



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PR-05141 | junho 2023



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA COVILHÃ

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação do Município da Covilhã, correspondendo ao **R01. Diagnóstico das carências de habitação**, ao **R02. Diagnóstico dos recursos habitacionais e potencialidades locais**, ao **R03. Planeamento e ordenamento prospetivo** e ao **R04. Definição estratégica e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-05141 | junho 2023

ÍNDICE

Introdução	1
Enquadramento e objetivos.....	2
Metodologia e estrutura do documento.....	6
Parte I. Diagnóstico das Carências de Habitação	12
1. Enquadramento territorial.....	13
1.1 Localização e enquadramento regional	13
1.2 Dinâmicas internas de povoamento.....	19
2. Dinâmicas demográficas e socioeconómicas	23
2.1 Dinâmicas demográficas	23
2.2 Dinâmicas socioeconómicas.....	36
3. Carências habitacionais	46
3.1 Enquadramento das carências habitacionais	46
3.2 População carenciada.....	48
3.3 População estudantil	58
3.4 População com rendimentos intermédios e população jovem.....	60
3.5 População com necessidade de alojamento urgente e temporário	63
3.6 Síntese das carências de habitação.....	66
Parte II. Diagnóstico dos Recursos Habitacionais e Potencialidades Locais	71
4. Dinâmicas urbanísticas e habitacionais	72
4.1 Espaços habitacionais.....	72
4.2 Dinâmicas urbanísticas.....	78
4.3 Parque edificado e habitacional	82
4.4 Custos com a habitação.....	97
5. Recursos habitacionais	105
5.1 Enquadramento dos recursos habitacionais.....	105
5.2 Parque de habitação municipal	106
5.3 Potencial de reforço do parque de habitação municipal	116
5.4 Alojamento estudantil	121
5.5 Alojamento urgente e temporário	126
5.6 Síntese dos recursos habitacionais e potencialidades locais no domínio da habitação	128

Parte III. Planeamento e ordenamento prospetivo	133
6. Estratégia e tendências de desenvolvimento local	134
6.1 Estratégia municipal de desenvolvimento	134
6.2 Política local de habitação e reabilitação urbana	140
6.3 Pessoas: perspetivas demográficas futuras	144
6.4 Atividades: investimentos e dinâmicas urbanísticas previsíveis	147
6.5 Síntese do diagnóstico prospetivo	153
Parte IV. Estratégia e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional	161
7. Definição estratégica	162
7.1 Orientações da política nacional de habitação	162
7.2 Visão e objetivos estratégicos da política local de habitação	165
8. Estratégia operativa	170
8.1 Prioridades estratégicas	170
8.2 Fichas das prioridades estratégicas e respetivas medidas, e metas	173
8.3 Calendarização e principais articulações entre as medidas	198
9. Modelo de governança, monitorização e avaliação	203
9.1 Estrutura de governança	203
9.2 Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	205
Anexos	208
Anexo I. Instrumentos de atuação da NGPH	209
Anexo II. Fichas de caracterização dos núcleos de habitação municipal	213
Anexo III. Participação dos representantes das entidades envolvidas nas sessões de trabalho	231

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de trabalho 7

Figura 2. Fases de elaboração da CMH 7

Figura 3. Sessões de trabalho com entidades locais 9

Figura 4. Localização e enquadramento administrativo do Município da Covilhã 13

Figura 5. Ponte pedonal da Ribeira da Carpinteira 15

Figura 6. Edifícios da Universidade da Beira Interior 16

Figura 7. Arte urbana da Covilhã 17

Figura 8. Localização e enquadramento regional do Município da Covilhã 18

Figura 9. População residente nos municípios da NUT Beiras e Serra da Estrela (nº), em 2011 e 2021 20

Figura 10. Densidade populacional nos municípios da NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal (hab/km²), em 2011 e 2021 20

Figura 11. População residente por subseção estatística, em 2021 21

Figura 12. Ocupação edificada do concelho da Covilhã, com base na cartografia de 2011 22

Figura 13. Evolução da população residente no Município da Covilhã e NUT Beiras e Serra da Estrela (nº), entre 1981 e 2021 23

Figura 14. Distribuição da população residente (em 2021) e taxa de variação da população (entre 2011 e 2021), por freguesia 24

Figura 15. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2020 25

Figura 16. Evolução das taxas de crescimento efetivo, natural e migratório no município da Covilhã (%), entre 2011 e 2020 26

Figura 17. Variação da população e dos agregados residentes no Município da Covilhã, na NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal, entre 2011 e 2021 27

Figura 18. Distribuição e dimensão dos agregados domésticos privados, por freguesia, em 2021 28

Figura 19. Variação dos agregados residentes no Município da Covilhã, entre 2011 e 2021 29

Figura 20. Índice de envelhecimento e população por grupo etário, por freguesia, em 2021 30

Figura 21. População residente com nacionalidade estrangeira por freguesia, em 2021 33

Figura 22. Pedidos de estatuto de residente por origem no Município da Covilhã, entre 2009 e 2020 34

Figura 23. População estrangeira com estatuto legal de residente no Município da Covilhã, entre 2014 e 2020 34

Figura 24. População residente que entrou em Portugal após 2010 (%) por motivo de entrada 35

Figura 25. População residente segundo o nível de escolaridade mais completo, em 2021 36

Figura 26. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%) 37

Figura 27. Evolução do número de empresas na Covilhã e na NUT Beiras e Serra da Estrela 38

Figura 28. Evolução do volume de negócios das empresas na Covilhã e na NUT Beiras e Serra da Estrela 39

Figura 29. População empregada por conta de outrem por sector de atividade (%), em 2020 39

Figura 30. Desemprego registado por 100 habitantes com 15 ou mais anos de idade (%) 41

Figura 31. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2020 42

Figura 32. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€) em 2020 42

Figura 33. Poder de compra per capita entre 2011 e 2019 43

Figura 34. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º)	44
Figura 35. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção em número absoluto e peso percentual face à população residente, por freguesia na Covilhã	45
Figura 36. Centro histórico da cidade da Covilhã.....	47
Figura 37. Distribuição dos agregados em carência habitacional sinalizados na ELH da Covilhã, em 2020 ..	50
Figura 38. Estado das candidaturas à habitação social municipal na Covilhã em outubro 2022	53
Figura 39. Número de pessoas apoiadas através das Conferências Vicentinas na Covilhã, entre 2011 e 2022	55
Figura 40. Despesas para apoio sociais da Câmara Municipal no âmbito do protocolo com as Conferências Vicentinas, entre 2009 e 2023	56
Figura 41. Número de utentes e de vagas nas ERPI por freguesia.....	57
Figura 42. Número de estudantes da Universidade da Beira Interior.....	58
Figura 43. Espaços urbanos habitacionais face à área total do município.	74
Figura 44. Espaços urbanos habitacionais	74
Figura 45. Espaços habitacionais expectantes.....	77
Figura 46. Edifícios concluídos anualmente na Covilhã (N.º), por tipo de obra e destino da obra	79
Figura 47. Distribuição dos edifícios licenciados para fins habitacionais (N.º)	80
Figura 48. Loteamentos emitidos por usos.....	81
Figura 49. Loteamentos emitidos por freguesia (N.º)	81
Figura 50. Edificado na cidade da Covilhã	82
Figura 51. Número e tipo de edifícios clássicos, por freguesia, em 2021	83
Figura 52. Edifícios clássicos por escalão dimensão de alojamentos, por freguesia, em 2021	84
Figura 53. Época de construção dos edifícios.....	85
Figura 54. Índice de envelhecimento e época de construção dos edifícios, por freguesia, em 2021	86
Figura 55. Edifícios por dimensão da reparação (%), em 2021.....	87
Figura 56. Necessidades de reparação dos edifícios, por freguesia e dimensão da reparação, em 2021	88
Figura 57. Número e taxa de variação dos alojamentos, por freguesia, em 2021	89
Figura 58. Evolução do número de alojamentos e agregados residentes no Município da Covilhã	90
Figura 59. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação.....	91
Figura 60. Alojamentos familiares clássicos (Nº) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021	92
Figura 61. Estabelecimentos de alojamento local na Covilhã por freguesia, número e capacidade total	93
Figura 62. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (%)	94
Figura 63. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e escalão de área útil, por freguesia, em 2021	95
Figura 64. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação	96
Figura 65. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº) e regime de ocupação (%), por freguesia, em 2021	96
Figura 66. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)	98
Figura 67. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m2 das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€).....	98

Figura 68. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses (€)	99
Figura 69. Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)	99
Figura 70. Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, em 2021	100
Figura 71. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual de propriedade dos ocupantes (Nº) e encargos mensais (%), por freguesia, em 2021	101
Figura 72. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal de renda da habitação, em 2021	102
Figura 73. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (Nº) e escalão do valor mensal de renda da habitação (%), por freguesia, em 2021	103
Figura 74. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (Nº) e tipologia de ocupantes, por encargos com a habitação (%), por freguesia, em 2021	104
Figura 75. Bairro dos Penedos Altos	107
Figura 76. Parque de habitação municipal	110
Figura 77. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e tipologia, em 2022	111
Figura 78. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e estado de ocupação, em 2022	112
Figura 79. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e regime de arrendamento, em 2022	114
Figura 80. Espaços intervencionados na Urbanização das Nogueiras e no Bairro do Cabeço	115
Figura 81. Bolsa de imóveis em ruínas e de terrenos propriedade do Município	118
Figura 82. Reitoria da UBI (em cima à esquerda), Polo IV (à direita) e UBIMedical (em baixo)	121
Figura 83. Polos universitário e oferta de alojamento estudantil, em 2022	122
Figura 84. Parkurbis e Data Center da Covilhã	134
Figura 85. Áreas empresariais no Município da Covilhã	135
Figura 86. Número e capacidade dos empreendimentos turísticos no Município da Covilhã	136
Figura 87. Planos Municipais de Ordenamento do Território, em vigor ou em curso, no município da Covilhã	138
Figura 88. ARU e ARU com ORU aprovadas	142
Figura 89. Nº de processos com redução de taxas e compensações em ARU, por freguesia, entre 2019 e 2022	143
Figura 90. Projeção da população residente para a Região Centro, 2020-2080	145
Figura 91. Projeção do Índice de envelhecimento para a Região Centro, 2020-2080	146
Figura 92. Loteamentos habitacionais em estudo e por concluir	149
Figura 93. Número de processos urbanísticos em curso, por freguesia e por uso	150
Figura 94. Percentagem de processos urbanísticos em curso, por freguesia e por uso	151
Figura 95. Cartograma síntese da análise prospetiva	156
Figura 96. Níveis de definição estratégica	166
Figura 97. Dimensões estratégicas operativas	171
Figura 98. Estrutura de governança para a CMH	204

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Índice de envelhecimento no Município da Covilhã, na NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal, em 2011 e 2021.....	29
Tabela 2. Número e taxa de variação da população residente por nacionalidade, em 2011 e 2021	31
Tabela 3. Número e taxa de variação da população residente por naturalidade, em 2011 e 2021	32
Tabela 4. Proporção da população empregada por conta de outrem com ensino superior (%), em 2015 e 2020..	40
Tabela 5. Proporção da população empregada por conta de outrem por dimensão dos estabelecimentos, em 2020	40
Tabela 6. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), em 2020.....	44
Tabela 7. Candidaturas a habitação social do Município apresentadas entre 2020 e 2022.....	52
Tabela 8. População de etnia cigana residente em bairros sociais, por freguesia	54
Tabela 9. Potencial habitacional municipal	76
Tabela 10. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento nos estabelecimentos	93
Tabela 11. Parque habitacional do município da Covilhã, em 2022 (novembro)	108
Tabela 12. Parque habitacional do município da Covilhã segundo o regime de arrendamento, em 2022	113
Tabela 13. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional	116
Tabela 14. Imóveis municipais em ruínas	117
Tabela 15. Residências universitárias dos SASUBI	123
Tabela 16. Principais atividades económicas com processo urbanístico em curso	152
Tabela 17. Prioridades estratégicas e medidas	172
Tabela 18. Principais articulações entre as medidas.....	199
Tabela 19. Calendarização das medidas.....	201
Tabela 20. Indicadores de monitorização	207
Tabela 21. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da NGPH.....	209

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

ACM	Alto Comissariado para as Migrações
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CMH	Carta Municipal de Habitação
CMC	Câmara Municipal da Covilhã
DGEEEC/ME	Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência do Ministério da Educação
DL	Decreto-Lei
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENH	Estratégia Nacional da Habitação
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
INE	Instituto Nacional de Estatística
ISS	Instituto da Segurança Social
LBH	Lei de Bases da Habitação
MCTES	Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior
MTSSS/GEP	Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social/Gabinete de Estratégia e Planeamento
NGPH	Nova Geração de Políticas da Habitação
PAA	Programa de Apoio ao Arrendamento
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PARU	Plano de Ação para a Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
PP	Plano de Pormenor
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
REOT	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SASUBI	Serviços de Ação Social da Universidade da Beira Interior
SCM	Santa Casa da Misericórdia
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
TCO	Trabalhadores por Conta de Outrem
UBI	Universidade da Beira Interior
UE	União Europeia
UF	União de Freguesias



Introdução

Enquadramento e objetivos

O Município da Covilhã estabeleceu o objetivo de aprofundar a sua política e instrumentos de atuação em matéria de habitação, decidindo promover a elaboração da sua Carta Municipal de Habitação (CMH). Esta corresponde ao **instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação** previsto no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (LBH)¹, e deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana (ARU), previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)².

A elaboração da CMH surge no seguimento do trabalho iniciado pelo Município, em 2020, de elaboração da sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, que constituiu a **primeira abordagem estratégica e operacional das necessidades habitacionais no Município**, focada nas famílias mais carenciadas residentes. Conforme estabelecido no Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018³, de 4 de junho, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto⁴, diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a elaboração da ELH era uma condição prévia de acesso a este programa de apoio público. O Programa 1.º Direito foi o primeiro programa de apoio público a concretizar a Nova Geração de Políticas de Habitação⁵ (NGPH), aprovada em 2018, destinando-se à promoção e financiamento de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência

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

² Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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

⁴ Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

⁵ A NGPH foi aprovada pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio e visa marcar uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal, procurando colmatar as falhas públicas e de mercado e rompendo com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada. A NGPH assume uma missão assente em duas opções: (i) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (ii) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana se tornem nas formas predominantes de intervenção, ao nível dos edifícios e das áreas urbanas. Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si, aos quais se associam diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios. Estes objetivos são: 1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; 2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; 3. Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; 4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

A ELH do Município da Covilhã foi aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, respetivamente, em março e abril de 2021. O correspondente Acordo de Colaboração para efeitos de financiamento das soluções habitacionais do Município preconizadas na ELH, foi celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a entidade gestora do programa, em 15 de dezembro de 2021. Desde então, **encontra-se em curso o seu processo de implementação**.

A ELH é, assim, entendida como uma importante base para a elaboração da CMH, que aprofundará a análise da problemática habitacional no Município e o **exercício de planeamento estratégico**, necessariamente **territorializado**, tendo em atenção as necessidades habitacionais presentes, mas também aquelas que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que induzam novas dinâmicas de procura de habitação.

A CMH tem enquadramento legal na LBH, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição⁶. A LBH confere aos municípios, segundo o seu artigo 21.º, a responsabilidade destes desenvolverem a política municipal de habitação e a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e demais estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e expetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. A política municipal de habitação materializa-se, precisamente, na CMH.

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

- *O diagnóstico das carências de habitação na área do município;*
- *A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;*
- *O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;*

⁶ Artigo 65.º Habitação e Urbanismo da Constituição da República Portuguesa.

- *A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.*

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

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

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

- **Conhecer com detalhe as necessidades habitacionais locais**, quantitativas e qualitativas, o **mercado e as suas dinâmicas**, bem como os **recursos habitacionais e as potencialidades locais**;
- **Promover um planeamento e ordenamento prospetivo** para resposta às necessidades habitacionais identificadas⁷, articulado com os instrumentos de planeamento territorial e as estratégias em domínios de intervenção conexos com a habitação;
- **Conceber a estratégia de intervenção** para satisfação das necessidades habitacionais, presentes e futuras, com prioridades hierarquizadas e objetivos e metas mensuráveis, tendo por base um processo participativo.

⁷ Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

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

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

A LBH estabelece ainda que, no âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

O Município da Covilhã aprovou, em 25 de fevereiro de 2022, uma declaração fundamentada de carência habitacional, sustentada na situação de carência habitacional, do ponto de vista qualitativo, identificada pela ELH do Município da Covilhã. Esta declaração deverá agora, na sequência do diagnóstico mais profundo ao estado da habitação no Município realizado, ser atualizada, mantendo, todavia, os princípios gerais que presidiram à aprovação da primeira declaração.

Metodologia e estrutura do documento

No seguimento do enquadramento realizado, a CMH da Covilhã, sendo um «instrumento chapéu» no domínio da política da habitação municipal, de base territorial, deve estabelecer uma estreita articulação com o PDM e os demais IGT, com a ELH e restantes estratégias e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no RJRU.

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

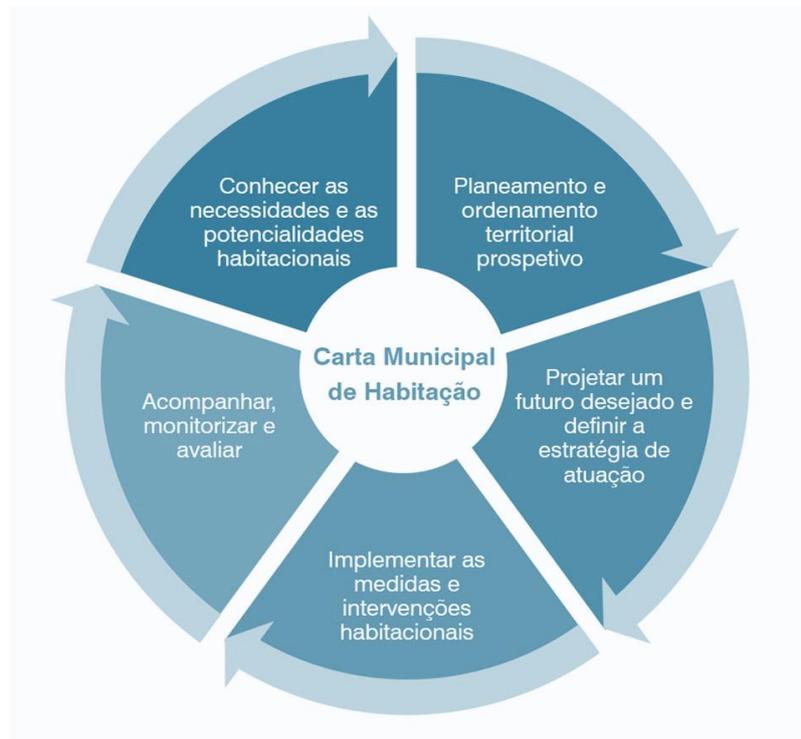


Figura 1. Metodologia de trabalho

Fonte: SPI

A elaboração da CMH assegurou o **envolvimento dos atores locais** e organizou-se em **4 fases** distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminaram na formalização do documento e, na atualização, da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

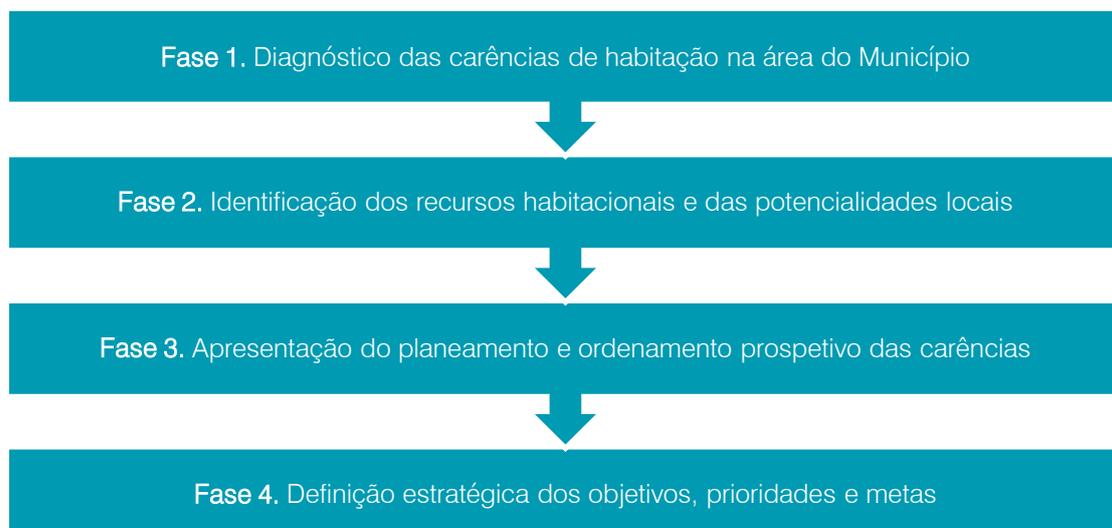


Figura 2. Fases de elaboração da CMH

Fonte: SPI

Cada uma das fases culminou na entrega de um relatório que apresenta as análises desenvolvidas nas respetivas fases.

Entregáveis	Fases
R01. Diagnóstico das carências de habitação	Fase 1
R02. Diagnóstico dos recursos habitacionais e potencialidades locais	Fase 2
R03. Planeamento e ordenamento prospetivo	Fase 3
R04. Definição estratégica e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional	Fase 4

Pela forte complementaridade entre as análises desenvolvidas nos vários relatórios, estes adotaram uma **abordagem cumulativa**, em que cada um compila o anterior e complementa-o com uma nova dimensão de análise específica. O **presente relatório integra todos os conteúdos** e traduz, num documento único, as várias dimensões da CMH.

A elaboração da CMH iniciou-se com a realização de uma **reunião de arranque do projeto**, que decorreu no **dia 18 de agosto**, no Centro de Inclusão Social da Câmara Municipal de Covilhã (CMC), envolvendo representantes da equipa da SPI e os técnicos da CMC responsáveis pelo acompanhamento do trabalho, nomeadamente a Dr.^a Cristina Maximino, interlocutora do Município e Chefe de Divisão Ação Social e Saúde, a Eng.^a Isabel Matias, chefe da Divisão de Planeamento e de Gestão de Cofinanciamento de Investimento, e o Eng. Luís Esteves, responsável pela operacionalização da ELH. Além de outros aspetos operativos, esta reunião teve o propósito de, em conjunto, estabilizar os objetivos do trabalho e aferir a metodologia proposta.

O diagnóstico da habitação inclui uma análise das carências habitacionais centrada nas pessoas e nas suas características demográficas e socio-habitacionais, salientando dificuldades habitacionais de vários grupos populacionais. Inclui igualmente uma abordagem centrada nas características do edificado e dos alojamentos e nos recursos habitacionais, presentes e potenciais, constituindo parte integrante do presente documento. Estas análises, que originaram os **relatórios R01, R02 e R03**, suportaram-se num **conjunto diversificado de fontes de informação**, que abrangeu elementos documentais, estatísticos e cartográficos, assim como **sessões de trabalho com os parceiros e agentes** locais com relevo para o tema da habitação. Entre as fontes de informação estatística mais relevantes destacam o Instituto Nacional de Estatística (INE), com relevo para os resultados definitivos dos Censos 2021, e a informação atualizada compilada no âmbito da ELH.



Figura 3. Sessões de trabalho com entidades locais

Fonte: CMC, SPI

Com base neste diagnóstico e na análise prospetiva, e tendo presente as orientações da política nacional de habitação, foram desenvolvidos uma estratégia e um plano de ação em matéria de habitação, que visa orientar a atuação do Municípios em matéria de habitação. O presente relatório incorpora todos estes conteúdos.

