorfológica do território, pelo desenvolvimento e organização multifacetada do sistema urbano, pelas acessibilidades de que é dotado e pelas relações que estabelece com os territórios que o envolvem, pelas transformações sociodemográficas a que está sujeito e pelas dinâmicas económicas diferenciadas verificadas em áreas distintas do território, associadas à própria génese e identidade dos povos e das comunidades.

Face a esta evidente diversidade e heterogeneidade do território, que influencia naturalmente a própria dinâmica e política habitacional, foram individualizadas três grandes áreas territoriais, com dinâmicas próprias que as distinguem, mas também com relações de complementaridade entre si – o setor oeste, o setor central e o setor nascente. Inserido no setor central, destaca-se a cidade de Anadia pela sua centralidade e multifuncionalidade estruturante ao nível do concelho e pelas dinâmicas muito particulares que assume enquanto sede de concelho e principal polo de concentração urbana, populacional e funcional. Esta divisão territorial tem, na sua génese, a uniformização de condições e desafios

que se colocam no âmbito da habitação, procurando uma abordagem coesa e particular em matéria de política de habitação.

Após este breve enquadramento, importa destacar alguns aspetos-chave e desafios com que o concelho de Anadia se defronta atualmente em matéria habitacional, destacando-se a relação observada e expectável entre as carências habitacionais e os recursos habitacionais observáveis no território.

As situações de carência habitacional verificam, ao longo do tempo, transformações resultantes das dinâmicas de ordem social e económica que impactam diretamente na qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos.

- De acordo com a 1.ª Atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Anadia, datada de maio de 2023, foram sinalizados **106 agregados familiares** (225 indivíduos) em condição habitacional indigna, **mais 23 face à ELH inicial**⁸, sendo evidente um incremento das necessidades habitacionais da população residente. No que respeita à tipologia de condição habitacional indigna, **a maioria corresponde a agregados a residir em situações de insalubridade e insegurança** (73 agregados), seguindo-se **27 em precariedade, 3 em inadequação e 3 em sobrelotação**.
- Ao nível da distribuição geográfica, foram sinalizadas situações **em todas as freguesias do concelho**, embora se destaquem a UF de Arcos e Mogofores, as freguesias de Vilarinho do Bairro, de Sangalhos, de São Lourenço do Bairro e a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas com um número mais expressivo, concentrando cerca de 72% das situações.
- Salienta-se ainda que, de acordo com os dados mais recentes da autarquia, observa-se um **incremento acentuado de indivíduos em**

⁸ Aprovada em Assembleia Municipal a 26 de fevereiro de 2021.

situação de sem-abrigo, passando de 6 (2023) para 16 em 2024, reiterando e reforçando o impacto das dinâmicas socioeconómicas que o país atravessa e que influenciam o acesso a uma habitação digna.

- Complementarmente, e embora não seja possível quantificar as situações, face à especificidade das situações e ao facto de os dados disponíveis resultarem de fontes oficiais de informação estatística, a evolução dos mesmos permite sinalizar **potenciais grupos e situações**

de risco de carência habitacional, designadamente:

- o **População idosa** (29,5% da população residente em 2021) - acompanhada do elevado índice de envelhecimento populacional, que atingia 274,0 em 2021, potenciando o surgimento de novas situações de carência habitacional, nomeadamente pelas dificuldades de mobilidade, mas também pelos rendimentos auferidos pelas pensões sociais;
- o **Agregados jovens e população com rendimentos intermédios** - desequilíbrio entre o aumento expressivo dos encargos relacionados com a habitação (arrendamento e aquisição), e o ganho médio mensal, aumentando a taxa de esforço e inviabilizando o acesso à habitação adequada às características, rendimentos e aspirações dos agregados;
- o **Pensionistas** - representando cerca de 35% da população residente no concelho, de uma forma geral, auferem menores rendimentos. Cumulativamente, estes indivíduos apresentam, muitas vezes, limitações físicas ou cognitivas resultantes da idade ou de outros fatores de saúde, podendo causar constrangimentos no acesso, adequação ou manutenção da habitação;
- o **Beneficiários do Rendimento Social de Inserção** (244 indivíduos em 2023) – destinado a situações de pobreza extrema,

este apoio social, além do apoio monetário, garante um acompanhamento individual visando a integração social e laboral da população, colocando, à partida, este grupo numa situação de maior vulnerabilidade no que toca ao acesso a uma habitação digna;