Além do presente capítulo, dotado de uma natureza introdutória, que apresenta uma contextualização do processo de elaboração da CMH, nomeadamente uma breve descrição do quadro de referência legal e estratégico aplicável, a sistematização dos objetivos que presidem à

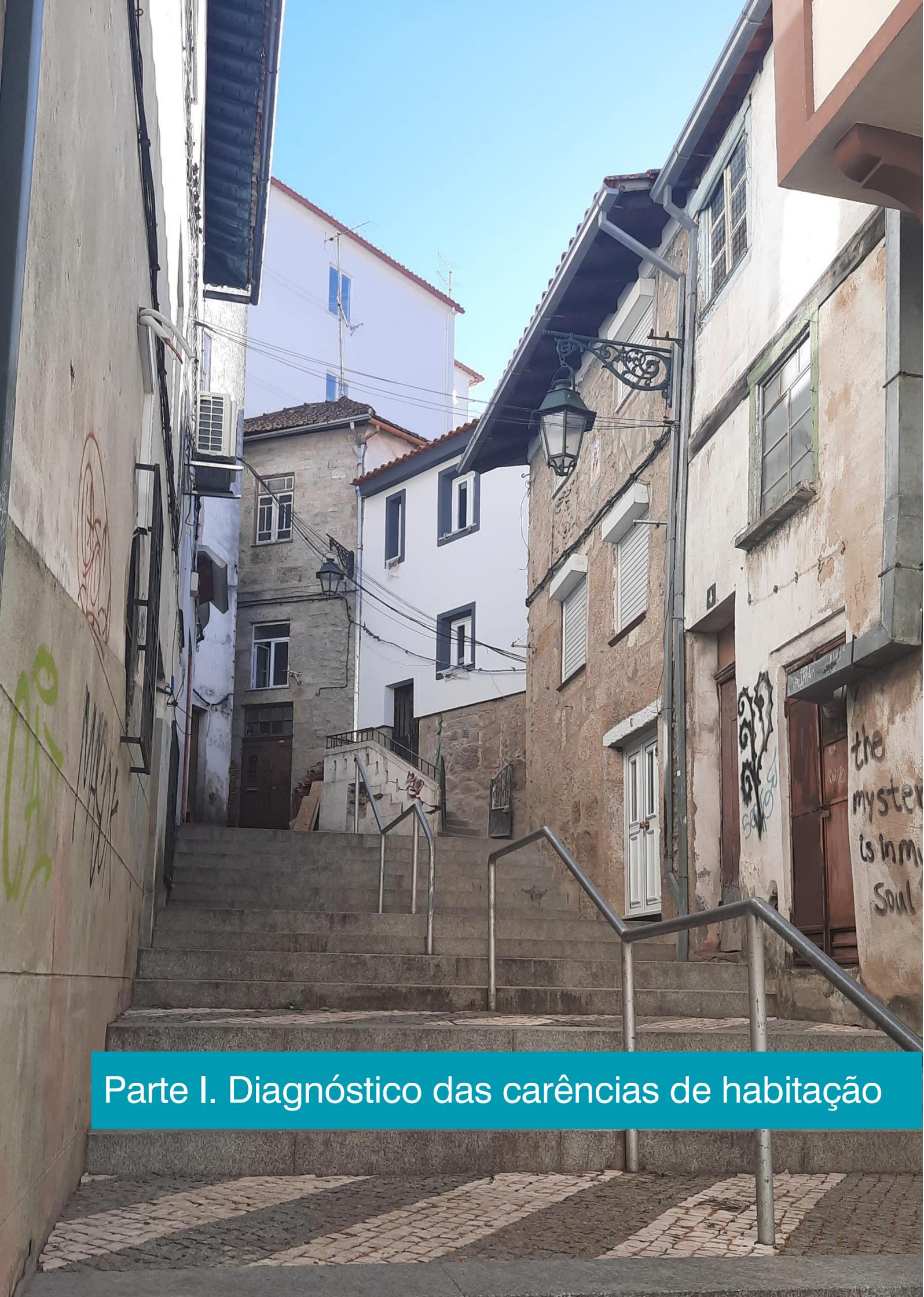
sua elaboração e, por último, algumas considerações de cariz metodológico e apresentação da estrutura do documento, o presente Relatório encontra-se estruturado em **9 capítulos**. Os primeiros três capítulos integram a **Parte I. Diagnóstico das Carências de Habitação** e dão corpo ao R01, os dois seguintes integram a **Parte II. Diagnóstico dos Recursos Habitacionais e Potencialidades Locais**, correspondendo ao R02, e o sexto, integra a **Parte III. Planeamento e ordenamento prospetivo**. Por último, os restantes 3 capítulos integram a **Parte IV. Definição estratégica e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

Os vários capítulos que integram a CMH da Covilhã estruturam os seguintes conteúdos:

- **Capítulo 1.** Desenvolve o **enquadramento territorial** do Município, sendo dedicado à apresentação do concelho da Covilhã e da sua integração no contexto regional, bem como do seu modelo de povoamento, ocupação e da rede urbana.
- **Capítulo 2.** Organizado em dois subcapítulos, intitula-se **Dinâmicas demográficas e socioeconómicas**. Desenvolve uma análise do contexto demográfico e socioeconómico, suportada nas estatísticas oficiais mais recentes e na análise dos documentos disponíveis.
- **Capítulo 3.** Analisa as **Carências habitacionais** existentes e procura sistematizar, por grupo populacional (população carenciada, população estudantil, população com rendimentos intermédios e população jovem, e, por último, população com necessidade de alojamento urgente e temporário), as principais dificuldades que estes enfrentam no acesso à habitação.
- **Capítulo 4.** Centra-se nas **dinâmicas urbanísticas e habitacionais**, iniciando-se com um exercício que pretende identificar os espaços habitacionais, ocupados e programados, em território concelhio, prossegue com uma análise das dinâmicas urbanísticas presentes, sendo, por fim, complementadas por análises ao parque edificado e habitacional, e aos custos de acesso à habitação, suportadas nas estatísticas oficiais.
- **Capítulo 5.** Dedicado ao levantamento dos **recursos habitacionais** existentes e, no presente, mobilizáveis, por segmentos de resposta. Num primeiro momento, são avaliados o parque de habitação municipal e o seu potencial de reforço, quer de arrendamento apoiado, dirigido à população mais carenciada, quer de arrendamento livre/acessível, sendo depois analisados os alojamentos dirigidos com populações com necessidades específicas, nomeadamente o alojamento estudantil e o alojamento urgente e temporário.
- **Capítulo 6.** Desenvolve um diagnóstico prospetivo, com base na análise da estratégia municipal de desenvolvimento e nos objetivos estratégicos adotados para as revisões em curso dos IGT, na análise das iniciativas municipais, de âmbito social e de reabilitação

urbana, com impacto na habitação, assim como nas perspetivas de evolução futura ao nível da demografia, e ao nível dos investimentos urbanísticos e económicos.

- **Capítulo 7.** Corresponde à definição estratégica para a CMH. Parte das orientações da política nacional de habitação e, tendo presente as especificidades locais, define os princípios que regem a CMH. Apresenta a visão de futuro e os objetivos estratégicos da CMH.
- **Capítulo 8.** Com um carácter marcadamente operativo, corresponde à definição das prioridades estratégicas, assim como das medidas que lhes estão associadas e que irão concretizar a visão e os objetivos estabelecidos.
- **Capítulo 9.** Por fim, apresenta a estrutura de governança e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CHM, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.



Parte I. Diagnóstico das carências de habitação

1. Enquadramento territorial

1.1 Localização e enquadramento regional

O Município da Covilhã localiza-se na região Centro, distrito de Castelo Branco, integrando a NUT III Beiras e Serra da Estrela. Estabelece fronteira com os municípios de Seia, Manteigas e Guarda, no quadrante norte, de Belmonte, a este, e do Fundão, a sul, pertencentes à mesma NUT III, e ainda com os municípios de Arganil e de Pampilhosa da Serra, localizados a oeste, que integram a NUT III Região de Coimbra (Figura 4).

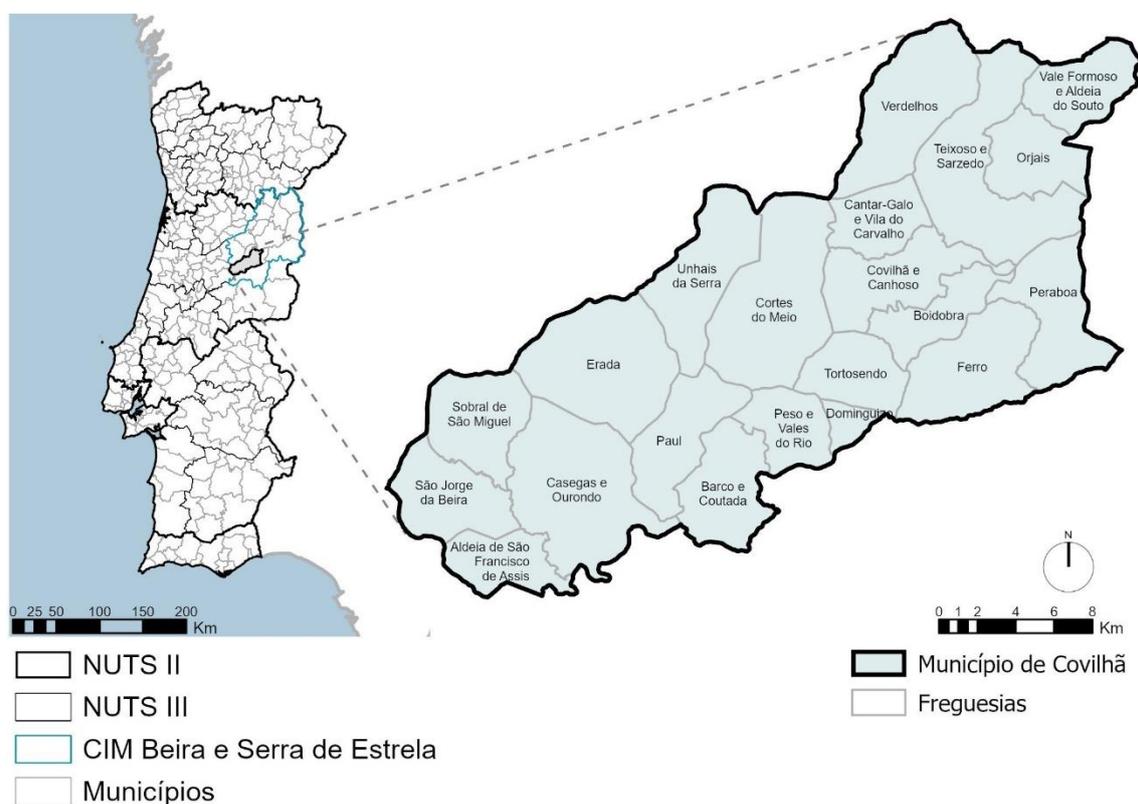


Figura 4. Localização e enquadramento administrativo do Município da Covilhã

Fonte: SPI

O Município possui uma **superfície total de 555,6 km²**, estando o território administrativamente organizado em **21 freguesias**: Aldeia de São Francisco de Assis; União de Freguesias (UF) de Barco e Coutada; Boidobra; UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho; UF de Casegas e Ourondo; Cortes do Meio; UF de Covilhã e Canhoso; Dominguiço; Erada; Ferro; Orjais; Paul; Peraboa; UF de Peso e Vales do Rio; São Jorge da Beira; Sobral de São Miguel; UF de Teixoso e Sarzedo; Tortosendo; Unhais da Serra; UF de Vale Formoso e Aldeia do Souto; e Verdelhos.

A Covilhã é um dos seis municípios⁸ que integram o **Parque Natural da Serra da Estrela**, a maior área protegida portuguesa, com uma superfície de 101 mil ha. Estendendo-se pelas encostas sudeste desta serra, **o Município acolhe, ou encontra-se muito próximo, de alguns dos locais mais emblemáticos deste Parque Natural**, como sejam a Torre (no ponto mais alto da Serra, a 1993 m de altitude), as únicas pistas de esqui em Portugal, as Penhas da Saúde ou o Covão da Ametade, potenciando a sua vocação turística.

Saliente-se que a sua localização na Serra da Estrela, a principal cadeia montanhosa de Portugal continental, é um **aspeto indissociável da ocupação, economia e cultura do Município**, determinante para o desenvolvimento de **atividades de pastorícia e de produções a estas associadas**. Com efeito, a Covilhã está associada a alguns produtos que se fundem com a identidade local e sub-regional, como o queijo da serra, o cão da Serra da Estrela e, sobretudo, a **indústria de lanifícios**. Esta última, crucial para o desenvolvimento urbano da cidade da Covilhã, a Sede de Concelho, explorou a proximidade à matéria-prima – a lã dos rebanhos da serra – e a disponibilidade de água, garantida pela presença de duas linhas de água que cruzam a localidade, as ribeiras da Carpinteira e da Goldra. A origem desta atividade remonta à Idade Média e ganhou escala com a industrialização e com a instalação da Real Fábrica de Panos, fundada pelo Marquês de Pombal nesta localidade em 1764, e da Real Fábrica Veiga, fundada 20 anos depois. A Covilhã ficou conhecida como a Cidade-Fábrica ou a Manchester Portuguesa, tendo-se desenvolvido do ponto de vista urbano, especializando-se nesta indústria. No início dos anos 70 do século XX encontravam-se registadas na Covilhã cerca de 100 empresas que empregavam mais de 6700 trabalhadores, a maioria das quais encerrou nos anos 80 e início dos anos 90, num difícil processo de desindustrialização que teve profundas consequências económicas e sociais.

Não obstante, a **cidade da Covilhã**, a mais próxima da Torre, assume-se hoje como um dos **principais centros urbanos da zona da Serra da Estrela**, tendo apostado no **conhecimento, tecnologia e design**. Aqui concentra-se a principal oferta de serviços, bens e equipamentos do concelho, que além da população residente no Município, apoia igualmente as dinâmicas turísticas e de visitação associadas à serra.

Para vencer uma orografia difícil, com altitudes que variam entre os 450m e os 800m, a cidade tem desenvolvido **importantes investimentos em mobilidade**, que configuram em si próprios atrativos locais, como a ponte pedonal sobre a Ribeira da Carpinteira, vencedora de prémios internacionais

⁸ Os restantes municípios que integram este parque natural são a Guarda, Manteigas, Gouveia, Seia e Celorico da Beira.

de design e arquitetura, e que, com 52 m de altura, é uma das maiores pontes deste tipo no País (Figura 5), ou vários elevadores (do Jardim, de Santo André, da Goldra) e o funicular de São João.



Figura 5. Ponte pedonal da Ribeira da Carpinteira

Fonte: CMC

Estas estruturas, combinadas com um vasto património industrial, em grande medida reconvertido e reocupado pela **Universidade da Beira Interior (UBI)**, concedem à cidade um forte carácter e singularidade, que cruza a valorização do património e a modernidade.

Fundada em 1986, a UBI teve como principal desígnio permitir um mais fácil acesso da população da região ao ensino superior, e mitigar os efeitos sociais e económicos da crise industrial iniciada na década de 70 do século passado. Atualmente acolhe **mais de 8 mil alunos**, um número que, desde a sua fundação, tem vindo a registar um crescimento marcante e estável. Além de ser um motor para a qualificação da população e de se afirmar enquanto reputado polo de conhecimento, a UBI contribuiu para gerar **dinâmicas de inovação e conhecimento**, assim como para a **regeneração urbana e dinamização cultural da cidade**. Para tal foi determinante a opção de reconverter um conjunto de antigas fábricas têxteis em instalações universitárias (Figura 6), como a antiga Fábrica Real de Panos, a Empresa Transformadora de Lãs e antiga fábrica da empresa Ernesto Cruz, e de outros edifícios históricos, como a residência da família Mendes Veiga e o Convento de Santo António.

A UBI criou ainda o **Museu de Lanifícios**, também designado de MUSLAN, um centro que tem por missão a salvaguarda e conservação ativa do vasto património industrial têxtil, assim como a investigação e a divulgação das tecnologias associadas tanto à manufatura como à industrialização dos lanifícios. O MUSLAN, polinucleado, desenvolve-se em 3 núcleos: o Núcleo da Real Fábrica de

Panos, situado no Pólo I da UBI, está focado no período da pré e proto industrialização dos lanifícios (séc. XVIII); o Núcleo das Râmolas de Sol, ao ar livre, é constituído por um conjunto de râmolas de sol e um estendedouro de lãs; e o Núcleo da Real Fábrica Veiga, sede do Museu desde 2004, acolhe o Núcleo Museológico da Industrialização dos Lanifícios (séculos. XIX e XX) e o Centro de Interpretação dos Lanifícios.



Figura 6. Edifícios da Universidade da Beira Interior

Fonte: UBI (Facebook)

Com efeito, a modernização e reinvenção da identidade local, valorizando o património histórico e cultural tem sido uma das apostas estratégicas da Covilhã nas últimas décadas. A cidade acolhe o **WOOL – Festival de Arte Urbana da Covilhã**, iniciado em 2001, que vem espalhando pelas ruas da zona histórica da cidade várias dezenas de intervenções, de grande e pequeno formato, de artistas nacionais e internacionais (Figura 7).

A cidade da Covilhã é, desde 2021, uma das cidades mundiais com a designação oficial de **Cidade Criativa da UNESCO**, reafirmando o compromisso político de aliar o design, a cultura e a criatividade, em prol do desenvolvimento sustentável.



Figura 7. Arte urbana da Covilhã

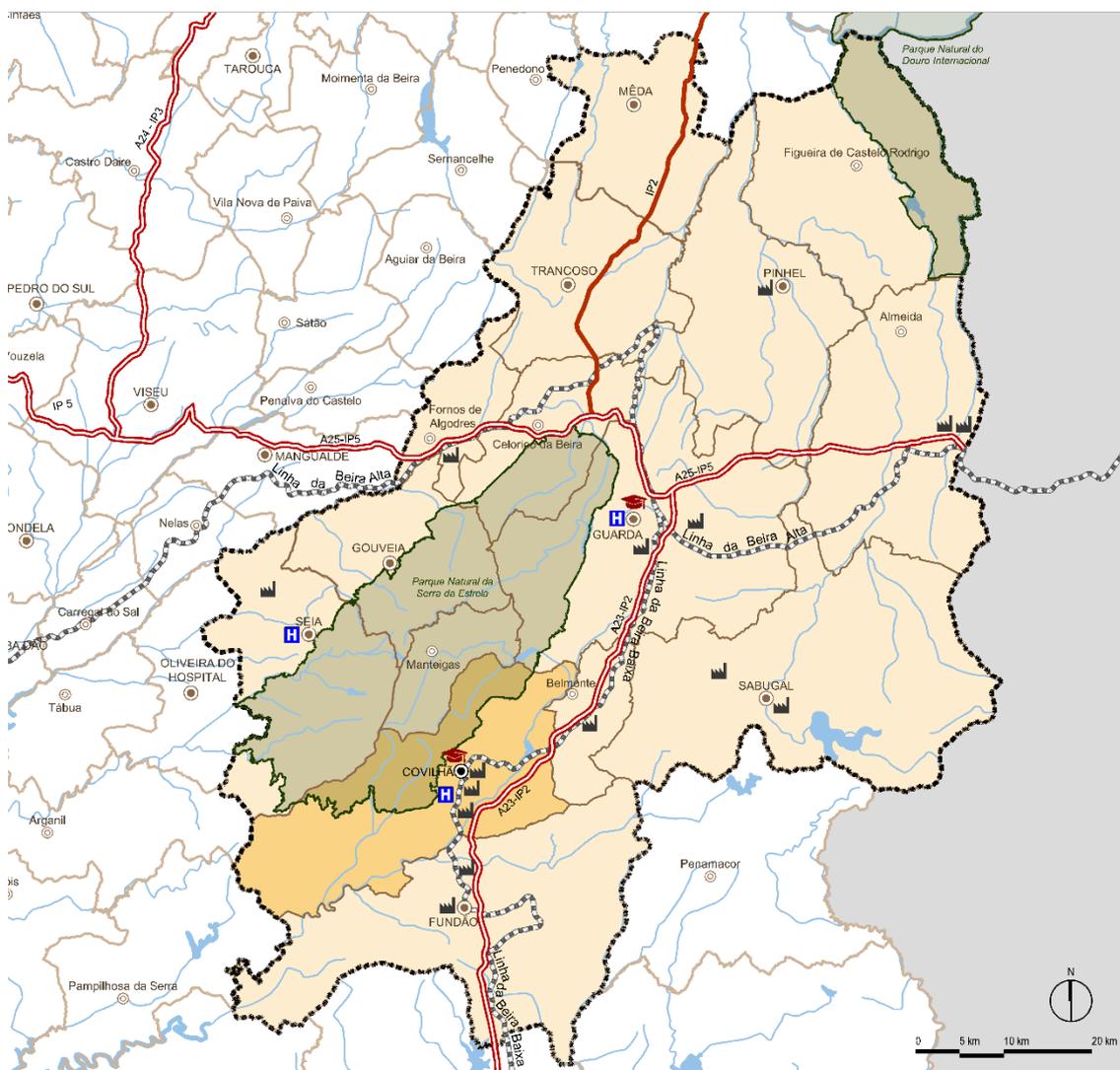
Fonte: Woolfest (facebook)

No contexto regional, a Covilhã assume uma posição central num dos **principais eixos urbanos e de desenvolvimento da região Centro**, e que integra também as cidades do Fundão, da Guarda e de Castelo Branco, formando **o Arco Urbano da Beira Interior**. Estes centros urbanos estruturam e asseguram uma oferta de comércio, equipamentos e serviços de hierarquia superior, polarizando um vasto território de baixa densidade marcado pelas atividades industriais tradicionais associada ao têxtil e ao agroalimentar, com uma estrutura funcional que se tem vindo a diversificar, com um peso crescente na economia do setor terciário.

Importa ainda salientar a **proximidade e as articulações estabelecidas entre a Covilhã e o Fundão**, dois centros urbanos localizados a escassos 20 km de distância, percorridos em cerca de 20 minutos, pela EN 18 ou pelo IP2/A23. Apoiado nas ligações viárias entre estes dois centros urbanos, emerge um conjunto de polos empresariais, que configuram uma relevante concentração à escala regional, que beneficia ainda, ao nível da investigação e inovação, da presença e relação estabelecida com a UBI.

Noutros domínios, os dois municípios têm financiamento aprovado para a construção de uma ciclovia intermunicipal que os articule, assim como outros projetos de desenvolvimento turístico

(p.e. criação de uma rota turística a partir do património e história da exploração mineira naqueles concelhos).



LEGENDA:

- Limite do Concelho da Covilhã
- Limite da NUT III - Beiras e Serra da Estrela
- Limites dos concelhos
- Cidades sedes de concelho
- Vilas sedes de concelho
- Rios e Ribeiras
- Reservas naturais

REDE RODOVIÁRIA

- Autoestrada | Itinerário Principal (A | IP)
- Itinerário Principal (IP)

REDE FERROVIÁRIA

- Linha de Caminhos de Ferro

EQUIPAMENTOS

- Hospital
- Polo empresarial
- Instituto de ensino superior

Figura 8. Localização e enquadramento regional do Município da Covilhã

Fonte: SPI

Esta proximidade possibilita o estabelecimento de **interdependências também no domínio da habitação**, afirmando-se a Covilhã, pela sua maior dimensão, como uma alternativa residencial para a população deslocada que trabalha no Fundão. O Plano Municipal para a Integração de Migrantes do Fundão reconhece e reflete esta ligação, considerando na sua análise, além dos estrangeiros residentes no concelho do Fundão (trabalhadores sazonais, estudantes ou residentes, de facto), os estudantes estrangeiros da UBI residentes no Município da Covilhã.

Acrescente-se que, apesar da sua interioridade, a Covilhã possui **bons acessos rodoviários**, quer a nível nacional, quer com a fronteira espanhola de Vilar Formoso-Fuentes de Oñoro, da qual dista cerca 90 km. O **IP2/A23 é a principal via rodoviária** presente, estabelecendo a ligação aos concelhos vizinhos de Belmonte e, como já mencionado, do Fundão. Esta via atravessa os distritos da Guarda, Castelo Branco, Portalegre e Santarém, ligando Torres Novas (A1) à Guarda (IP5/A25).

A **acessibilidade rodoviária é reforçada pelo modo ferroviário**, sendo a Covilhã servida pela Linha da Beira Baixa, que liga o Entroncamento e a Guarda, desde finais do século XIX, e que se encontra eletrificada e dotada de sistema de sinalização eletrónica. A Covilhã integra o **corredor internacional norte previsto na Ferrovia 2020**. O Corredor Atlântico, que envolve Portugal, Espanha, França e Alemanha, integra o projeto prioritário n.º 8 da Rede Transeuropeia de Transportes, que tem como objetivo contribuir para o reforço da coesão económica e social da Europa e para o desenvolvimento do respetivo mercado interno, nomeadamente através da ligação das regiões periféricas às regiões centrais da União Europeia.

1.2 Dinâmicas internas de povoamento

Localizado numa sub-região de baixa densidade⁹, o Município da Covilhã é, em termos do número de residentes, o maior da sub-região (Figura 9) e aquele que **apresenta uma maior densidade populacional**. Esta, apesar de ser inferior à média nacional, supera largamente municípios como a Guarda, o Fundão ou Seia, assim como a densidade populacional observada na Região Centro (Figura 10).

No entanto, tal como acontece nas restantes unidades territoriais, em resultado das dinâmicas generalizadas de retração populacional, assistiu-se na última década a uma **diminuição progressiva da densidade populacional**, que na Covilhã assumiu algum significado, passando este indicador de 92,1 Hab/Km², em 2011, para 83,6 Hab/Km², 10 anos depois.

⁹ A densidade populacional reflete a intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma determinada unidade geográfica e a superfície desse território.

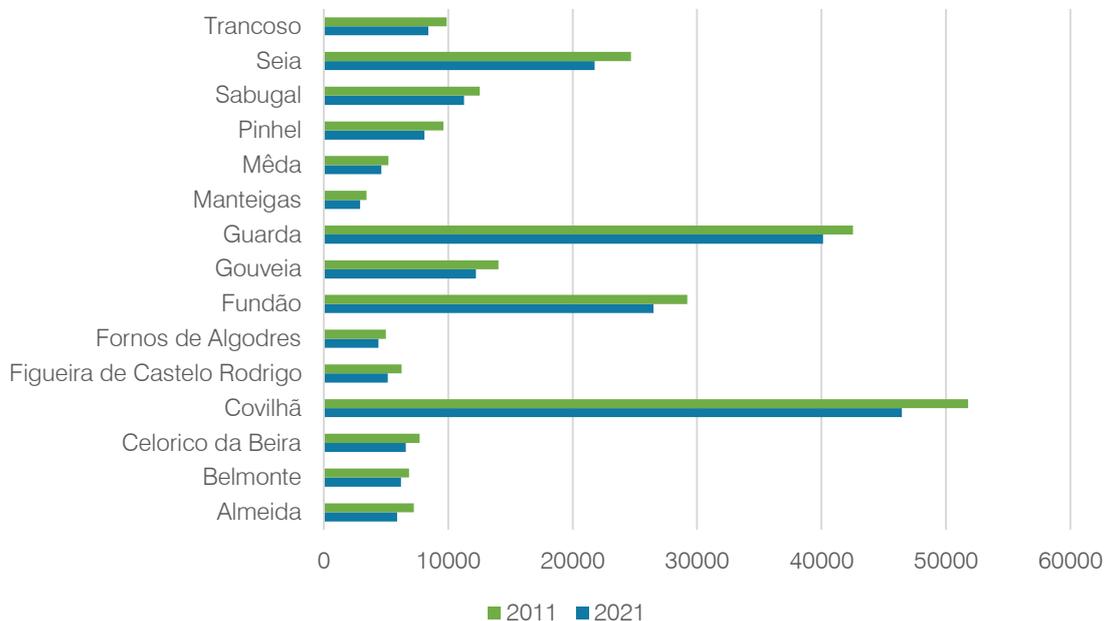


Figura 9. População residente nos municípios da NUT Beiras e Serra da Estrela (N.º), em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

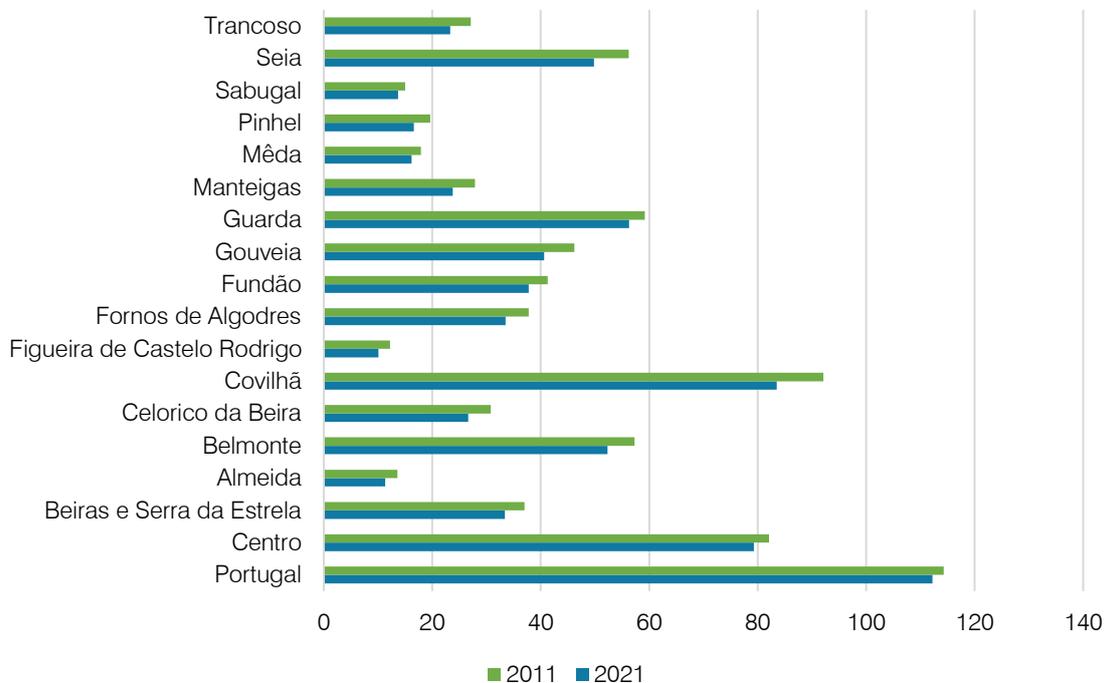


Figura 10. Densidade populacional nos municípios da NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal (hab/km²), em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível interno, o sistema de povoamento do Município da Covilhã encontra-se polarizado pela cidade da Covilhã, o principal centro catalisador das dinâmicas urbanas e socioeconómicas locais, cujo raio de influência extravasa claramente o perímetro concelhio. A cidade da Covilhã emerge como o núcleo central de um sistema urbano que se estende num eixo orientado a sudoeste-nordeste, apoiado na rede viária, em particular na N18 e na N230. A rede de estradas articula uma constelação de lugares, formando um quase contínuo urbano, que assume uma particular densidade em torno do Eixo Teixoso-Covilhã-Tortosendo. Numa primeira coroa, emergem os lugares das freguesias da UF de Covilhã e Canhoso (onde, em 2021, residiam 18220 habitantes), e de Tortosendo (a segunda freguesia mais populosa, com 5216 habitantes), prolongando-se também à UF de Teixoso e Sarzedo, à UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, a Boidobra (freguesias com uma população residente compreendida entre 3167 e 3876 habitantes) e a Dominguiço (a freguesia com menor superfície, onde residiam, em 2021, pouco mais de 1000 habitantes). As restantes freguesias são áreas de características rurais, onde se encontram aglomerados de pequena e muito pequena dimensão (Figura 11).

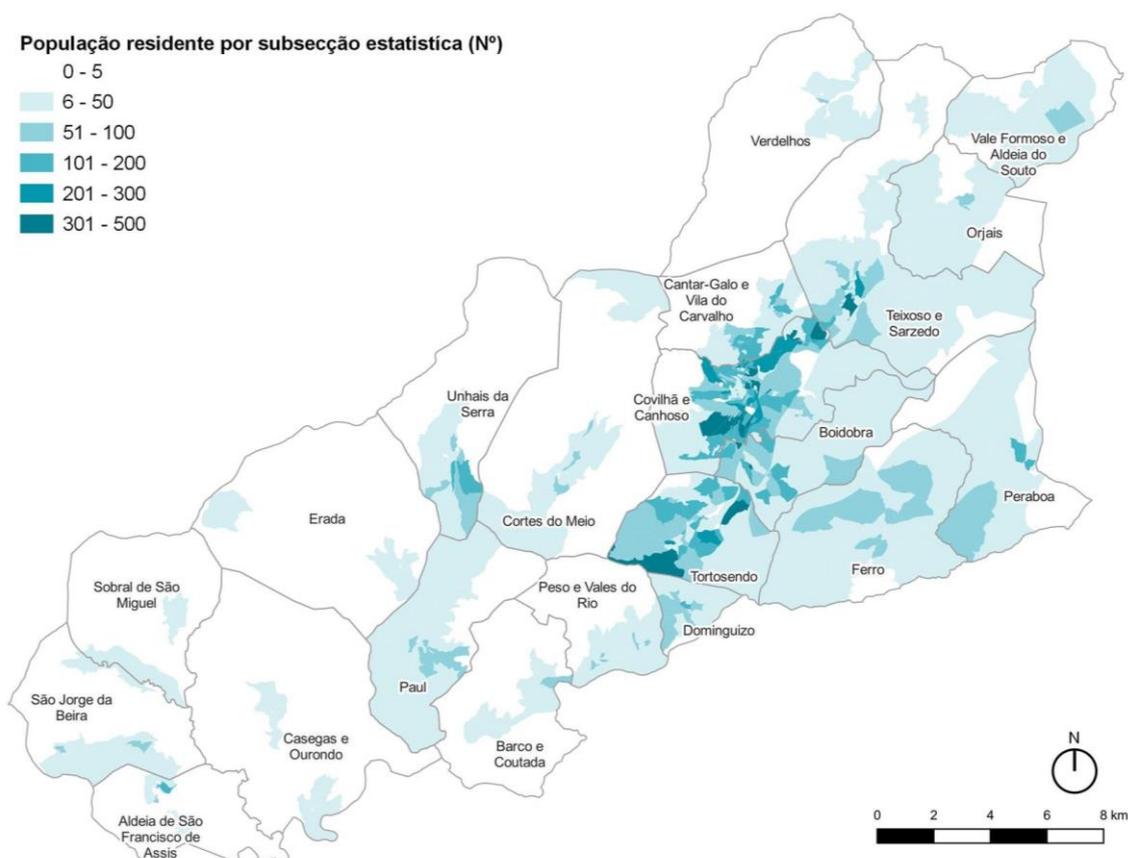


Figura 11. População residente por subsecção estatística, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Para além do fenómeno polarizador associado à sede do Concelho, o desenvolvimento de alguns aglomerados e a falta de dinamismo e abandono de outros tem sido, em larga medida, ditado pelas acessibilidades e pela relação de proximidade aos centros urbanos mais relevantes ou à rede viária estruturante.

Tal como refere o Relatório de Estado do Ordenamento do Território da Covilhã (REOT Covilhã), «embora se verifique a existência de uma estrutura urbana fortemente alicerçada no povoamento concentrado num vasto conjunto de aglomerados de pequena/média dimensão, a dispersão da ocupação humana é um fenómeno que tem vindo a assumir crescente notoriedade, sobretudo na zona agrícola da Cova da Beira, com todas as fragilidades que lhe são inerentes.».

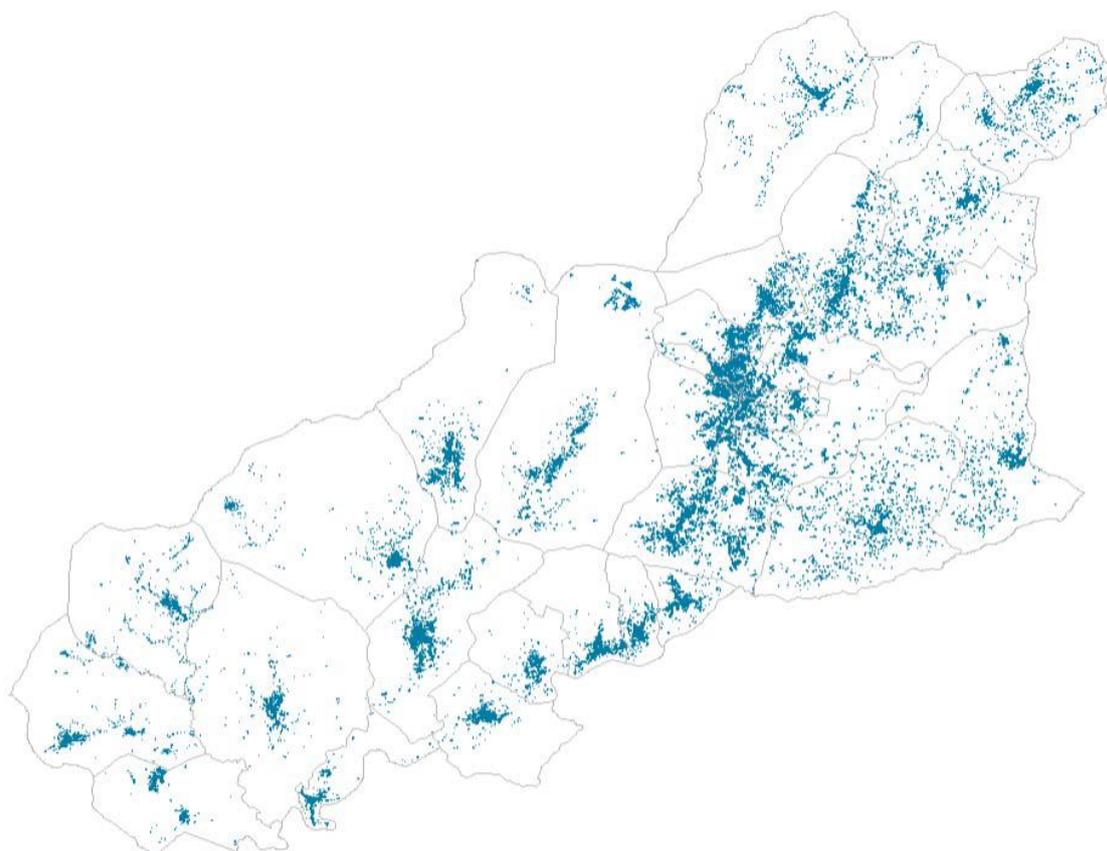


Figura 12. Ocupação edificada do concelho da Covilhã, com base na cartografia de 2011

Fonte: CMC, REOT 2019

Ao nível dos aglomerados urbanos, à semelhança do que acontece em territórios com características similares, também se regista uma tendência de abandono dos centros tradicionais em prol da ocupação e crescimento nas periferias das localidades, assim como uma tendência para a ocupação linear, ao longo das vias que articulam os diversos aglomerados urbanos, contribuindo para a dispersão e desestruturação da ocupação urbana.

2. Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

2.1 Dinâmicas demográficas

A questão demográfica emerge, ao nível nacional, como um dos principais desafios que o nosso País enfrenta. Efetivamente, na última década Portugal perdeu residentes e é hoje um dos países mais envelhecidos da União Europeia (UE). Esta questão assume uma expressão particularmente preocupante nos territórios do interior.

Os dados mais recentes de população residente divulgados pelo INE, dos Censos 2021, indicam que o Município da Covilhã era, no momento censitário, o local de residência de um **total de 46 455 indivíduos**. Revelam também que não foi possível inverter, ou mesmo atenuar, a perda de residentes que se vem observando ao longo das últimas décadas, **tendo o Município perdido 10,3% da sua população entre 2011 e 2021** (Figura 13)

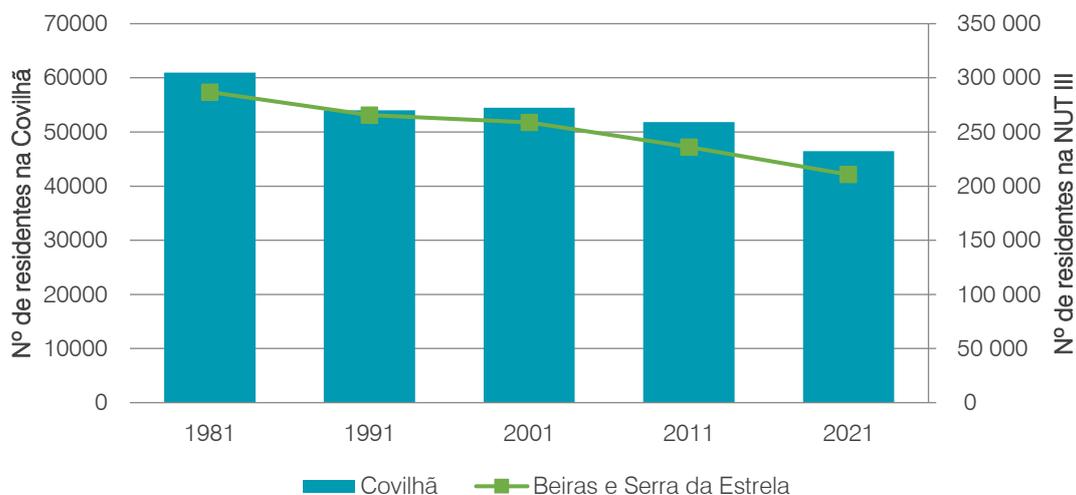


Figura 13. Evolução da população residente no Município da Covilhã e NUT Beiras e Serra da Estrela (N.º), entre 1981 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os dados dos Censos revelam também que este **decréscimo populacional**, embora com intensidade distinta, é **transversal a todas as freguesias**. A intensidade das perdas demográficas é, tendencialmente, **inversa à densidade populacional do povoamento**. Deste modo, a freguesia de Boidobra e a UF de Covilhã e Canhoso, localizadas nas áreas do Município mais densamente povoadas, são as únicas que, entre 2011 e 2021, registaram perdas populacionais interiores a 5% (respetivamente, -2,4 e -4,2%). Seguem-se Tortosendo (com -7,3%), Ferro (com -8,6%) e

Dominguizo (com -9%). A UF de Teixoso e Sarzedo e a UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, apesar de integrarem o eixo de maior concentração de população, registaram perdas demográficas muito consideráveis (-13,7% e -19,2%, respetivamente).

No entanto, **foi nas freguesias mais rurais e periféricas** e onde existe menor concentração de população, **que a perda de população assumiu maior expressão**. Destaca-se a freguesia de Sobral de São Miguel, a freguesia que tinha já menor dimensão populacional, com uma redução do número de habitantes de 29,7%, mas também Unhais da Serra e a UF de Casegas e Ourondo (com -25%), e ainda Verdelhos, UF de Vale Formoso e Aldeia do Souto, Aldeia de São Francisco de Assis, e São Jorge da Beira, todos com uma variação de população negativa de mais de 20% (Figura 14).

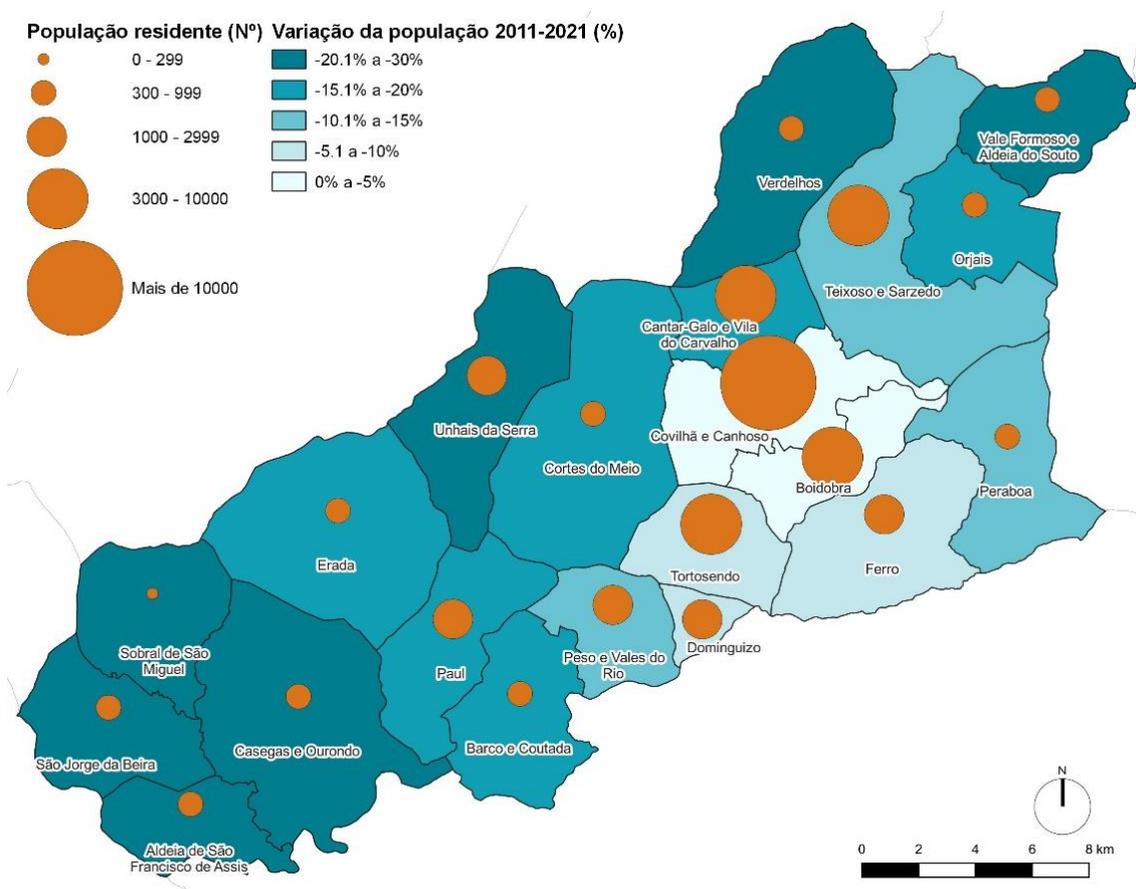


Figura 14. Distribuição da população residente (em 2021) e taxa de variação da população (entre 2011 e 2021), por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

Decompondo a evolução demográfica por componentes, com recurso aos indicadores demográficos publicados pelo INE, fica perceptível que, tanto no Município da Covilhã, como nas

escalas territoriais escolhidas para referência, a perda de população é sobretudo explicada pela relação entre a intensidade do **comportamento negativo do saldo natural**, que não é totalmente compensado por um saldo migratório, que apesar de positivo (e como veremos, crescente), é ainda insuficiente para compensar a reduzida natalidade e elevada mortalidade (esta última de mais do dobro da anterior). Não obstante o declínio demográfico observado, verifica-se que a relação destas duas componentes de crescimento da população é mais equilibrada no Município da Covilhã do que na sub-região: em 2020, a **taxa de crescimento natural no Município foi de -0,77%**, enquanto na NUT III foi de -1,13%, e **a taxa de crescimento migratório foi de 0,74%** (superando a taxa de crescimento migratório nacional, embora não a da Região Centro e a das Beiras e Serra da Estrela) (Figura 15).

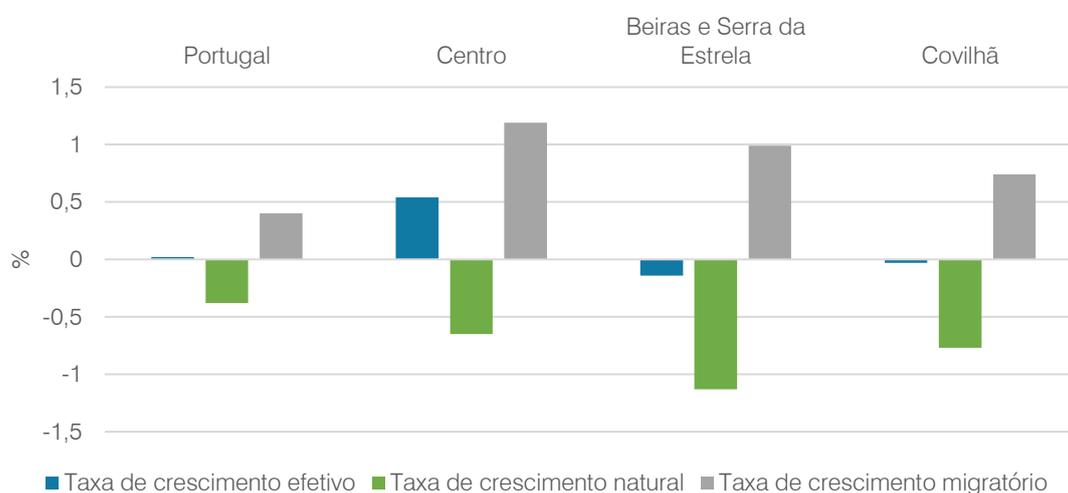


Figura 15. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2020

Fonte: INE, Indicadores demográficos

A evolução das taxas de crescimento efetivo, natural e migratório no Município da Covilhã, ao longo da última década, permite constatar não apenas a relevância que a componente migratória assume na evolução da população residente, mas também a trajetória positiva que se vem observando, interrompida entre 2015 e 2018, mas retomada após esta última data. A taxa de crescimento migratório que, neste período, se vinha mantendo sempre negativa, registou nos dois últimos anos valores positivos, traduzindo uma **maior atratividade territorial e capacidade de fixação da população residente** (Figura 16). Acrescente-se ainda que os serviços municipais têm registado um aumento do afluxo de procura de cidadãos estrangeiros, indício de que esta presença têm uma expressão crescente e superior à identificada no período em análise.