- o **Comunidade imigrante** – contando com 1.482 indivíduos em 2023 (dados oficiais), e sendo um número em permanente flutuação e dotado de elevada volatilidade e imprevisibilidade, este grupo torna-se potencialmente vulnerável uma vez que, de maneira geral, encontrando-se fora do seu país de origem apresenta várias características potenciadoras de segregação socioeconómica, seja pelo idioma, cultura, religião, entre outros. Posto isto, no contexto nacional, este grupo encontra-se, muitas vezes, a residir em habitações sobrelotadas, em condições habitacionais indignas, frequentemente em situações de reduzida proteção e enquadramento contratual, de forma a conseguirem fazer face às despesas com a habitação;
- o **Agregados familiares monoparentais** - em 2021, o concelho de Anadia contava com 377 núcleos familiares monoparentais, sendo que, destes, 18,6% (70 núcleos) tinham o pai/mãe sem qualquer atividade/ emprego, aumentando a vulnerabilidade do ponto de vista socioeconómico, nomeadamente no acesso à habitação;
- o **Indivíduos com dificuldade de mobilidade** - em Anadia, 6.882 indivíduos com 15 e mais anos apresentavam dificuldades de mobilidade, não conseguindo andar ou subir degraus, podendo residir em habitações desadequadas às suas necessidades (i.e. com escadas, sem elevador, com áreas demasiado reduzidas, etc.);

- **Vítimas de violência doméstica** - embora não existam dados disponíveis ao nível concelhio, importa apostar na monitorização de circunstâncias desta natureza, proporcionando uma atuação antecipada e célere na identificação e resolução de situações que necessitem de acolhimento habitacional de emergência.

Além dos potenciais grupos em risco de carência habitacional identificados, importa considerar as dinâmicas de mobilidade para o concelho. De acordo com os últimos Censos, 4.359 indivíduos deslocam-se diariamente de outros concelhos para Anadia para trabalhar ou estudar, o que pode indiciar dificuldades do território em garantir uma resposta habitacional adequada a esta população. Importa ainda considerar alguns fatores que podem comprometer as condições de habitabilidade, nomeadamente as fragilidades ao nível do conforto térmico e da eficiência energética, bem como as situações de sobrelotação que, de acordo com os últimos Censos (2021) correspondiam a 747 alojamentos familiares clássicos de residência habitual com, pelo menos, uma divisão em falta.

Assumindo-se como recurso habitacional todo o património de propriedade municipal e de outras entidades que, independentemente da sua natureza (i.e. pública ou privada), desempenhe a função social de habitação ou, ainda que não apresente uso ou ocupação residencial, seja passível de conversão ou reabilitação para este fim, de seguida apresenta-se uma breve reflexão neste âmbito:

- **Habitação social** – 17 fogos, propriedade do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que se distribuem por três tipologias, havendo uma maior incidência na tipologia T3 (8 fogos), todos localizados na UF de Arcos e Mogofores.

- **Candidaturas ao Programa 1.º Direito aprovadas** – No âmbito do Programa 1.º Direito, encontram-se concluídos 16 fogos em Ancas, estando prevista a construção de 21 fogos em Sangalhos.
- **Candidaturas ao Programa 1.º Direito em análise** - reabilitação de 10 fogos, decorrentes da reconversão de antigas Escolas Primárias.
- **Alojamento Estudantil de Anadia — ALE ANADIA** corresponde a um serviço de alojamento estudantil a custos acessíveis que se coloca à disposição da comunidade académica.
- **Bolsa de terrenos municipais** – o Município de Anadia detém uma bolsa de 14 terrenos integrados em perímetro urbano compatíveis com o uso habitacional ou, em alguns casos, passíveis de reclassificação para o referido uso, nas freguesias de Sangalhos, UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, UF de Arcos e Mogofores, e UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro. Atualmente, encontram-se previstos apenas 43 fogos que deverão ocupar cerca de 23,5% da área total da bolsa de terrenos municipais.
- **Bolsa de solo urbano expectante com função habitacional** – no concelho de Anadia, cerca de 50,2% do solo urbano compatível com o uso habitacional encontra-se por ocupar. Paralelamente, o exercício teórico de avaliação da capacidade edificatória do solo urbano expectante aponta para uma **capacidade máxima potencial estimada em 14.030 fogos**. Este valor representa uma capacidade urbanística abstrata e não uma oferta habitacional efetivamente disponível, uma vez que a mobilização desses solos depende, entre outros fatores, da estrutura fundiária, da disponibilidade dos proprietários, das infraestruturas existentes, das condicionantes territoriais, da viabilidade económico-financeira das operações e da adequação das soluções às necessidades habitacionais identificadas. Ao nível das freguesias destacam-se, pela sua maior capacidade de construção de novos fogos,

as freguesias de Vilarinho do Bairro, Sangalhos e a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas.

- **Alojamentos vagos** (2.321) **ou de residência secundária** (1.827), que poderão constituir recursos habitacionais a mobilizar mediante intervenção municipal.
- **Alojamentos de residência habitual sublotados** (3.693 com três ou mais divisões em excesso).