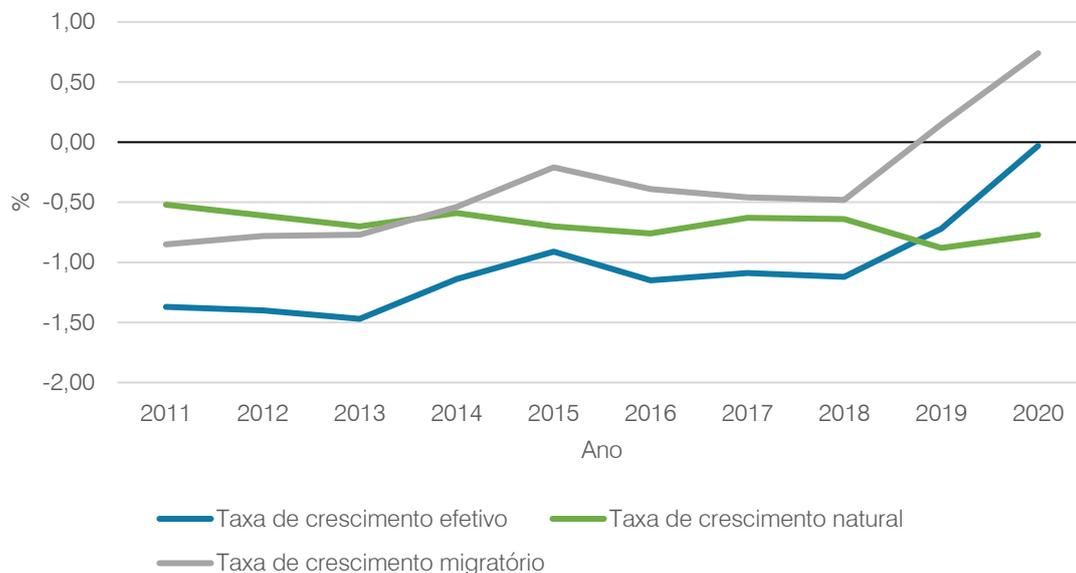


Figura 16. Evolução das taxas de crescimento efetivo, natural e migratório no município da Covilhã (%), entre 2011 e 2020

Fonte: INE, Indicadores demográficos

A evolução da população atendendo ao número de agregados residentes no Município da Covilhã, tal como nas restantes escalas geográfica em análise, é mais favorável. Em 2021, **no Município da Covilhã residiam 20 311 agregados**, dos quais 20 270 são agregados domésticos privados¹⁰ e 41 agregados institucionais¹¹. O total de agregados diminuiu 4,4% face a 2011, o que corresponde a uma variação muito inferior à do número de indivíduos, deixando antever que **a diminuição do número de agregados domésticos privados foi acompanhada por uma recomposição em termos de dimensão** (Figura 17).

¹⁰ Um agregado doméstico privado é um conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

¹¹ Os agregados institucionais definem-se como o conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas.

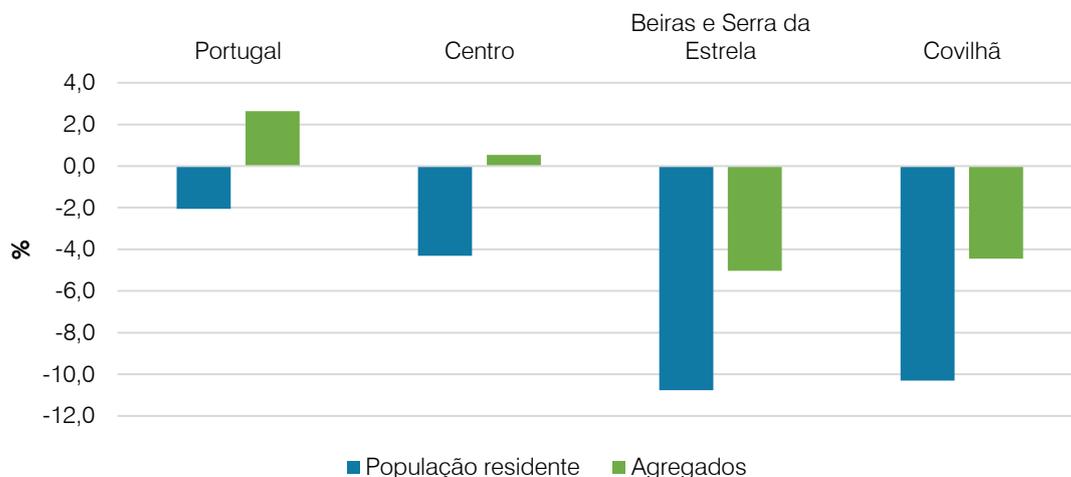


Figura 17. Variação da população e dos agregados residentes no Município da Covilhã, na NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal, entre 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

A distribuição dos agregados domésticos privados, como seria de esperar, **segue de perto a distribuição da população**, destacando-se a UF da Covilhã e Canhoso como aquela onde residem mais agregados, seguindo-se as freguesias limítrofes localizadas na sua primeira coroa (com exceção de Cortes do Meio, a ocidente da Covilhã).

Tendencialmente, verifica-se que as **freguesias mais rurais e com menor dimensão populacional são aquelas onde existe uma maior proporção de agregados de menor dimensão**. Entre estas destacam-se Sobral de São Miguel e São João da Beira, nas quais os agregados constituídos por apenas uma ou duas pessoas representam mais de 80% do total de famílias. Pelo contrário, Boidobra e Dominguizo são as freguesias onde os agregados com maior dimensão (quatro ou mais elementos) assumem uma maior importância relativa, enquanto os agregados unipessoais ou com apenas duas pessoas, apesar de relevantes, comparativamente assumem uma menor representatividade (Figura 18).

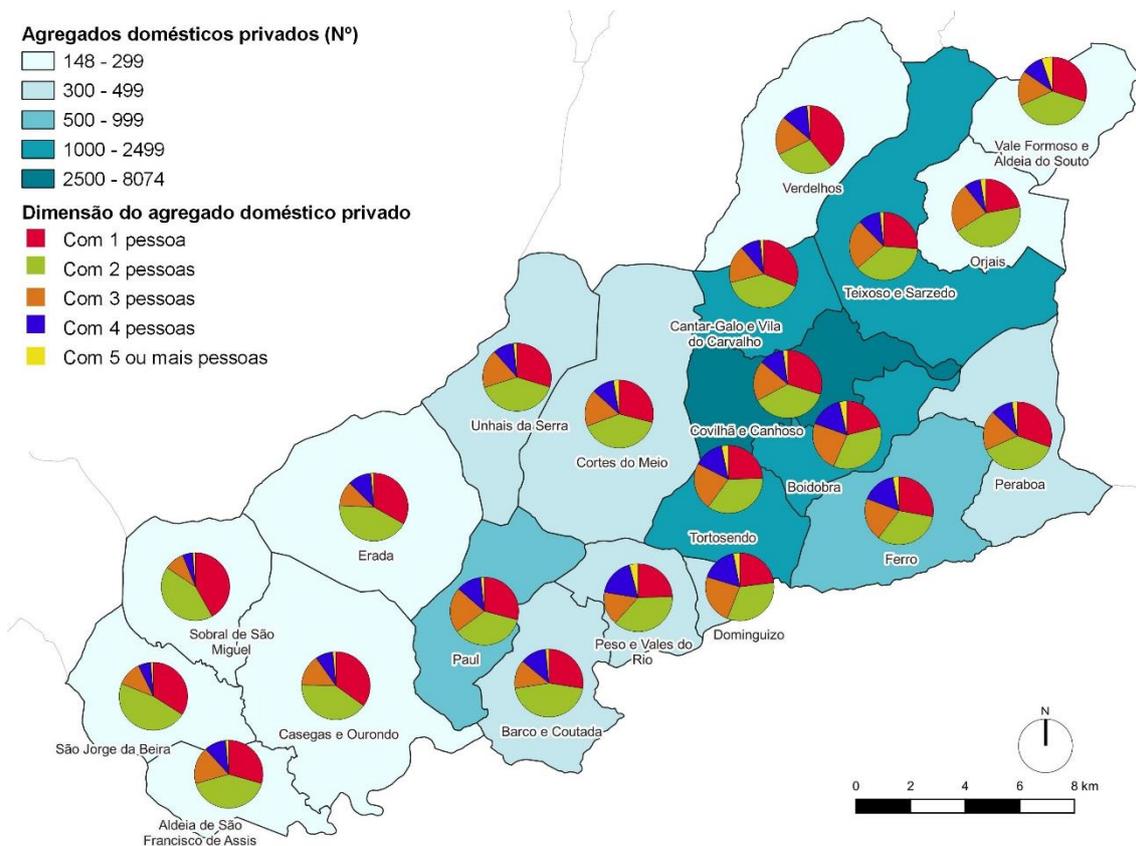


Figura 18. Distribuição e dimensão dos agregados domésticos privados, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Genericamente, e em linha com a tendência observada para o País, os agregados com maior número de indivíduos (3, 4 e, principalmente, 5 ou mais pessoas) foram aqueles que registaram uma maior queda entre os dois últimos Censos, contrariamente aos agregados com apenas uma pessoa ou duas pessoas, que apresentam uma variação positiva. Neste período, **os agregados unipessoais residentes no Município aumentaram 13,6%**, enquanto os agregados mais numerosos diminuirão 34,6% (5 ou mais pessoas). Os agregados de 3 e 4 pessoas registaram um decréscimo igualmente substancial, na ordem dos 20%. Por último, os agregados institucionais, onde se incluem, entre outros, os residentes em equipamentos de ação social com vertente residencial, aumentaram 13,9% (Figura 19).

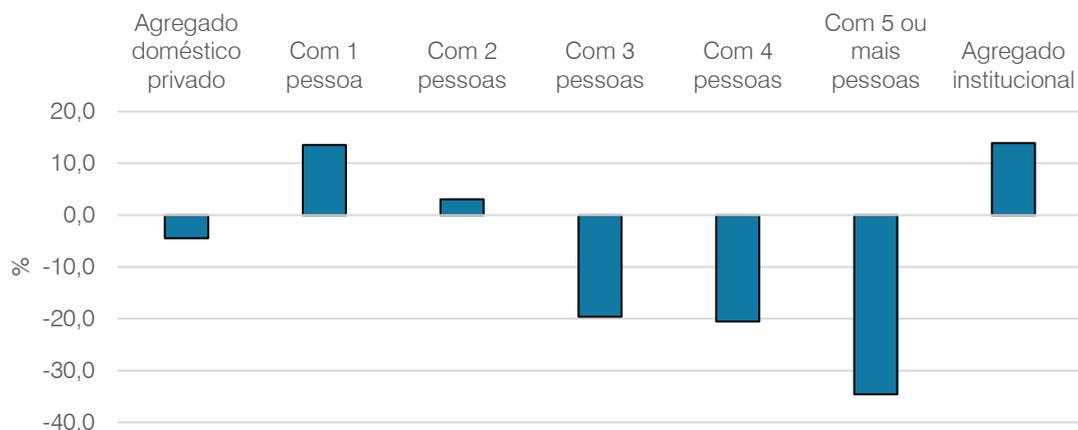


Figura 19. Variação dos agregados residentes no Município da Covilhã, entre 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

De forma genérica, estas tendências são, em larga medida, **resultado do envelhecimento da população**, que tem consequências na diminuição da fecundidade e da natalidade, assim como na forte e crescente representatividade dos agregados mais pequenos (Tabela 1). Emergem, assim, **indícios da necessidade de respostas habitacionais dirigidas para agregados de pequena dimensão e para acolhimento da população idosa**, cada vez mais numerosa.

Tabela 1. Índice de envelhecimento no Município da Covilhã, na NUT Beiras e Serra da Estrela, na região Centro e em Portugal, em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

	Índice de envelhecimento		
	%	%	Variação
	2021	2011	2011-21
Portugal	182,1	127,8	42,4
Região Centro	228,6	163,4	39,9
NUT III Beiras e Serra da Estrela	337,9	236,0	43,2
Município da Covilhã	286,8	192,3	49,1

Nas últimas décadas, o **envelhecimento da população tem-se agravado** em todo o País. O rácio entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de crianças e jovens com menos de 15 anos (índice de envelhecimento) passou, no território português, de 127,8, em 2011, para 182,1, em 2021. No entanto, esta desproporção é ainda mais intensa **no Município da Covilhã**, onde à data dos últimos Censos, **residem 286,8 idosos por cada 100 jovens**.

Os fluxos migratórios da população mais jovem para as grandes cidades do litoral, os movimentos de emigração e o declínio da natalidade, são fatores que contribuem para esta prestação. Embora a situação observada no Município seja menos desfavorável do que NUT III, esta é uma **situação preocupante, não só pela sua intensidade, mas também pela tendência de agravamento**, como demonstra a variação de +49,1% no indicador.

No entanto, a **intensidade do envelhecimento** não é, como é natural, equivalente em todas as freguesias, apresentando-se **especialmente crítica nas freguesias de Sobral de São Miguel, São Jorge da Beira e UF de Casegas e Ourondo**, onde o número de idosos supera o número de jovens mais de 10 vezes. Em oposição, Boidobra e Tortosendo destacam-se como as freguesias mais jovens (Figura 20).

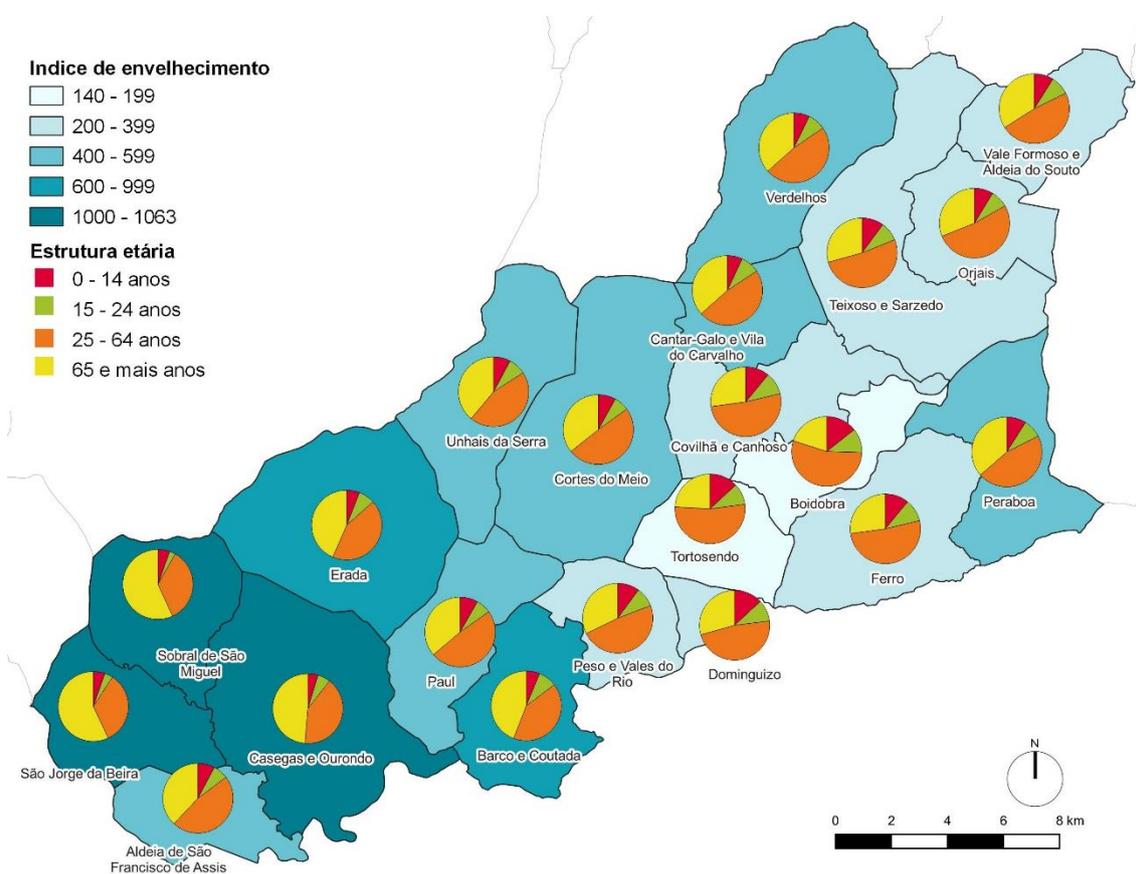


Figura 20. Índice de envelhecimento e população por grupo etário, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os dados mais recentes dos Censos permitem ainda analisar a **presença no território de população estrangeira** (Tabela 2) ou com **naturalidade estrangeira** (Tabela 3). Verifica-se assim que, em 2021, residiam no Município da Covilhã 1 136 cidadãos estrangeiros, a grande maioria dos quais nacionais

de **países não comunitários** (952 pessoas). A população estrangeira representava 2,4% dos residentes, uma proporção que fica aquém da equivalente nacional e regional, embora supere a da NUT III.

Tabela 2. Número e taxa de variação da população residente por nacionalidade, em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

	Total	Portuguesa	Estrangeira da UE	Estrangeira fora da UE
N.º	2021			
Portugal	10 343 066	9 800 752	95 398	446 767
Região Centro	2 227 239	2 143 428	13 560	70 233
NUT III Beiras e Serra da Estrela	210 602	206 091	1 088	3 422
Município da Covilhã	46 455	45 318	184	952
%	2021			
Portugal	100,0	94,8	0,9	4,3
Região Centro	100,0	96,2	0,6	3,2
NUT III Beiras e Serra da Estrela	100,0	97,9	0,5	1,6
Município da Covilhã	100,0	97,6	0,4	2,0
Variação percentual	2011-21			
Portugal	-2,1	-3,7	21,1	41,5
Região Centro	-4,3	-5,8	15,9	62,8
NUT III Beiras e Serra da Estrela	-10,8	-11,8	-14,1	99,6
Município da Covilhã	-10,3	-11,8	-2,6	136,2

A **importância dos residentes nacionais de países terceiros cresceu substancialmente**, entre os dois últimos censos, em particular no que respeita aos cidadãos de países fora da UE, que aumentaram 136,2%. Esta presença e este acréscimo terá uma forte relação com a presença da UBI.

A população residente por naturalidade, que inclui algumas pessoas que adquiriam nacionalidade portuguesa, assim como eventuais descendentes de população nacional emigrante ou ex-emigrante, tem uma representatividade superior.

Tabela 3. Número e taxa de variação da população residente por naturalidade, em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2021

	Total	Portuguesa	Estrangeira da UE	Estrangeira fora da UE
N.º	2021			
Portugal	10 343 066	9 254 043	206 993	882 030
Região Centro	2 227 239	2 031 074	48 915	147 250
NUT III Beiras e Serra da Estrela	210 602	196 586	5 760	8 256
Município da Covilhã	46 455	43 497	1 133	1 825
%	2021			
Portugal	100,0	89,5	2,0	8,5
Região Centro	100,0	91,2	2,2	6,6
NUT III Beiras e Serra da Estrela	100,0	93,3	2,7	3,9
Município da Covilhã	100,0	93,6	2,4	3,9
Variação percentual	2011-21			
Portugal	-2,1	-4,5	9,4	29,2
Região Centro	-4,3	-6,3	1,6	32,5
NUT III Beiras e Serra da Estrela	-10,8	-11,7	-8,4	15,8
Município da Covilhã	-10,3	-12,0	-6,2	55,2

Em 2021, no Município da Covilhã residiam 2 958 pessoas com naturalidade não portuguesa, das quais 1 133 nasceram noutro país da UE e 1 825 noutro país não comunitário. Estas pessoas, no seu conjunto, representavam cerca de 6,4% do total de residentes, uma proporção que, embora seja crescente, é inferior à registada nas restantes escalas geográficas observadas, traduzindo alguma dificuldade na fixação de população.

A distribuição da população com naturalidade estrangeira pelo Concelho privilegia as freguesias de maior concentração de população, embora a diferença entre a importância relativa desta população no total de residentes entre 2011 e 2021, indicie uma tendência concentração na UF de Covilhã e Canhoso

e nas freguesias da faixa sudeste (UF de Barco e Coutada, Peraboa, UF de Casegas e Ourondo e Ferro) (Figura 21). Estas dinâmicas podem ter algum significado, apesar de não serem muito acentuadas, atendendo aos reduzidos quantitativos populacionais de algumas destas freguesias.

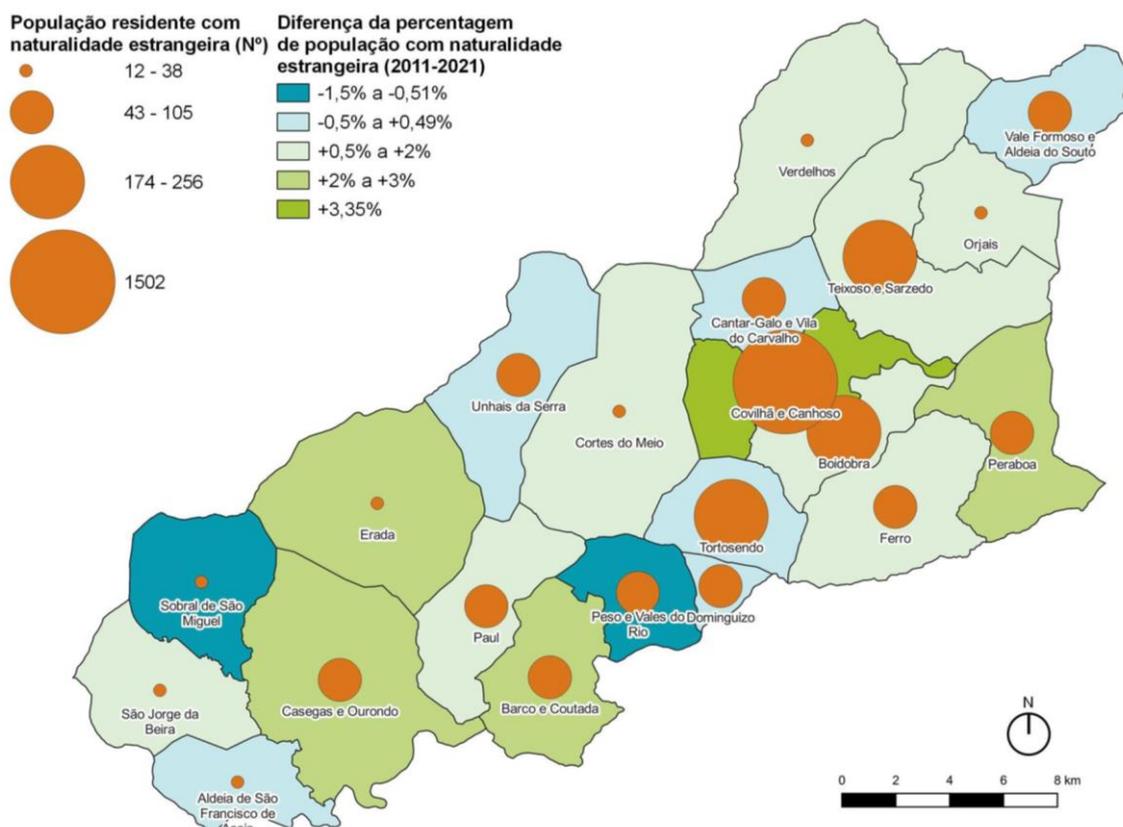


Figura 21. População residente com nacionalidade estrangeira por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Atendendo aos dados, publicados pelo INE, relativos à população estrangeira, verifica-se que, no Município da Covilhã, tanto o número de pedidos de estatuto de residente (Figura 22), como o número de indivíduos estrangeiros com estatuto legal de residente (Figura 23), têm aumentado substancialmente (apesar da quebra verificada no último ano em análise)¹². Sendo esta uma

¹² De acordo com o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional (Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, na sua redação atual) o residente legal é o cidadão estrangeiro habilitado com título de residência em Portugal, de validade igual ou superior a um ano. Os dados apresentados pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não incluem os estrangeiros com situação regular ao abrigo da concessão de autorizações de permanência, de vistos de curta duração, de estudo, de trabalho ou de estada temporária, assim como os estrangeiros com situação irregular.

tendência inversa à evolução do total de população residente, verifica-se que o aumento da importância relativa da população estrangeira é potenciado.

Entre as origens, destaca-se a América Central e do Sul, nomeadamente o **Brasil**, como a nacionalidade mais representada.

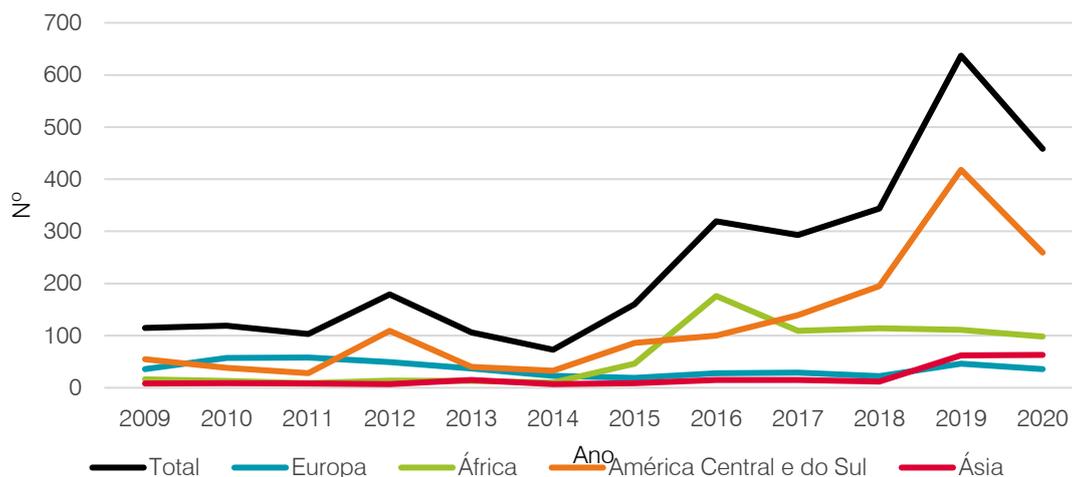


Figura 22. Pedidos de estatuto de residente por origem no Município da Covilhã, entre 2009 e 2020

Fonte: INE

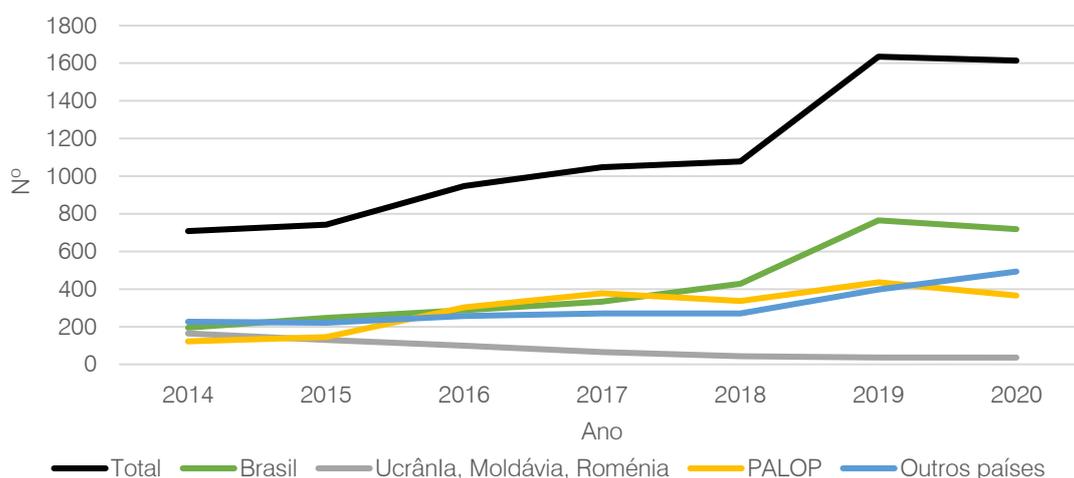


Figura 23. População estrangeira com estatuto legal de residente no Município da Covilhã, entre 2014 e 2020

Fonte: INE

Uma parte muito substancial desta população estrangeira é estudante na UBI. Em 2019, aqui estudavam 1 492 pessoas, provenientes de 54 países diferentes, destacando-se o Brasil e Angola

como os países mais representados (respetivamente 688 e 297 pessoas). Na mesma data, vivia na Covilhã um total de 1 635 pessoas estrangeiras com estatuto legal de residente.

De acordo com os dados dos últimos censos, em 2021, residiam no Município da Covilhã 2 591 pessoas que entraram em Portugal desde 2010 e aí se fixaram. Entre as principais motivações para o estabelecimento da residência no concelho da Covilhã, destaca-se o retorno após um período de emigração, correspondendo a 36% das entradas. Nas freguesias mais rurais, nomeadamente São Jorge da Beira (81%) e Aldeia de São Francisco de Assis (68%), este é o principal motivo para a fixação da população.

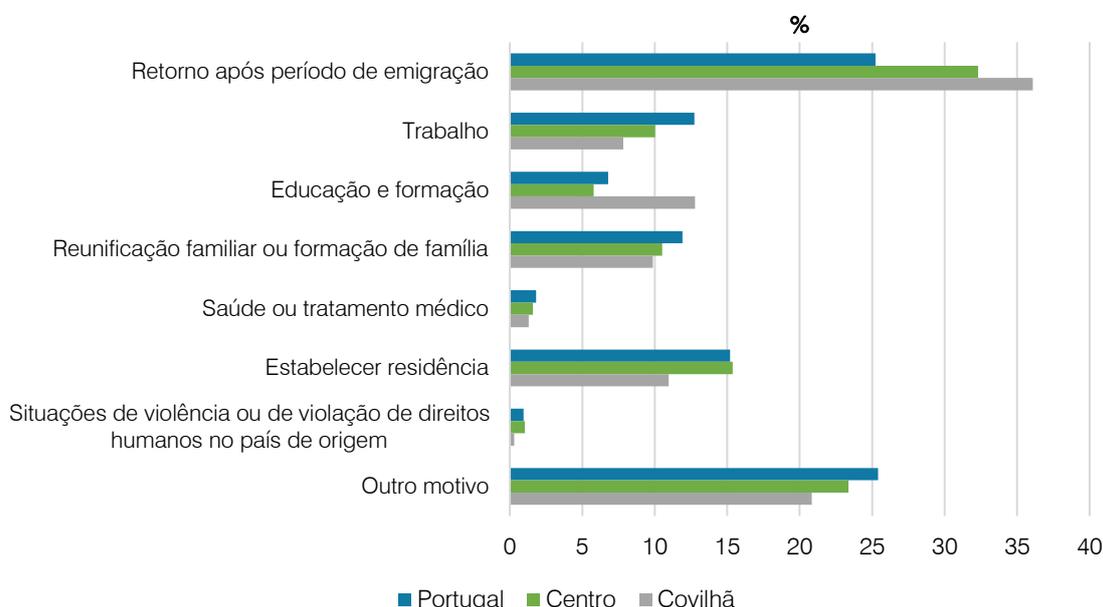


Figura 24. População residente que entrou em Portugal após 2010 (%) por motivo de entrada

Fonte: INE, Censos 2021

Destaca-se igualmente, a educação e formação, correspondendo a 12,8% da população residente que entrou na última década, tendo a UBI um papel central na atração e fixação de população no Concelho, no que respeita a estes domínios. Já o trabalho corresponde a apenas a 7,8% das entradas na última década, um valor substancialmente inferior ao verificado a nível nacional (13%) e regional (10%).

Entre os estrangeiros, em particular para determinadas nacionalidades a questão da qualidade de vida (relevante para a comunidade brasileira, que valoriza a segurança) e o espírito de aventura, são questões relevantes.

2.2 Dinâmicas socioeconómicas

As dinâmicas socioeconómicas regionais e locais, aferidas por indicadores relativos ao perfil de escolaridade e formação, emprego e desemprego da população, ou ainda níveis de rendimento, influenciam a capacidade e as condições das famílias em aceder a uma habitação condigna. Com efeito, questões como o perfil de especialização económica dos territórios, o qual acaba por se repercutir nos níveis de empregabilidade, na estabilidade laboral e no nível de rendimento da população residente, ou o nível de escolaridade da população (tendo presente que pessoas com maiores qualificações tendem a obter rendimentos mais elevados), são aspetos que acabam por ser determinantes no acesso à habitação.

No que respeita ao **perfil de escolaridade da população residente**, atendendo aos dados provisórios dos Censos de 2021, **a Covilhã apresenta valores alinhados com a média nacional**, mas ligeiramente mais favoráveis do que a regional e, mais ainda, do que a sub-regional (Figura 25).

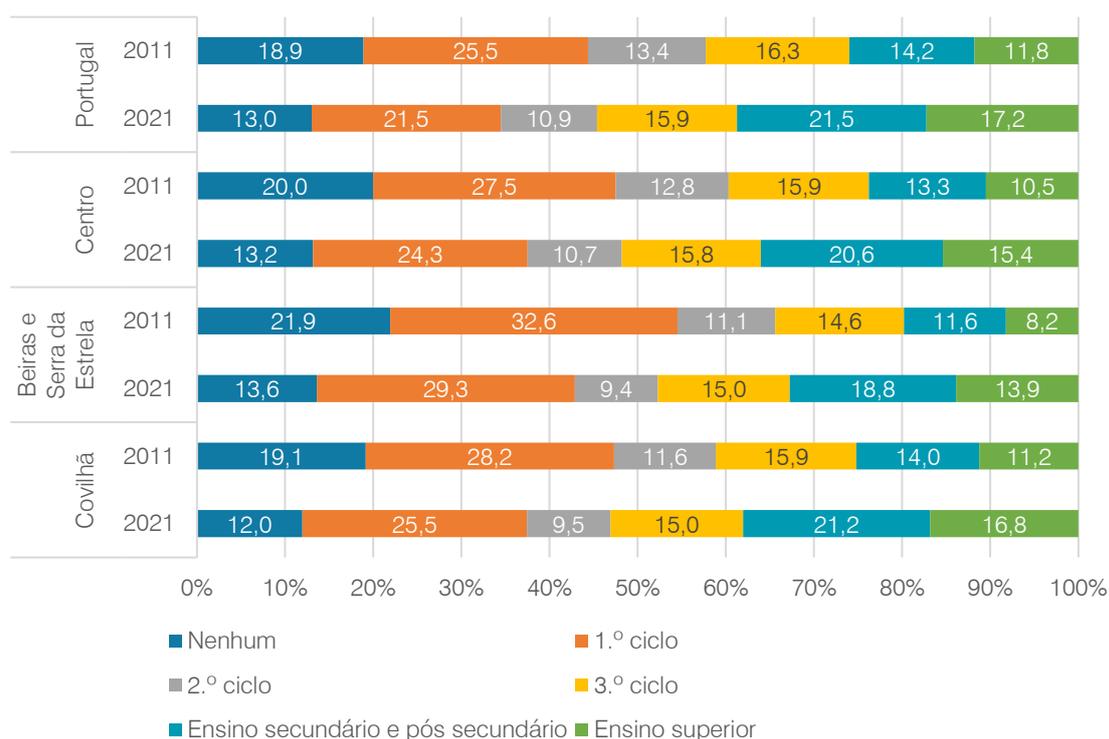


Figura 25. População residente segundo o nível de escolaridade mais completo, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Tal como nas restantes escalas territoriais em análise, verificou-se uma **melhoria significativa do perfil de escolaridade** da população residente no Município da Covilhã, diminuindo a importância

da população residente com menores níveis de instrução (como a população sem nenhum nível de escolaridade, que é, em 2021, inferior ao valor observado em qualquer outro nível territorial¹³, ou a população com só o 1º ciclo, que ainda assim inclui cerca de 25% do total de residentes em 2021). Pelo contrário, a importância da população com ensino superior cresceu cerca de 6%, correspondendo, em 2021, a 16,8% do total de residentes no Município da Covilhã.

Também os **indicadores de insucesso escolar** no Município, como a taxa de retenção e desistência no ensino básico, **acompanham o comportamento à escala nacional e regional**, mantendo resultados próximos dos da Região Centro e, mais favoráveis do que os observados na sub-região Beiras e Serra da Estrela e no País. Em termos gerais, a desistência no ensino básico encontra-se em forte decréscimo, marcadamente nos últimos dez anos, tendo passado de valores em torno dos 10% (em 2012/2013) para níveis inferiores a 2% (em 2019/2020), com uma ligeira subida no ano seguinte, situação à qual não será alheia a pandemia de Covid-19 (Figura 26).

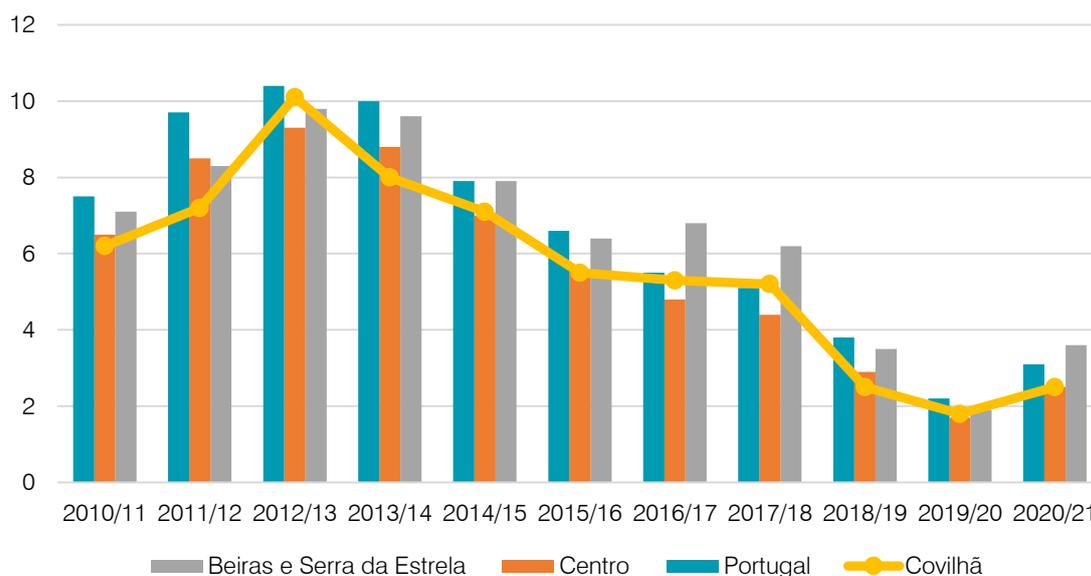


Figura 26. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%)

Fonte: Direção-Geral de Estatística da Educação e Ciência

Em termos económicos, a Covilhã, embora partilhe dos constrangimentos enfrentados pelos territórios do interior, apresenta **alguma relevância e dinamismo**. Destaca-se a enraizada tradição da indústria de lanifícios, mantendo-se como um **importante centro de lanifícios da Europa**, com a

¹³ Note-se, todavia, que esta categoria além das situações de analfabetismo, cada vez menos frequentes e muitíssimo concentradas nas faixas etárias mais idosas, inclui igualmente as crianças que não concluíram ainda nenhum nível de ensino.

presença de várias empresas têxteis de grande dimensão como as empresas do grupo Paulo Oliveira (Paulo Oliveira, Penteadora e Tessimax), a Benolí, a Fitecom, a filial portuguesa da Haco Etiquetas, fornecedoras de grandes marcas têxteis mundiais. **Outros ramos de atividade industriais assumem também relevância**, como a agroindústria, a mecânica e precisão, os plásticos, polimentos e energias alternativas. Como já mencionado, a Covilhã é também um **polo turístico**, principalmente durante o Inverno, devido à proximidade à Serra da Estrela e à estância de esqui, e um centro de comércio e serviços de âmbito sub-regional.

Em 2020, existiam no Município **4611 empresas ativas**, que representavam 18,5% do total de empresas da NUT III Beiras e Serra da Estrela. O volume de negócios das empresas localizadas no Município da Covilhã era de **687M€**, representado 19,9% do volume de negócios do total de empresas na NUT III.

O **número de empresas ativas** no Município apresenta uma **tendência ligeira, mas constante, de crescimento, desde 2013**, embora não tenha, ao contrário da sub-região, superado os quantitativos anteriores à crise financeira de 2008, que teve o seu mínimo em 2012 (Figura 27). Já o **volume de negócios das empresas ativas**, cuja tendência no Concelho acompanhou a registada na sub-região, teve uma prestação claramente mais positiva, de **crescimento quase interrompido e muito acentuado, entre 2016 e 2018** (Figura 28). No Concelho apenas registou uma perda no volume de negócios das empresas, entre 2011 e 2012, e mais recentemente em 2019, refletindo os efeitos do confinamento determinado pela pandemia de Covid-19.

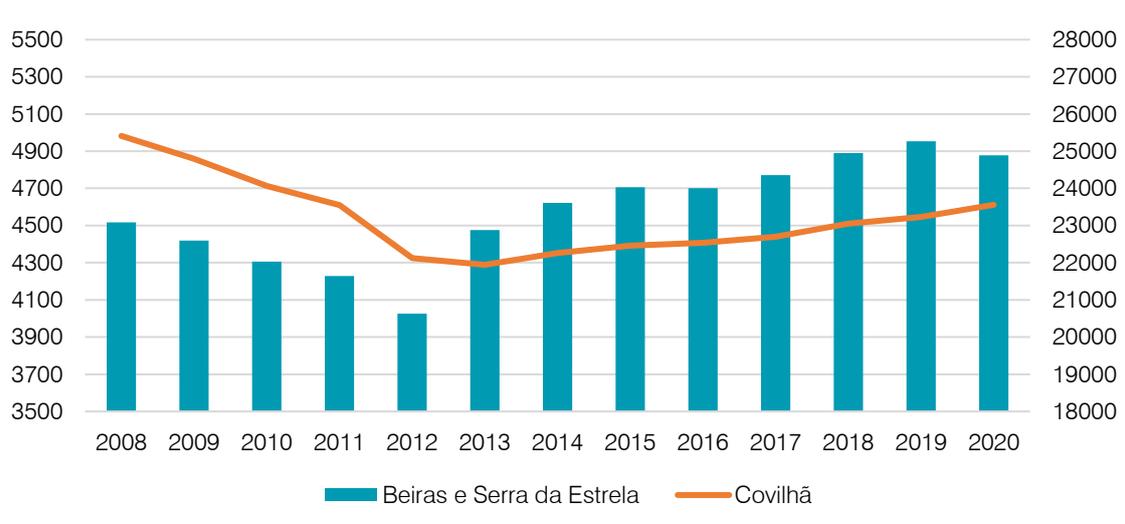


Figura 27. Evolução do número de empresas na Covilhã e na NUT Beiras e Serra da Estrela

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

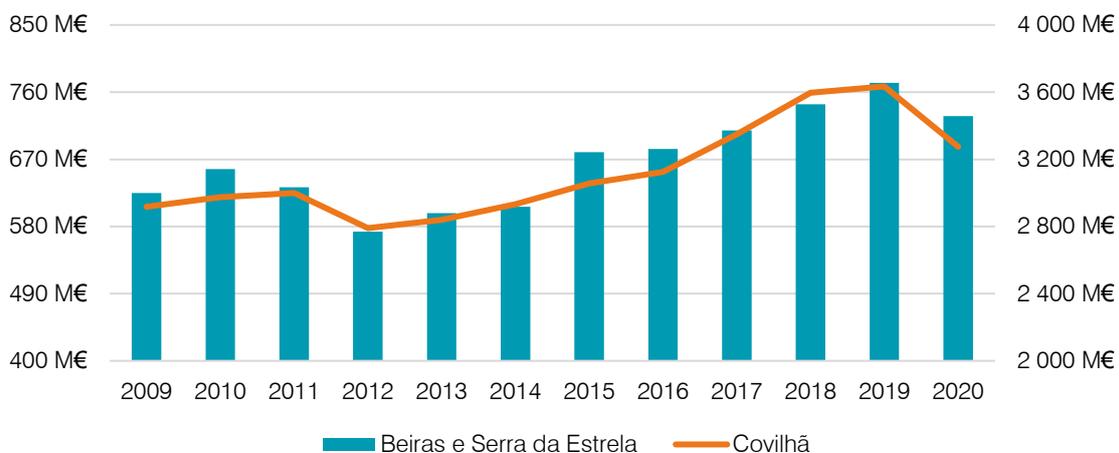


Figura 28. Evolução do volume de negócios das empresas na Covilhã e na NUT Beiras e Serra da Estrela

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Em 2020, os Quadros de Pessoal do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social (MTSSS), identificavam um **total de 7126 trabalhadores por conta de outrem (TCO)** no Município da Covilhã. Mostravam ainda uma **distribuição do emprego por setor de atividade económica, em 2020, muito aproximada à observada no País** (Figura 29). Nesta data, o peso do setor primário no Município era residual (1,4%), existindo uma forte **terciarização do emprego**, na medida em que 64,9% dos TCO estava empregado nos serviços. A indústria, construção, energia e água empregavam 33,7% da população empregada por conta de outrem, uma proporção que, sendo relevante, fica aquém da registada na Região Centro.

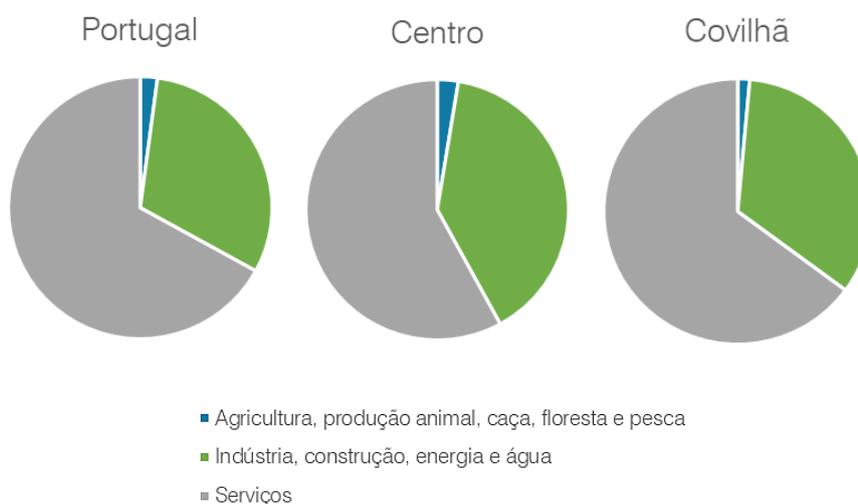


Figura 29. População empregada por conta de outrem por sector de atividade (%), em 2020

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Na caracterização do mercado de trabalho, destaca-se ainda um **aumento da escolaridade da população empregada por conta de outrem** no Município da Covilhã, em linha com a análise realizada para a escolaridade da população residente (Tabela 4). Em 2020, **quase um quarto dos TCO no Município possuía um título de ensino superior**. Este valor superou ligeiramente a média nacional (o que não acontecia 5 anos antes), e é francamente mais favorável do que o registado para a região e para a sub-região.

Tabela 4. Proporção da população empregada por conta de outrem com ensino superior (%), em 2015 e 2020

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

	2015	2020
	%	%
Portugal	20,3	24,2
Centro	16,2	19,2
Beiras e Serra da Estrela	16,3	20,3
Covilhã	19,5	24,6

Outra característica do mercado de trabalho no Município é uma **maior concentração de emprego em estabelecimentos com maior dimensão**, comparativamente ao que ocorre na região e na sub-região, em linha com a proporção observada no país. No Município da Covilhã, em 2020, 32% dos TCO estavam empregados em estabelecimentos com mais de 250 trabalhadores (Tabela 5).

Tabela 5. Proporção da população empregada por conta de outrem por dimensão dos estabelecimentos, em 2020

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

	Com menos de 10 trabalhadores	Com mais de 250 trabalhadores
	%	%
Portugal	20,1	30,5
Centro	22,0	23,7
Beiras e Serra da Estrela	27,2	23,6
Covilhã	22,6	32,0

Acrescente-se que o **mercado de trabalho no Município apresenta alguma atratividade**. Em 2020, no Município da Covilhã, a taxa de atração líquida da população empregada por conta de outrem,

publicada pelo INE¹⁴, foi de 0,3%, superior à observada na região Centro (0,1%). Este indicador tinha sido, em 2018 de -0,1% e, no ano de 2019, de -2,1%.

Genericamente, o desemprego mostra uma tendência de forte descida desde 2013, sendo, tendencialmente, a proporção de desempregados por 100 habitantes com 15 ou mais anos cerca de um ponto percentual inferior na Região Centro, face à média nacional. Neste quadro, o concelho da Covilhã, que desde 2011 apresenta valores intermédios sempre inferiores aos do País, tende a oscilar entre a NUTS II e III, transpondo ocasionalmente estas duas fronteiras (Figura 30).