A existência de alojamentos vagos, de imóveis de residência secundária, de solo urbano expectante e de terrenos municipais não corresponde, por si só, a uma oferta habitacional imediatamente disponível, acessível ou adequada às necessidades identificadas. A mobilização destes recursos exige intervenção pública, investimento, reabilitação, aplicação de instrumentos de política de solos e de habitação e articulação com proprietários e entidades públicas, privadas, cooperativas e sociais.

Neste contexto, importa refletir sobre a dinâmica habitacional percecionada no território, através da identificação de um conjunto de determinantes e desafios que a influenciam, designadamente:

Oferta vs Procura

Neste âmbito, foi possível destacar um conjunto de determinantes no território, destacando-se uma maior concentração populacional e, consequentemente, residencial, na UF de Arcos e Mogofores e na continuidade urbana da cidade. Observa-se ainda uma expressividade significativa de habitações vagas e de residência secundária, e ao nível do regime de ocupação um impacto residual do mercado de arrendamento. Foi sinalizada a pouca disponibilidade de oferta de habitação dirigida ao segmento médio-alto, com padrões mais elevados e exigentes de qualidade construtiva.

Preço

Ao nível do preço, é evidente um crescente aumento das rendas e das vendas dos alojamentos, nomeadamente na cidade de Anadia e na sua periferia imediata. Embora se observe estabilidade ao nível da taxa de crédito à habitação, os encargos com os alojamentos são elevados, com aumento desproporcional face ao aumento dos rendimentos e consequente aumento da taxa de esforço sobre as famílias no acesso à habitação.

Acessibilidade

No contexto da acessibilidade e acesso à habitação, destaca-se uma maior necessidade de agilização dos processos urbanísticos, a necessidade de aumentar o parque habitacional público para fazer face às situações de carência e uma crescente dificuldade dos jovens em aceder a respostas habitacionais adequadas, sobretudo ao nível do preço, tipologia e localização. Ainda neste âmbito, destaca-se que, embora existam diversos apoios municipais no âmbito da habitação, observam-se condicionalismos no seu acesso relacionados com questões burocráticas, legais e de literacia para resolução de questões legais, administrativas, processuais e acesso a apoios à melhoria das condições habitacionais.

Qualidade e Conforto

O diagnóstico realizado evidenciou, de uma forma geral, um edificado envelhecido e com necessidades de reparação que compromete, naturalmente, a qualidade de vida e bem-estar de quem nele reside, bem como uma baixa eficiência energética dos edifícios habitacionais e fragilidades ao nível do conforto térmico. No entanto, e pese embora existam apoios à reabilitação urbana, a adesão aos mesmos e impactos daí esperados têm sido pouco significativos.

Face ao exposto, e apesar das distintas características observadas no território, os desafios habitacionais com que se defronta o concelho de Anadia assumem natureza transversal, refletindo-se num conjunto expressivo de carências habitacionais, com potencial de agravamento caso não sejam adotadas medidas e políticas públicas adequadas, e exigindo o reforço e a qualificação do parque habitacional através da mobilização dos recursos disponíveis.

Perante os desafios habitacionais identificados no concelho de Anadia, foram estabelecidas, no âmbito da Carta Municipal de Habitação, 4 Linhas Estratégicas de Atuação que procuram nortear a ação do Município, numa visão a 10 anos, a operacionalizar através de um conjunto alargado, mas objetivo, de medidas e ações concretas, com elevado sentido prático e aplicabilidade no terreno, das quais se esperam impactos na constituição de uma política municipal de habitação coesa, robusta, sustentável e abrangente:

- LEA01. Território + Ordenado + Conectado + Resiliente
- LEA02. Mercado Imobiliário + Acessível + Dinâmico + Simples
- LEA03. Habitação + Segura + Confortável + Eficiente
- LEA04. Ecossistema Local + Atrativo + Competitivo + Inclusivo

Apesar da maior concentração de situações sinalizadas em determinadas freguesias, foram identificadas carências habitacionais em todas as freguesias do concelho. Acresce que os fatores de vulnerabilidade associados ao envelhecimento populacional, à degradação do edificado, à dificuldade de acesso à habitação, à baixa expressão do arrendamento e à inadequação das habitações apresentam natureza transversal, justificando que a declaração abranja a totalidade do território municipal.

Face ao enquadramento e à fundamentação desenvolvidos na Carta Municipal de Habitação de Anadia, o Município considera demonstrada a situação de carência habitacional do concelho, justificando a presente Declaração Fundamentada de Carência Habitacional aplicável a todo o território concelhio,

habilitando-o, assim, a aceder a um conjunto de instrumentos imprescindíveis para a concretização das medidas da Carta Municipal de Habitação de Anadia.

Propõe-se, assim, a aprovação da presente declaração pela Assembleia Municipal, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro e para os efeitos previstos nos n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º da LBH.