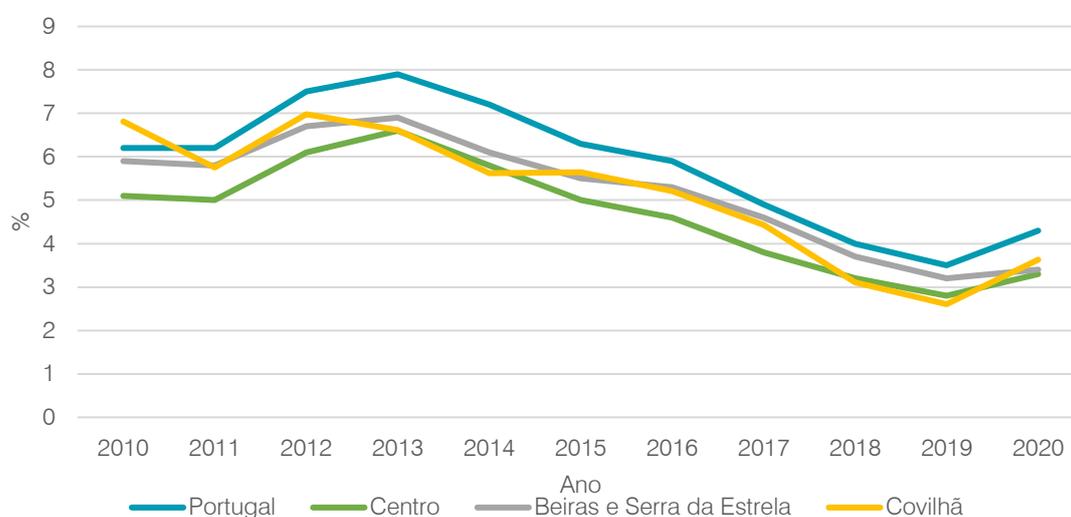


Figura 30. Desemprego registado por 100 habitantes com 15 ou mais anos de idade (%)

Fonte: INE, Instituto do Emprego e Formação

Não obstante, os dados de desemprego do IEFP, desagregados por Município, revelam que em janeiro de 2022 estavam registados na Covilhã um total de 1369 desempregados (menos 20 do que nos mês homónimo de 2020), dos quais 718 eram mulheres. Entre o total de desempregados, 624 estavam inscritos no centro de emprego há mais de 1 ano, e 188 eram jovens que procuravam o primeiro emprego.

Apesar da análise globalmente positiva às empresas e características do emprego, os níveis de rendimento no Município são menos favoráveis. O ganho médio mensal dos TCO na Covilhã (1028€) é apenas ligeiramente superior ao da NUT Beiras e Serra de Estrela (1.013€) e marcadamente inferior aos valores médios de Portugal (1.247€) e da Região Centro (1.104€). A

¹⁴ traduz o quociente entre a diferença entre os fluxos de entrada e de saída de trabalhadores por conta de outrem e o número médio de trabalhadores por conta de outrem.

tendência de crescimento, embora significativa, é idêntica à verificada na região e em Portugal, mantendo-se, portanto, estas desigualdades salariais (Figura 31).

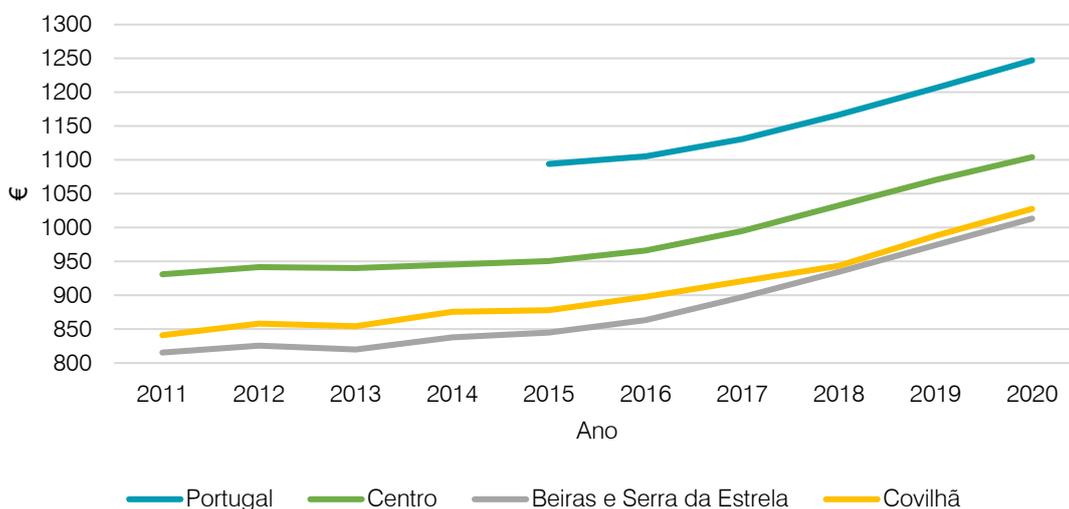


Figura 31. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2011 e 2020

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal (anual)

A análise ao rendimento bruto declarado por habitante e por agregado fiscal apresenta tendências semelhantes à efetuada para o ganho médio mensal dos TCO, sendo os valores registados no Município (respetivamente 8.836€ e 17.231€), superior ao da sub-região (8.142€ e 16.637€), embora ainda muito inferior dos valores médios em Portugal (9.807€ e 19.065€) e também na Região Centro (9.103€ e 18.080€) (Figura 32).

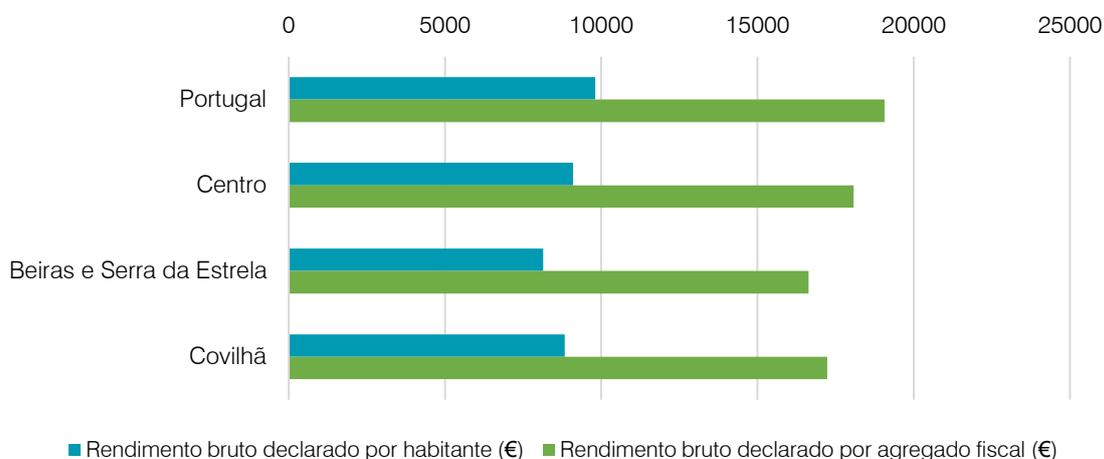


Figura 32. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€) em 2020

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação do Ministério das Finanças

Considerando o poder de compra *per capita*, um indicador composto que permite avaliar sobre a qualidade de vida da população residente, tendo por base referência o valor nacional (equivalente a 100), constata-se, mais uma vez, esta relação. O **poder de compra per capita registado no Município, em 2019, foi 86,6**, o que lhe confere uma posição situada entre a Região Centro (88,7), da qual se aproxima, e a sub-região Beiras e Serra de Estrela (79,3). Esta relação, e o distanciamento relativamente à referência nacional, mantiveram-se, sem variações significativas, ao longo de todo o período analisado (Figura 33).

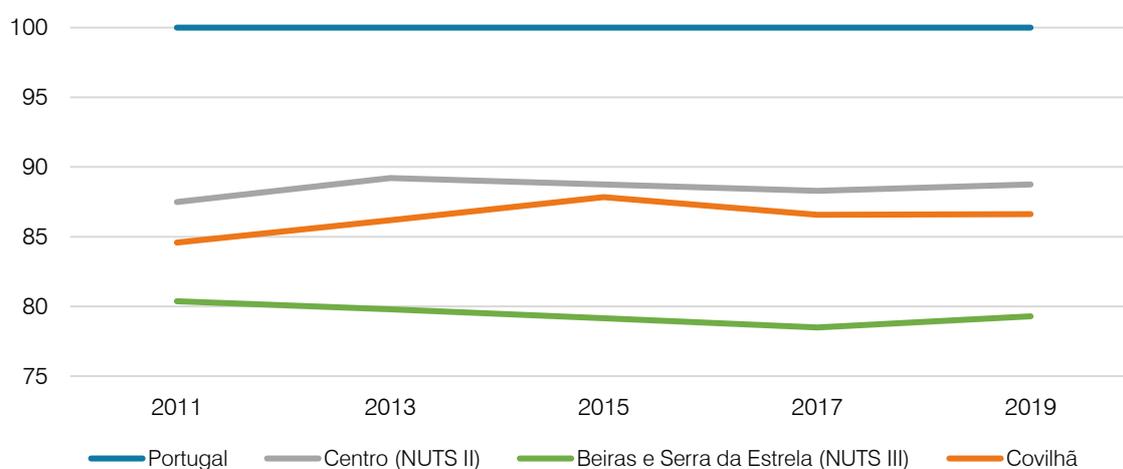


Figura 33. Poder de compra per capita entre 2011 e 2019

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

A análise às prestações sociais concedidas, complementa a análise aos rendimentos, encontrando-se mais focado nas **situações de maior fragilidade social e económica**. Em 2020, 18 476 pessoas residentes no Município da Covilhã eram beneficiários de uma pensão, representando cerca de 40% da população residente. O valor médio anual era de 4.796 €, o que corresponde a 400 € mensais, mantendo a mesma relação com as restantes escalas territoriais (superior ao da NUT III, inferior ao da Região Centro e, sobretudo, ao nacional). Refletindo a presença de uma estrutura demográfica envelhecida e indícios de frequentes dificuldades financeiras, as pensões de velhice assumiam grande representatividade, apresentando um valor médio anual de 5.426€ (452 € mensais).

Tabela 6. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social (pensões), em 2020

Fonte: INE, Anuários Estatísticos Regionais, 2020

	Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência		Total	
	Benef.	Valor médio anual	Benef.	Valor médio anual	Benef.	Valor médio anual	Benef.	Valor médio anual
	N.º	€	N.º	€	N.º	€	N.º	€
Portugal	172.836	5.617	2.001.710	6.672	694.946	3.433	2.869.492	5.811
Centro	41.174	5.633	479.611	5.807	168.084	3.086	688.869	5.121
Beiras e Serra da Estrela	3.591	4.871	54.634	4.972	19.385	2.766	77.610	4.408
Covilhã	869	4.974	13.175	5.426	4.432	2.934	18.476	4.796

Nota: Inclui apenas os pensionistas ativos em 31 de dezembro (não inclui os pensionistas suspensos).

Ao longo da última década, o número de **beneficiários de RSI no Município** tem vindo progressivamente a descer, passando de 1 675, em 2012, para 1 198, em 2020, o que representa uma redução de 28% neste período (Figura 34). Esta evolução, todavia, acompanhou a tendência geral, observada em Portugal, assim como na região e sub-região onde a Covilhã se integra, tendo nestes três níveis ainda mais acentuada a redução no número de beneficiários (respetivamente, -42%, -38% e -30%).

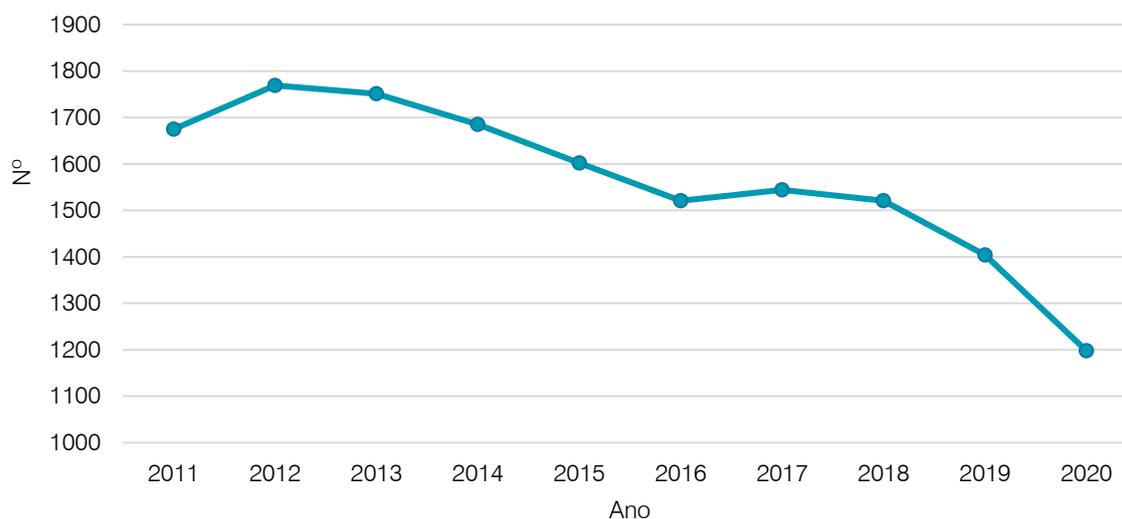


Figura 34. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º)

Fonte: INE (Instituto de Informática)

Desagregando os dados por freguesias, emerge alguma heterogeneidade, estando a maioria dos beneficiários concentrada (tal como o total de população) em torno da Grande Covilhã, com maior destaque para Tortosendo. Também Verdelhos e Peraboa apresentam percentagens relevantes. Por seu turno, a freguesia de Vale Formoso e Aldeia do Souto é aquela que apresenta um maior peso percentual de beneficiários face à população residente (Figura 35).

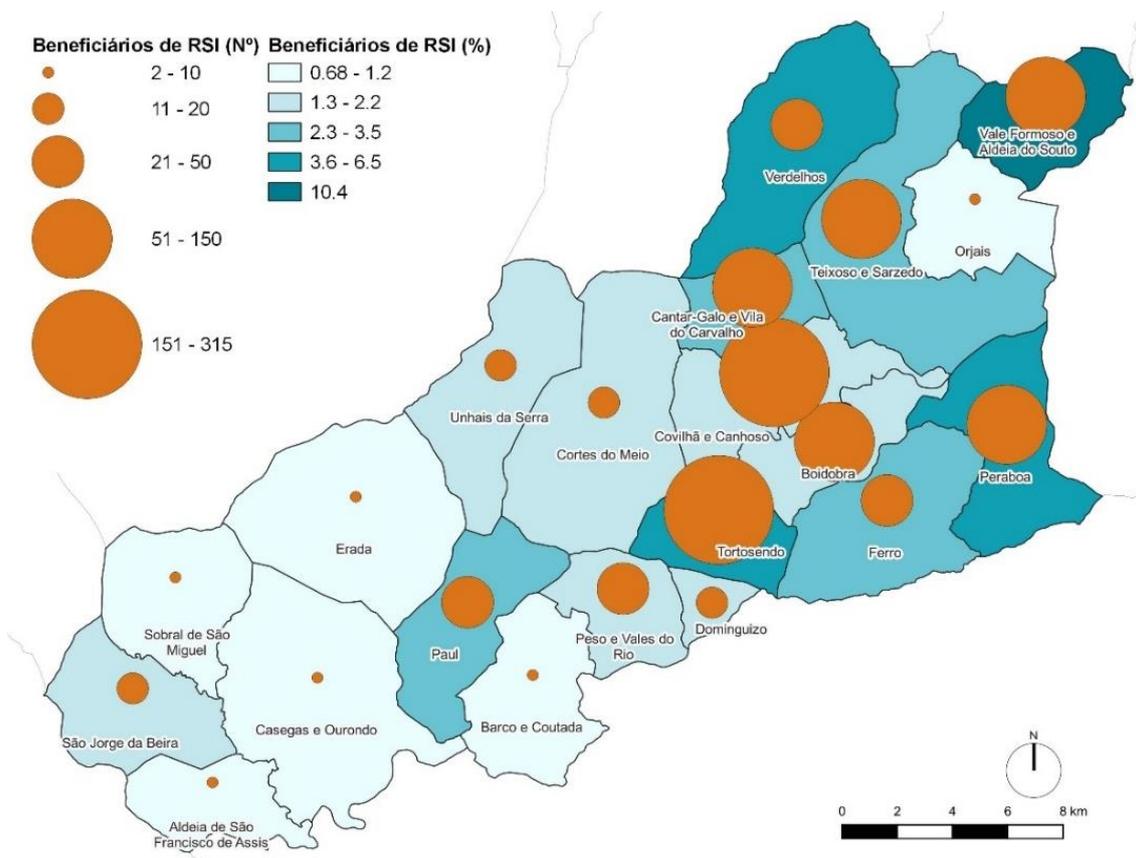


Figura 35. Beneficiários/os do rendimento social de inserção em número absoluto e peso percentual face à população residente, por freguesia na Covilhã

Fonte: CMC

3. Carências habitacionais

3.1 Enquadramento das carências habitacionais

A **política nacional de habitação**, e a garantia do direito de acesso universal à habitação que lhe está subjacente, têm sido fortalecidas, desde que, em 2015, foi elaborada a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)¹⁵. Alguns passos decisivos foram a aprovação da NGPH, em 2018, e dos instrumentos de atuação que lhe estão associados ou, mais recentemente, a aprovação da LBH, que além da CMH e de diversas outras medidas, criou a Programa Nacional de Habitação (PNH). Aprovado em Conselho de Ministros em 3 de novembro de 2022, o PNH, que possui o horizonte temporal 2022-2026, revoga a ENH e congrega o quadro de políticas para o setor da habitação, identificando as principais carências, instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação.

O reconhecimento público e político da existência de múltiplos problemas no acesso à habitação por parte de muitas pessoas e famílias, e da conseqüente necessidade de desenvolver políticas públicas de habitação que respondam aos vários constrangimentos, é apenas o **primeiro passo para uma reforma estrutural para o setor**, envolvendo os diferentes níveis da administração pública, que será necessariamente longa, mas indispensável.

Neste processo, o papel dos municípios, que como no caso da Covilhã possuem já várias respostas habitacionais e sociais, quer em termos de parque habitacional, quer ao nível de iniciativas ou programas de apoios, tendencialmente dirigidos para as famílias em maior situação de carência, tem sido igualmente reforçado. Neste processo é reconhecido o **papel imprescindível das autarquias locais em matéria de habitação**, tendo presente a sua relação de proximidade com as comunidades e a perceção mais objetiva e precisa das problemáticas sociais e das carências habitacionais existentes, o que possibilita também o desenvolvimento de respostas mais eficazes às necessidades identificadas.

Este reforço de responsabilidades materializa-se ao nível da criação de **novos instrumentos de política municipal em matéria de habitação**, como a CMH ou a ELH, mas também na atribuição de novas competências, entre as quais as que decorrem do processo em curso de **descentralização de competências da administração central para as autarquias locais**. Com efeito, com a publicação da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, e do DL n.º 105/2018, de 29 de novembro, os municípios viram reforçadas as suas responsabilidades em matéria de habitação, com a transferência para os

¹⁵ Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 48/2015, de 15 de julho.

órgãos municipais das seguintes competências: (i) a gestão dos programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana; (ii) a gestão dos imóveis de habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado, cuja titularidade é também transferida para os municípios.



Figura 36. Centro histórico da cidade da Covilhã

Fonte: SPI

Ao longo dos anos, o Município da Covilhã tem desenvolvido esforços no sentido da concretização de **políticas locais de âmbito social ou de reabilitação urbana**, que estabelecem uma relação, mais ou menos direta, com o domínio da habitação. No âmbito social, o Município tem desenvolvido uma **intervenção dirigida para a população residente economicamente mais carenciada e socialmente vulnerável**, que, além da gestão da habitação de propriedade pública municipal, inclui programas e iniciativas, da responsabilidade exclusiva do Município ou desenvolvidas em parceria, que concedem apoios e acompanhamento destas famílias. Salienta-se ainda a adesão à **Rede Social**¹⁶, garantindo o estabelecimento de uma parceria alargada, organizada no Conselho Local de Ação Social (CLAS) da Covilhã, que possibilita e fomenta o envolvimento, reflexão conjunta e a

¹⁶ A Rede Social, criada pela Resolução n.º 197/97, de 18 de novembro, constitui-se como “um fórum de articulação e congregação de esforços que se baseia na adesão livre por parte das autarquias e das entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos que nela queiram participar” com vista à erradicação da pobreza e da exclusão social. Na sequência desta resolução, surgiu o DL n.º 115/2006, de 14 de junho de 2006, decreto que consagra os princípios, finalidades e objetivos da rede social, bem como a sua constituição, funcionamento e competência dos seus órgãos, sendo o seu desígnio primordial erradicar a pobreza e exclusão social, assim como promover o desenvolvimento social local.

articulação entre largas dezenas de entidades locais, públicas e privadas sem fins lucrativos, que atuam ao nível da erradicação da pobreza e da exclusão social. A rede social, no seu diagnóstico social (2012) e plano de ação (2022) identifica a habitação como uma das dimensões problemáticas e como uma das áreas de intervenção. A atualização do diagnóstico social, presentemente em curso, mantém o foco nesta questão, destacando como questões mais problemáticas as situações de idosos que vivem em habitações degradadas e com barreiras arquitetónicas, assim como a reduzida eficiência energética do parque habitacional e as dificuldades das famílias em suportarem os custos com a climatização das habitações e no acesso a programas de financiamento.

No âmbito da **reabilitação urbana**, destacam-se iniciativas como a delimitação de ARU e, integrados no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o desenvolvimento do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), que, respetivamente, permitiram enquadrar o acesso a financiamento comunitário de projetos com reflexo na qualificação do ambiente urbano e resposta às comunidades desfavorecidas.

Da análise de contexto demográfico e social desenvolvida no capítulo anterior, cruzada com o conhecimento local e experiência de trabalho do Município e dos seus parceiros, **emergem grupos populacionais com carências habitacionais específicas**, que serão alvo de uma análise dedicadas nos subcapítulos seguintes. São estes: (i) a população carenciada; (ii) a população estudantil; (iii) a população com rendimentos intermédios e população jovem; e, (iv) a população com necessidade de alojamento urgente e temporário.

3.2 População carenciada

A população mais carenciada residente no Município da Covilhã apresenta-se, como noutras geografias, como um **grupo heterogéneo, afetado por problemas diversos, que carecem de uma abordagem integrada** para a sua plena resolução.

O Município encontra-se envolvido num elevado número de iniciativas, projetos e apoios ao nível da ação social, que são determinantes para uma abordagem integrada dos problemas sociais e para o acompanhamento das famílias mais carenciadas. No entanto, atualmente, na sequência das orientações nacionais e das oportunidades de acesso a financiamento criadas pelo Programa 1º Direito, a resposta habitacional mais direta, desenvolvida localmente pelo Município, para as famílias residentes em situação de carência financeira e habitacional encontra-se expressa na sua ELH.

A **elaboração da ELH do Município da Covilhã, em 2020**, exigiu o desenvolvimento de um diagnóstico das carências habitacionais então existentes, o qual se suportou num levantamento das pessoas e famílias que vivem cumulativamente em carência habitacional e financeira, ou seja, em condições habitacionais indignas¹⁷ e em situação de carência económica, em linha com os critérios de elegibilidade ao Programa 1.º Direito, e que constitui uma referência incontornável para a presente análise.

Todavia, acrescente-se que a sistematização das situações de carência constitui um processo delicado e complexo, de **difícil quantificação** e sujeito a **dinâmicas contínuas de evolução dos contextos familiares**. Esta é, aliás, a razão pela qual as ELH são passíveis de atualização. Este processo de identificação e sinalização das famílias por parte do Município enfrentou ainda dificuldades adicionais decorrentes da situação pandémica que estava em curso e das restrições de contacto então em vigor.

O levantamento das situações de carência então realizado teve por base a informação dos serviços municipais, constante da **lista de pedidos de realojamento (2018-2020)** e dos dados do **relatório de vistorias** conjuntas pela Ação Social e Habitação/Departamento de Obras ao parque habitacional do Município (2018), atualizado à data (no que diz respeito à composição dos agregados familiares dos arrendatários, às condições de inadequação e ao estado de ocupação dos imóveis), cruzada e **complementada com situações identificadas localmente**, com o apoio das juntas de freguesia e dos parceiros sociais.

¹⁷ De acordo com os conceitos do 1.º Direito, as condições habitacionais indignas são:

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

Este levantamento permitiu contabilizar um total de **221 agregados habitacionais em carência habitacional, que integravam pelo menos 453 pessoas**. Entre estes, 183 agregados familiares (pelo menos 396 pessoas) habitavam em condição indigna e em situação de carência financeira, reunindo as condições de elegibilidade ao Programa 1º Direito.

A maioria das situações de carência habitacional e financeira identificadas localizam-se nas **freguesias com maior concentração de população**, nomeadamente na UF da Covilhã e Canhoso (37,6%) e na freguesia de Tortosendo (21,7%), seguindo-se Boidobra e UF de Teixoso e Sarzedo (cada uma com 11,8%). Além destas freguesias, destacam-se ainda a UF de Casegas e Ourondo, e a freguesia de Verdelhos, onde as situações identificadas assumem alguma representatividade entre a população residente (mais de 1,5%), sobretudo devido ao reduzido número de famílias aí residentes (Figura 37).

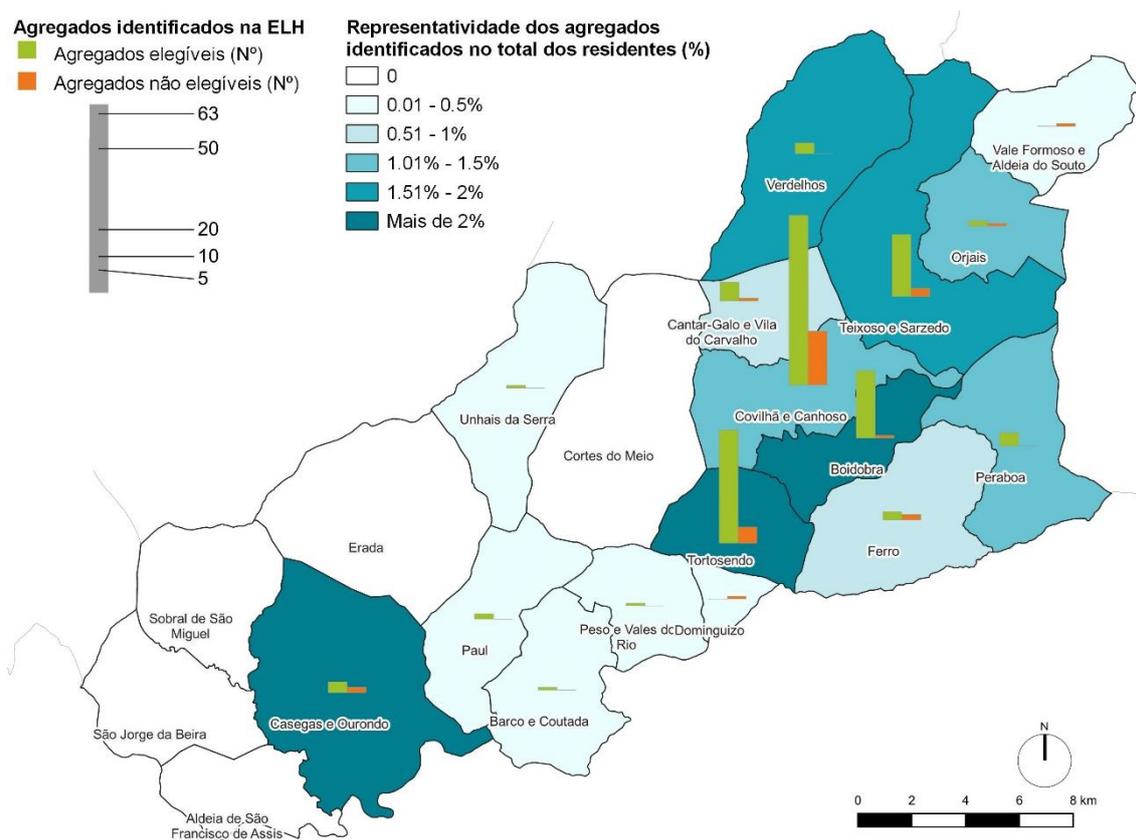


Figura 37. Distribuição dos agregados em carência habitacional sinalizados na ELH da Covilhã, em 2020

Fonte: ELH do Município da Covilhã, 2021

Entre as situações identificadas na ELH predominam as situações constituídas por **apenas uma pessoa** (41% dos casos), que correspondem a casos de vulnerabilidade acrescida, pelo maior

isolamento, especialmente atendendo a que cerca de **1/3 das situações correspondia a pessoas idosas**. Seguem-se as famílias compostas por 3 a 4 pessoas (25,5%) e as famílias constituídas por 2 pessoas (21%). Cerca de 15% das situações correspondem a famílias monoparentais.

Esta população caracteriza-se ainda por um contexto de forte carência financeira, em que os **níveis de rendimento bruto anual são muito reduzidos**, assim como por um **elevado nível de dependência de prestações sociais**, tendo 61% das famílias sinalizadas como principal fonte de rendimento a reforma ou pensão, o RSI ou outro subsídio.

Em termos de condição indigna prevalecem as situações de **insalubridade e insegurança**, presentes em 54,1% das situações referenciadas (99 agregados habitacionais), em grande parte identificada entre **famílias residentes em fogos de habitação social** (83 fogos, um número que poderá sofrer uma alteração num quadro de atualização da ELH), apontando para um parque habitacional social que apresenta fortes necessidades de reabilitação e de adequação aos atuais padrões de conforto térmico e de acessibilidade. Foi também detetada uma forte expressividade das situações de precariedade, abrangendo cerca de 32% das famílias referenciadas (58 agregados habitacionais). As situações de inadequação e de sobrelotação correspondiam, respetivamente, a 10,9% e 3,3% do total de casos.

À data, foi possível identificar **apenas 19 proprietários que residem em habitações próprias destituídas de condições de habitabilidade**, e que não possuem a capacidade financeira necessária para resolver os problemas que lhe estão associados. Admite-se a possibilidade deste número estar subavaliado, até porque um dos problemas identificados pelo Diagnóstico Social, elaborado pelo CLAS, no domínio da habitação, prende-se com situações de fogos sem condições mínimas de habitabilidade e população idosa em habitação degradada e com barreiras arquitetónicas, situações que ocorrem sobretudo em alojamentos privados. Acrescente-se que estas são as situações mais difíceis de sinalizar, uma vez que, sendo as famílias proprietárias da casa onde residem e não possuindo o Município um programa de apoio na realização de obras de requalificação ou benfeitorias em casas próprias, dificilmente se dirigem aos serviços municipais, configurando, muitas vezes, situações de “pobreza envergonhada”.

De acordo com a informação dos serviços municipais, nos anos mais recentes, a **apresentação de pedidos de acesso a habitação social registou um aumento** e o perfil das famílias que procuram os serviços municipais para este fim tem-se diversificado, surgindo **mais situações de estrangeiros**, já licenciados ou estudantes na UBI, envolvidos em processos de reunificação familiar, assim como de **pessoas empregadas, que auferindo salários reduzidos, não conseguem aceder e manter uma habitação no mercado livre**. Em 2020, o Município recebeu 74 novos pedidos de habitação social, no ano seguinte outros 97, e, no presente ano, até 31 de outubro, foram registadas 95 novas

candidaturas- Desde modo, em apenas 10 meses, o número de candidaturas apresentadas em 2022 superou as apresentadas em 2020, sendo equiparado às apresentadas em 2021 (Tabela 7).

Tabela 7. Candidaturas a habitação social do Município apresentadas entre 2020 e 2022

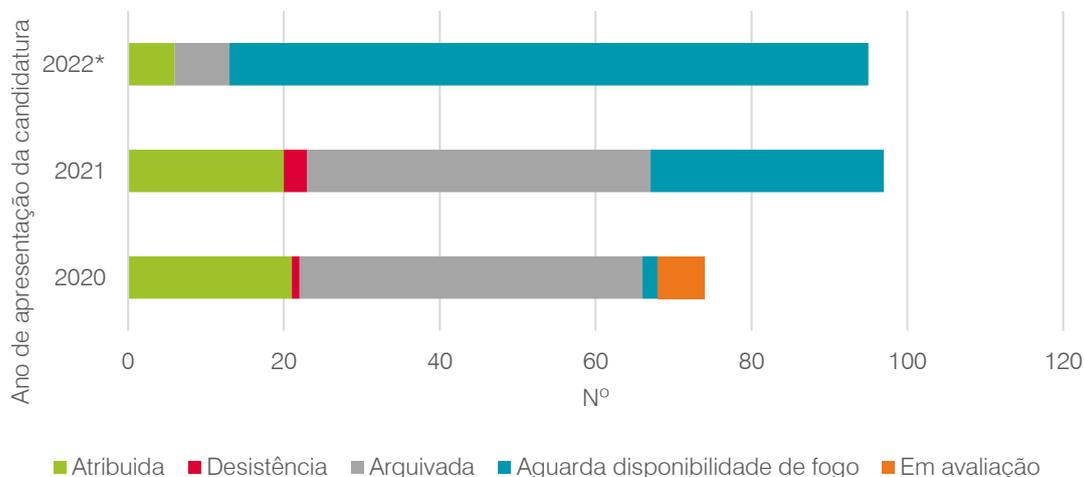
Fonte: CMC, Divisão de Ação Social e Saúde

Ano da apresentação da candidatura a habitação social	Total de pedidos
2020	74
2021	97
2022 (até 31 de outubro)	95

Estas novas candidaturas, apesar de traduzirem **contextos diversificados**, têm em comum um quadro de carência económica, mais ou menos grave e, nalguns casos, extrema, que é impeditivo do acesso e/ou manutenção de uma habitação condigna e adequada às necessidades da família. Esta fragilidade financeira cruza-se com situações de insalubridade e falta de condições de habitabilidade da morada atual, de sobrelotação, de inadequação ou ainda de precariedade, resultantes de ações de despejo ou de conflitos internos ao agregado (violência doméstica ou divórcios e separações). Em suma, são situações que, na sua grande maioria, **encontram paralelismo com as identificadas para a elaboração da ELH** e que podem ter enquadramento nos critérios do Programa 1.º Direito.

Num contexto de atualização de monitorização da base de dados que suportou a elaboração da ELH, em que algumas das situações mais urgentes foram já resolvidas pelos serviços municipais, enquanto outras candidaturas, por motivos diversos (p.e. a mudança de residência ou as alterações das condições económicas/habitacionais das famílias) ficaram sem efeito, parte destes novos pedidos de apoio terão resposta no âmbito das soluções habitacionais previstas na ELH. Não obstante, são evidentes a **relevância e a tendência de crescimento do número de famílias que vivem em situação de forte fragilidade socioeconómica e habitacional** e que não consegue, por si só, resolver estas dificuldades.

Até outubro de 2022, dos 266 pedidos dos últimos 3 anos, foram atribuídas 47 habitações (21 em 2020 e 20 em 2021), 4 famílias desistiram das suas candidaturas (1 em 2020 e 2 em 2021) e 95 foram arquivadas por não reunirem as condições exigidas (44 nos 2 primeiros anos e 7 em 2022). Permanecem ativas 120 candidaturas, das quais 6, apresentadas em 2020, estão em fase de avaliação.



* Pedidos apresentados até 31 de outubro de 2022

Figura 38. Estado das candidaturas à habitação social municipal na Covilhã em outubro 2022

Fonte: CM Covilhã

Entre a população carenciada existem **situações e comunidades com especificidades próprias**, que configuram situações de **especial vulnerabilidade**. Enfrentam contextos sociais mais complexos, nos quais as **carências habitacionais configuram apenas uma dimensão num quadro mais vasto de problemáticas sociais interdependentes**. Encontram-se nesta situação a população de etnia cigana e a população estrangeira, comunidades que pelas diferenças culturais, sistema de valores e modo de vida face à comunidade maioritária, são frequentemente alvo de um quadro de discriminação e preconceito persistentes que potenciam fenómenos de exclusão social.

Reconhecendo a necessidade de aproximar estas comunidades e a população maioritária, de potenciar a diversidade e integração social, o Município, em parceria com a Associação de Desenvolvimento Beira Serra e a cooperativa de intervenção social Coolabora, desenvolveu e candidatou a financiamento comunitário o **projeto Tecer a DiverCidade**¹⁸ de mediadores municipais e interculturais para a comunidade cigana residente no concelho, que diversos estudos de âmbito

¹⁸ O projeto Tecer a DiverCidade tem financiamento pelo POISE, com enquadramento no Objetivo Temático 09 - Projeto de mediadores municipais e interculturais, decorrendo entre dezembro de 2021 e dezembro de 2022. O projeto Tecer a DiverCidade estabeleceu como objetivos "a criação de pontes relacionais, sociais e educativas entre as comunidades ciganas/migrantes, a sociedade maioritária e as instituições sociais; a promoção da integração e inclusão social das comunidades ciganas e migrantes; e a promoção do diálogo intercultural e inclusivo", por via da atuação de três mediadores (um estudante estrangeiro, um elemento da comunidade cigana e um da sociedade maioritária). A habitação é um dos cinco eixos de intervenção, sendo uma das ações contempladas a criação de uma plataforma de arrendamento inclusivo, que apoie na procura de habitação no mercado de arrendamento. É intenção do Município prolongar este projeto, pelo menos, por mais 6 meses.

nacional apontam como uma das mais expostas à pobreza e à exclusão social, e para a população estrangeira (esta última, sobretudo, estudantes na UBI, será analisada no subcapítulo 4.5).

A **população cigana**, que não foi alvo de tratamento individualizado na ELH, representa, segundo dados recolhidos pelo Município da Covilhã para a memória descritiva do projeto, **cerca de 1% da população residente**. Esta fonte identifica um total de 428 pessoas de etnia cigana residentes no Município, 187 das quais, representando 43,7% das pessoas de etnia cigana residentes no concelho, vivem em bairros sociais situados nas localidades satélite da cidade da Covilhã, nomeadamente no Bairro do Cabeço e Bairro do Largo da Feira, localizados na freguesia de Tortosendo (128 pessoas, 44 famílias), no Bairro da Alâmpada, localizado na freguesia de Boidobra (38 pessoas, 10 famílias), e no Bairro das Nogueiras, localizado na freguesia de Teixoso (21 pessoas, 4 famílias) (Tabela 8). Acrescem a estas pessoas, dois outros conjuntos de famílias, que residem em Canhoso, junto ao campo de futebol, e na UF de Aldeia do Souto e Vale Formoso, junto à EN18.

Tabela 8. População de etnia cigana residente em bairros sociais, por freguesia

Fonte: CMC, Memória Descritiva do projeto Tecer a DiverCidade

	Boidobra	Tortosendo	Teixoso	Total
Bairros sociais	Bº da Alâmpada	Bº do Cabeço e Bº do Largo da Feira	Bº das Nogueiras	-
Pessoas de etnia cigana	38	128	21	187
Agregados familiares de etnia cigana	10	44	4	58
Total de agregados familiares residentes	192	184	135	511

Os problemas de pobreza e de vulnerabilidade social que afetam a comunidade cigana, embora partilhados com a maioria dos habitantes dos bairros municipais, tornam-se evidentes se atendermos que, embora as pessoas de etnia cigana representem apenas 1% do total de residentes no Município, correspondem a 27,5% dos 1 136 beneficiários de RSI do concelho. Estas **problemáticas sociais cruzam várias dimensões que extravasam em muito as questões habitacionais**, como sejam situações de pobreza, por vezes extrema, uma reduzida valorização da escola e elevadas taxas de insucesso e absentismo escolar¹⁹, taxas expressivas de desemprego e

¹⁹ Estamos perante uma população muito jovem, em que 35% dos residentes de etnia cigana em habitação social, são crianças e jovens com menos de 18 anos.

desocupação²⁰, assim como uma forte discriminação e reduzida participação cívica, que dificultam a emergência de percursos de mobilidade social ascendente.

Na ELH não foram identificados núcleos de barracas ou de construções abarracadas, compatíveis com a definição de núcleos precários, adotada pelo Programa 1.º Direito²¹.

No âmbito das suas atribuições, a Divisão de Ação Social e Saúde acompanha e atribui alguns apoios à população mais carenciada. Entre as diversas articulações estabelecidas com parceiros e *stakeholders*, destacam-se aqui, pela relação mais direta à habitação, os apoios atribuídos no âmbito de um protocolo com as **Conferências Vicentinas**, que contempla o auxílio no pagamento de despesas diversas, entre as quais as **despesas de água, eletricidade e gás**. A população apoiada no âmbito deste protocolo tem vindo a crescer ao longo dos anos, em particular durante a pandemia de Covid-19, em que o número de pessoas apoiadas chegou quase a 1 000.

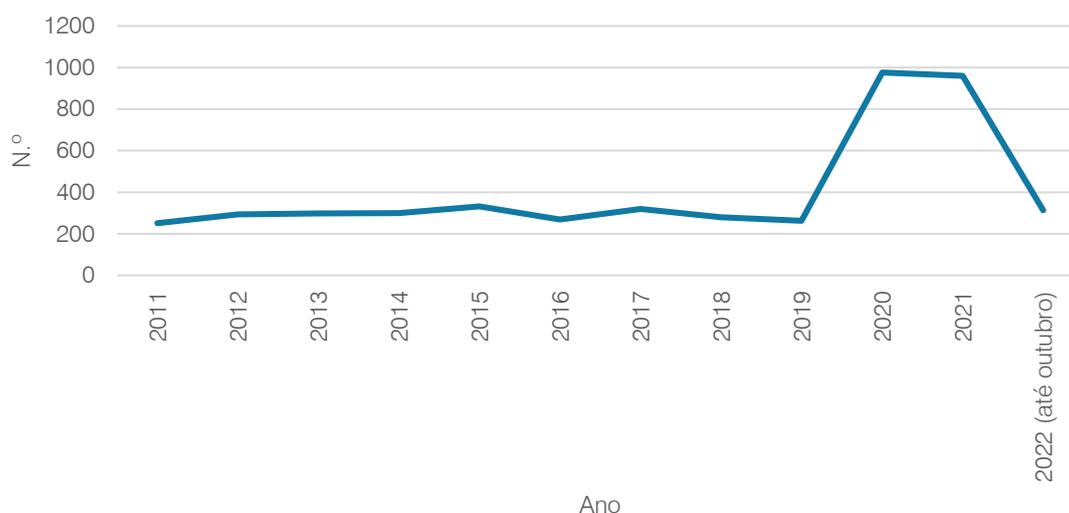


Figura 39. Número de pessoas apoiadas através das Conferências Vicentinas na Covilhã, entre 2011 e 2022

Fonte: CMC

Consequentemente, foram crescendo também as despesas associadas a este serviço por parte do Município da Covilhã, que, nos últimos cinco anos, duplicaram.

²⁰ Apenas duas destas 187 pessoas se encontram empregadas.

²¹ A definição de núcleo precário corresponde a “construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génesis Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento»”.

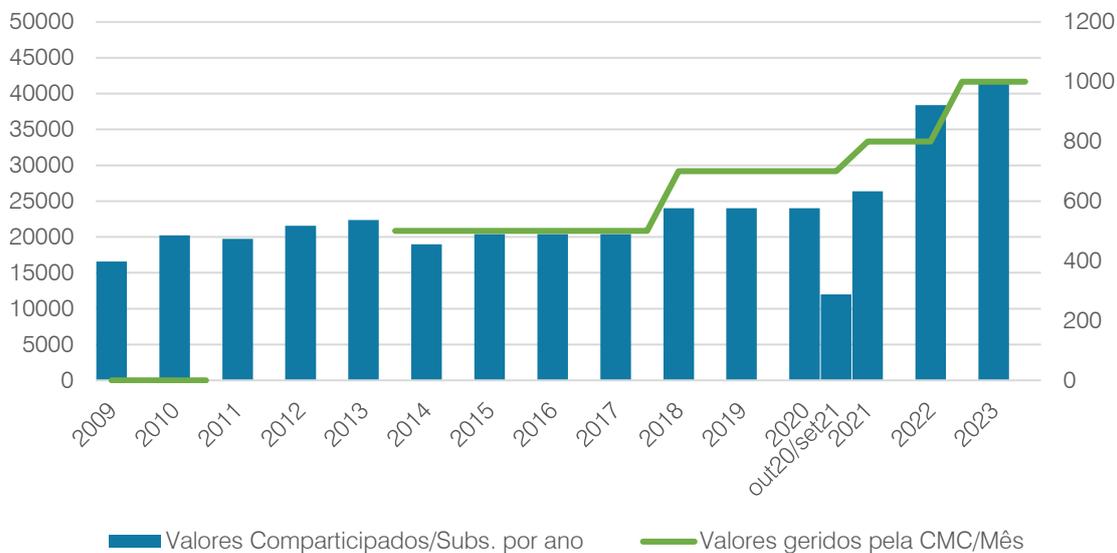


Figura 40. Despesas para apoio sociais da Câmara Municipal no âmbito do protocolo com as Conferências Vicentinas, entre 2009 e 2023

Fonte: CMC

Por fim, uma última reflexão prende-se com a população idosa. Com efeito, um dos problemas identificados nos últimos Diagnósticos Sociais, datados de 2012 e 2022, no domínio da habitação, prendia-se com a **população idosa residente em habitações degradadas e com barreiras arquitetónicas, questões que, por vezes, se cruzam com problemáticas de isolamento social**. Atendendo às dinâmicas demográficas expostas de acentuado e crescente envelhecimento populacional, ainda que o Município e os seus parceiros tenham procurado, desde então, desenvolver esforços no sentido de mitigar estes problemas, esta continua a ser uma população que se destaca pela sua vulnerabilidade e importância na estrutura etária, o que justifica ser aqui considerada.

As dificuldades habitacionais desta população, incluem-se também, em larga medida, no espectro de carências e respostas pelo Programa 1º Direito, integrando-se (ou sendo passíveis de integração) na ELH, cruzando frequentemente situações de inadequação, resultantes da existência de barreiras arquitetónicas e de uma reduzida acessibilidade, com situações de insalubridade, insegurança estrutural e inexistência de conforto térmico das habitações. Não obstante, sendo população idosa, muitas vezes isolada, outras com problemas de saúde e ou algum nível de dependência associada, outras questões complementares terão obrigatoriamente de ser tidas em consideração. As respostas habitacionais terão necessariamente de ser cruzadas com respostas sociais, que permitam uma maior independência e bem-estar. Acrescente-se que a ELH inclui uma medida para **criar 35 unidades residenciais para pessoas em situação intermédia de dependência**.

Importa ainda considerar nesta análise as estruturas residenciais para a população idosa (ERPI), não sendo uma resposta habitacional, mas antes uma resposta social que integra a componente residencial, representa uma solução para casos em que a manutenção da autonomia residencial com qualidade deixou de ser possível. No Município, existe uma oferta com alguma capacidade, com uma distribuição que abarca a maioria das freguesias, embora se concentre nas áreas mais urbanas (onde, aliás, também é maior a concentração de população). No total, esta oferta tem capacidade para 870 pessoas, acolhendo 783 utentes, o que se traduz numa taxa de ocupação destes equipamentos sociais de 90%. O maior número de vagas disponíveis encontra-se na Covilhã e Canhoso, na UF de Peso e Vales do Rio e em São Jorge da Beira (Figura 41).

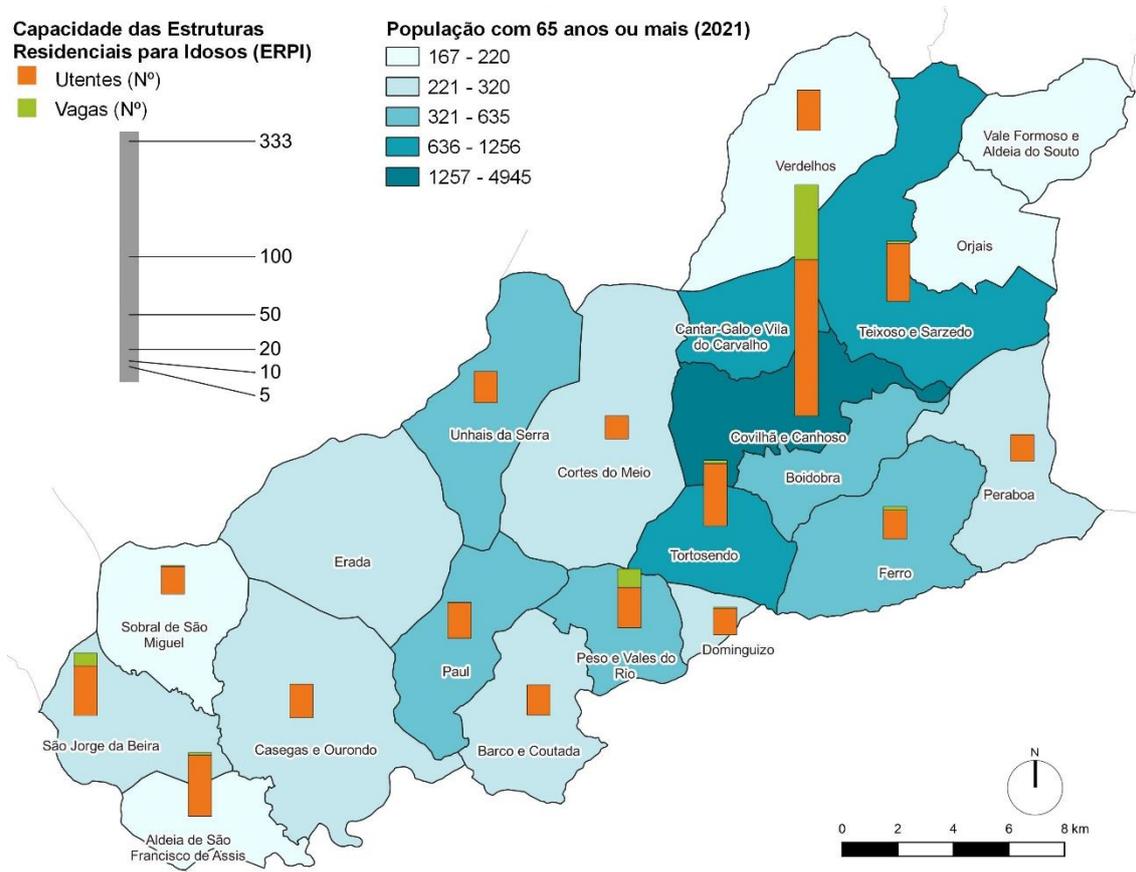


Figura 41. Número de utentes e de vagas nas ERPI por freguesia

Fonte: CMC

3.3 População estudantil

Como apontado anteriormente, a presença da UBI na Covilhã tem sido um fator determinante para a evolução e identidade urbana, assim como para a competitividade e atratividade local. **A UBI acolhe atualmente cerca de 8 mil alunos.** Desde o ano letivo de 1979/80, altura em que a UBI iniciou a sua atividade com um total de 122 alunos, o número de estudantes inscritos tem crescido de forma acentuada quase ininterruptamente, apenas se tendo registado um decréscimo no número de alunos inscritos, entre 1996/97 e 1997/98.

A Figura 42 reflete este forte crescimento do número de alunos, com recurso a três fontes distintas e complementares (embora não diretamente comparáveis): (i) um relatório produzido pela UBI, onde é indicado o volume anual de estudantes de formação inicial, entre 1979 e 2008, registado pelos serviços académicos desta entidade; (ii) os alunos matriculados no ensino superior no concelho, dados da responsabilidade da Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência do Ministério da Educação (DGEEC/ME) e do Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (MCTES), publicados no PORDATA (entre 2009 e 2011); (iii) e, finalmente, o total de alunos matriculados na UBI, segundo dados da mesma instituição.

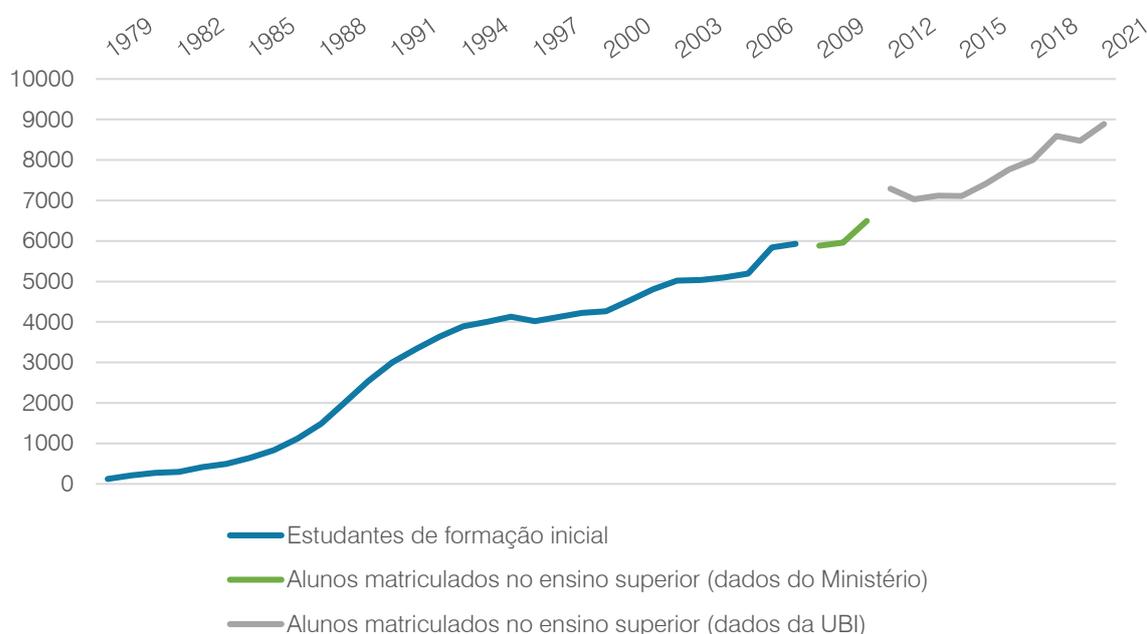


Figura 42. Número de estudantes da Universidade da Beira Interior

Fonte: UBI em números 2003|2008 (1979-2008); DGEEC/ME-MCTES - DIMAS/RAIDES (2009-2011); UBI (2012-2021)

De acordo com os dados expressos no Plano Municipal para a Integração de Migrantes do Fundão, entre os anos letivos de 2014/2015 e de 2017/2018, o número de alunos estrangeiros na UBI quase duplicou, passando de 535 para 1 053 alunos estrangeiros, o que representa um aumento na ordem dos 50,8%. Neste último ano letivo, os alunos estrangeiros representavam cerca de 14,5% do total de alunos inscritos nesse ano (7 262 alunos). De acordo com a memória descritiva do projeto municipal Tecer a DiverCidade (mencionado no capítulo 4.2), em 2019, estudavam na UBI 1 492 pessoas estrangeiras, que representavam, segundo dados recolhidos pelo Município da Covilhã, 3,1% da população do concelho²². Entre a população estudantil estão representadas cerca de 50 nacionalidades, embora com preponderância dos países lusófonos²³. Os alunos estrangeiros, por carência económica ou falta de rede de suporte, são um grupo com muitas dificuldades de acesso a habitação, registando-se nos últimos anos uma tendência de aumento dos pedidos de habitação junto dos serviços sociais do Município.

Além dos estudantes estrangeiros, que naturalmente carecem de alojamento na Covilhã, também uma **parte muito significativa dos estudantes nacionais necessita de alojamento**. Segundo a indicação da UBI, serão cerca de 75% os estudantes vêm de fora da Beira Interior. Sendo a região muito extensa, a UBI estima que **cerca de 80 a 85% dos estudantes se mantenha na Covilhã** durante o período de aulas.

Atualmente, a **UBI conta ainda com mais de 700 docentes**, parte dos quais reside na região ou necessita de habitação para aí permanecer em alguns períodos, assim como **250 funcionários** nas suas cinco faculdades, centros e serviços.

À semelhança do que ocorre no resto do território nacional, a obtenção de alojamento é uma dificuldade relevante para a população estudantil, situação que se tende a agravar devido ao contexto económico geral, de forte subida da inflação e das taxas de juros associadas ao crédito à habitação. Os estudantes debatem-se com dificuldades de acesso à habitação, que resultam da

²² De acordo com a memória descritiva do projeto municipal Tecer a DiverCidade, reportando-se aos dados da UBI, indica que 67% dos estudantes estrangeiros têm menos de 27 anos, sendo o acesso à habitação apontado como um dos domínios nos quais sentem dificuldades. Outras dificuldades sentidas são as saudades da família e o fraco ou inexistente suporte social, as dificuldades financeiras, as dificuldades de integração cultural e a discriminação, ou o desconhecimento e falta de informação sobre o funcionamento das instituições. De mencionar que muitos estudantes mostram descontentamento em relação à cidade e à sua oferta em termos culturais/ transportes e serviços, embora seja igualmente referido que parte dos estudantes estrangeiros gostaria de permanecer no Município depois de concluir os estudos, existindo inclusivamente situações de estudantes que trazem a família para a Covilhã ainda enquanto estudantes.

²³ A Covilhã dispõe de um CLAIM, dinamizado pela SCM da Covilhã em parceria com o ACM, que corresponde a um espaço de acolhimento, informação e apoio que têm como missão apoiar o processo de acolhimento e integração de pessoas migrantes, articulando com as diversas estruturas locais e nacionais. Aqui é prestado apoio e informação geral em diversas áreas, incluindo a habitação, assim como a regularização, nacionalidade, reagrupamento familiar, retorno voluntário, trabalho, saúde, educação, entre outras questões do quotidiano.

escassa (mas crescente) oferta nas residências de estudantes, face à dimensão da procura, e dos preços elevados praticados no mercado de arrendamento, mais suscetível a processos especulativos face ao atual contexto de desequilíbrio entre a oferta e procura de habitação. A procura por alojamento por parte dos estudantes exerce igualmente, sobretudo na cidade, um efeito de subida dos preços de arrendamento para os restantes habitantes.

3.4 População com rendimentos intermédios e população jovem

O acesso a uma habitação no mercado, num momento de fortes restrições à concessão de crédito hipotecário e um desfasamento entre o nível de rendimentos e o ritmo de crescimento dos preços no mercado de arrendamento e de aquisição, constitui presentemente um desafio para uma grande parte das famílias. Com efeito, o desfasamento entre a capacidade em custear o arrendamento ou aquisição da habitação e a referida evolução dos preços do mercado imobiliário, não afeta apenas a população com rendimentos mais baixos, passível de beneficiar de apoio ao nível de habitação social. **Também a população com rendimentos intermédios se debate com constrangimentos no acesso e manutenção de habitação**, que podem ser ainda mais graves para alguns agregados, como os monoparentais, famílias jovens ou trabalhadores com situação contratual precária.

Esta situação, generalizada ao território nacional, assume especial gravidade na Covilhã, uma vez que, como vimos anteriormente, a presença desta população estudantil e das necessidades de alojamento a ela associadas coloca, naturalmente, fortes pressões sobre o mercado imobiliário. A competição por habitação, por parte da população estudantil que não encontra resposta nas residências universitárias é muito forte, existindo uma **procura por habitação que supera a oferta disponível** na Covilhã, o que se **reflete também nos preços praticados**.

Esta situação problemática no acesso a uma habitação, transversal ao país, repercute-se também na capacidade do território fixar e atrair população, e conseqüentemente de combater o processo de declínio e envelhecimento demográfico, questões que, como demonstrado nos capítulos anteriores, são estratégicas para o desenvolvimento local.

Para fazer face a este cenário, a NGPH, aprovada em 2018, através da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio, prevê, enquanto objetivo, “garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado,” estabelecendo como meta a redução de 35% para 27%, relativamente à percentagem de população com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento, a médio prazo. No âmbito deste objetivo enquadra-se o desenvolvimento de um conjunto de instrumentos de política, de entre os quais se destaca o **Programa de Arrendamento**

Acessível (2019)²⁴, recentemente renomeado de **Programa de Apoio ao Arrendamento** (PAA), cujo objetivo específico é o de promover uma oferta alargada de habitação privada para arrendamento a preços reduzidos, compatíveis com os rendimentos das famílias, prevendo, para tal, o cumprimento de condições ao nível do preço da renda, duração mínima do contrato, contratação de seguros e qualidade do alojamento.

Este programa, gerido pelo IHRU, cuja operacionalização se articula com políticas e programas municipais no domínio da habitação e do apoio ao arrendamento, tem por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo mesmo. De notar que não existe limite de idade na adesão ao PAA.

Volvidos mais de três anos após a sua entrada em vigor, não diminuindo a pertinência das razões que o justificaram e as boas premissas em que o mesmo assenta, os resultados não são, porém, muito animadores no que respeita à adesão. Segundo um artigo recente publicado pelo jornal Público, em 19 de dezembro de 2022²⁵ com recurso a dados do Ministério das Infraestruturas e da Habitação, encontram-se em vigência apenas 950 contratos, o que corresponde a apenas 0,4% de todos os contratos celebrados em igual período (a meta do Governo para este programa era de 20%). Embora não exista um balanço concreto de candidaturas e contratos na Covilhã, é possível afirmar, sem grande margem de erro, que o impacto do PAA neste território é pouco expressivo.

Tal como se encontra expresso na NGPH, os **municípios representam um papel chave na promoção do acesso à habitação nos seus territórios**. Nesta matéria, a RCM n.º 50-A/2018, sugere, inclusivamente, a promoção de medidas complementares, nomeadamente:

²⁴ Este programa, criado através do DL n.º 68/2019, de 22 de maio, alterado pelo DL n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro. Entre as alterações introduzidas, além do nome, estão a possibilidade de permitir contratos de residência temporária, para outras pessoas além dos estudantes do ensino superior (o único grupo inicialmente considerado) e a eliminação da taxa de esforço mínima. Os alojamentos deverão cumprir os limites de renda (80% do valor de referência do preço de renda dessa habitação) e devem apresentar as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas. Podem ser arrendadas habitações ou partes de habitação. O contrato de arrendamento deve ter pelo menos 5 anos, se destinado a residência permanente, ou ter pelo menos 9 meses, no caso de alojamentos destinados a residência temporária de estudantes, formando, formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar e profissional. É obrigatória a contratação de seguros que contemplem indemnizações por falta de pagamento da renda (a contratar pelo senhorio), por quebra involuntária de rendimentos dos arrendatários e ainda por danos no locado (ambos a contratar pelos arrendatários, podendo este último ser substituído por caução até 2 meses de renda).

²⁵ <https://www.publico.pt/2022/12/19/economia/noticia/governo-muda-arrendamento-acessivel-so-chegou-04-mercado-2031798>

- “Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.”

O Município da Covilhã assume este desígnio, que considera estratégico para o território. Na sua ELH define como visão de futuro tornar-se num “território com uma oferta habitacional mais inclusiva e diversificada, suportada num *habitat* urbano qualificado e atrativo”, o que passa também por garantir uma oferta pública e privada dirigida para o mercado de arrendamento em regime de renda acessível, de forma a promover uma bolsa de habitação a preços compatíveis para as famílias com rendimentos intermédios, contribuindo para a captação e fixação de nova população.

Neste sentido, a ELH prevê duas medidas complementares ao Programa 1º Direito para fomentar a criação desta oferta habitacional, designadamente a **Medida 2.1. Criar uma oferta pública de habitação em renda acessível por via da reabilitação** e a **Medida 2.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado**. Acrescente-se ainda que as medidas 2.3. Promover a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana do Concelho e 2.4. Delimitar zonas críticas de pressão urbanística, poderão indiretamente contribuir igualmente para facilitar o acesso à habitação, nomeadamente através do incentivo à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos. Estas medidas serão apresentadas com maior detalhe no capítulo 5.

Por último, importa ainda referir o Aviso de publicitação N.º 01/CO2-i05/2022, de 23 de maio de 2022, que estabelece as condições e os procedimentos aplicáveis à contratualização de empréstimos a conceder ao abrigo do **programa “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis” no âmbito do PRR** (Investimento RE-C02- i05)²⁶. Através deste aviso, o Município poderá aceder a um empréstimo bonificado, solicitando financiamento “*para reabilitação, construção ou aquisição (incluindo, neste caso, a subsequente construção ou reabilitação) de imóveis destinados à promoção de arrendamento a custos acessíveis (...), a disponibilizar às famílias que não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e os valores de renda praticados.*”

²⁶ Apud: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/pphca_candidatar.

O objetivo nacional associado a este aviso é a promoção de, pelo menos, 6.800 alojamentos públicos, que deverão ser arrendados a preços acessíveis. Destes, 5.210 alojamentos serão objeto de promoção direta pelo IHRU, através da disponibilização do património público do Estado²⁷, com aptidão habitacional, cabendo o cumprimento da meta relativa às restantes 1.590 habitações ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e municípios, através de programas municipais.

3.5 População com necessidade de alojamento urgente e temporário

O DL n.º 26/2021, de 31 de março, procedeu à criação do **Plano Nacional de Alojamento** e a **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)**, destinada a pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição (pessoas em processo de autonomização), procurando dar uma resposta a um dos grandes problemas nacionais ao nível da habitação.

As situações de risco e ou emergência social abrangidas são:

- a) As pessoas afetadas por eventos imprevisíveis ou excecionais, designadamente catástrofes naturais, incêndios, pandemias, fluxos migratórios não programados;
- b) As pessoas com necessidade de alojamento urgente e de autonomização de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária, de habitação, nomeadamente:
 - Pessoas vítimas de violência doméstica;
 - Pessoas vítimas de tráfico de seres humanos;
 - Pessoas requerentes e beneficiárias de proteção internacional, nos termos estabelecidos pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2020, de 23 de novembro;
 - Pessoas em situação de sem-abrigo (ou seja, as pessoas sinalizadas como tal pelas entidades competentes por estarem sem teto ou sem casa)
- c) Pessoas em risco iminente e efetivo de ficarem sem alojamento e em situação de sem abrigo ou para jovens ou pessoas com deficiência em acolhimento residencial cujo processo de autonomização esteja comprometido por ausência de recursos ou suporte familiar.

²⁷ DL n.º 82/2020, de 2 de outubro. Regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Apesar da imprevisibilidade associada à necessidade de soluções habitacionais específicas de caráter urgente e temporário, no que respeita ao contexto específico da Covilhã, destacam-se **três grupos populacionais em situações de emergência social** que constituem grande parte das necessidades em termos deste tipo de alojamento. São estes:

- Pessoas em situação de sem abrigo;
- Vítimas de violência doméstica;
- Indivíduos com proteção internacional (refugiados).

O levantamento realizado no âmbito da elaboração da ELH sinalizou **54 das famílias** (um total de 103 pessoas) **como pessoas e agregados habitacionais em situações específicas**, de acordo com os critérios definidos no Programa 1º Direito, designadamente pessoas vulneráveis, apontando a necessidade de atender à existência de situações de maior risco ou emergência social, que implicam maior celeridade na resposta ou um acompanhamento social prévio a uma resposta habitacional de natureza mais convencional. As situações específicas identificadas correspondem a situações de pessoas sem-abrigo (47 agregados sem casa e 1 sem teto), assim como a situações de violência doméstica (6 casos), sendo este um conjunto de situações diversificado que representam cerca de 30% do total de agregados sinalizados.

Importa acrescentar que a maior parte das **pessoas sem-abrigo identificadas na ELH** correspondem a situações de pessoas sem-casa, que à data do levantamento se encontravam em situações temporárias de alojamentos (como seja, em casa de familiares com os próprios ou em casas cedidas das quais necessitam de sair), enquanto outras, pela maior urgência e grau de precariedade, tiveram já resposta por via do parque de habitação municipal existente.

No que diz respeito às pessoas sem abrigo, e de acordo com os resultados do Inquérito de Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo (31 de dezembro de 2020)²⁸, o Município da Covilhã encontra-se identificado como um dos que possui pessoas que em 2020 deixaram a situação de sem-abrigo e obtiveram uma habitação permanente. Há data do inquérito não foram sinalizadas pessoas sem teto ou sem casa.

Acrescente-se, no entanto, que a **Santa Casa da Misericórdia (SCM) da Covilhã** acompanha presentemente 3 situações de pessoas em situação de sem-abrigo, uma delas respeitante a um

²⁸ Inquérito Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo - 31 de dezembro 2020 - Resultados provisórios à data de 24 de junho de 2021, do Grupo de Trabalho para a Monitorização e Avaliação da ENIPSSA.

casal e as 2 restantes a pessoas isoladas. Todos estes casos foram temporariamente acolhidos em pensões, com o apoio do Instituto da Segurança Social (ISS).

A SCM acompanha igualmente 7 situações de pessoas ou famílias em situação crítica de precariedade social, económica e habitacional, assim como 6 famílias estrangeiras (que envolvem um total de 19 pessoas), entre as quais estão 4 famílias (14 pessoas) com estatuto de requerentes de asilo. Entre as situações críticas acompanhadas pela SCM, 2 têm alojamento temporário numa pensão e outras 4 são candidatos a habitação social municipal.

No que respeita à **violência doméstica**, de acordo com o Relatório Anual de Segurança Interna de 2021, verificou-se no país um decréscimo de participações, face ao ano anterior, de 4%, embora os índices de participação se mantenham muito elevados, sendo este tipo de crimes um dos mais frequentes. A relevância dos crimes de violência doméstica é significativa também no distrito de Castelo Branco, onde a Covilhã se integra, tendo inclusivamente aqui as ocorrências aumentado ligeiramente entre 2020 e 2021 (+0,8%).

Ao longo dos anos o Município tem integrado **diversas parcerias para combater o fenómeno da violência doméstica e para desenvolver soluções de alojamento para situações de emergência**. Entre outros protocolos e projetos com este fim, é um dos municípios signatários do protocolo de colaboração celebrado entre a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e a Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género, denominado de 'Municípios Solidários com as Vítimas de Violência Doméstica'. Esta iniciativa tem como objetivo "instituir uma cooperação institucional entre as partes no âmbito do processo de autonomização e empoderamento das vítimas de violência doméstica, sinalizadas pelas respostas de acolhimento de emergência e das casas de abrigo integradas na Rede Nacional de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, encontrando soluções que possam dar resposta às suas necessidades de habitação aquando da sua saída e retorno à vida na comunidade".

O Município da Covilhã integra, juntamente com Belmonte e o Fundão, a **Rede Violência Zero** que agrega 24 instituições da Cova da Beira, numa abordagem integrada de prevenção e combate à violência doméstica e de género, apoiada numa estratégia de combate à violência doméstica. Uma das iniciativas desenvolvidas foi a criação de dois **Gabinetes de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica**, um na Covilhã e outro em Belmonte, dinamizados pela CooLabora, que fornecem serviços gratuitos e confidenciais de apoio psicológico, informação jurídica e encaminhamento social. A procura destes espaços tem aumentado exponencialmente, fazendo, em média, estes

espaços o acompanhamento de **120 novos casos todos os anos**²⁹, apontando a necessidade de respostas de alojamento urgente e temporário.

O Gabinete de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica da CooLabora de Covilhã, de 2 de Janeiro a 31 de Agosto de 2022, apoiou um total de **214 vítimas atendidas** (133 vítimas de anos anteriores e 81 novas situações). Uma das necessidades identificadas entre as vítimas que procuram a ajuda do Gabinete é a autonomização da residência partilhada com a pessoa agressora, apresentando muitas delas vulnerabilidades financeiras que limitam esse processo. Por este motivo, no mesmo período, foram realizadas, pelo Gabinete, 4 candidaturas a habitação social, que abrangeram outras tantas mulheres e um total de 6 menores, filhos destas. Destas candidaturas, 3 resultaram em atribuição efetiva de fogo social.

Esta solução, não sendo por ventura a mais adequada, tem vindo, por ausência de alternativa a seu adotada, existindo, já há alguns anos, colaboração entre o Gabinete e os serviços municipais neste sentido. Em 2020, foram apresentadas 7 candidaturas a habitação social municipal, envolvendo um total de 9 adultas/os e 11 filhos/as menores (com 4 atribuições) e, em 2021, foram apresentadas 9 candidaturas, num total de 10 adultas/os e 9 menores. Estes dados reforçam a pertinência de alargamento da oferta de alojamento urgente e temporário no município.

Acrescente-se, por fim, que o Município participa, com carácter preventivo, no Projeto Mercadoria Humana 4, para sensibilização sobre o tráfico de seres humanos. O tráfico de seres humanos não é um fenómeno identificado em território municipal.

3.6 Síntese das carências de habitação

A Covilhã emerge como uma **importante centralidade no território do interior da Região Centro**. A cidade, cujo crescimento originou uma mancha urbana que estabelece uma quase continuidade com as localidades vizinhas de Teixoso e Tortosendo, integra a rede urbana da Beira Interior, juntamente com duas capitais de distrito – a Guarda e Castelo Branco – assim como com a cidade do Fundão, localizada a uma curta distância.

A relevância do Município está muito associada a uma **tradição industrial**, que no presente se procura reinventar e fortalecer, associando-se e enriquecendo-se de outras dinâmicas, como o conhecimento e a cultura, o design e a inovação. Atualmente, nas suas áreas empresarias, o Município acolhe empresas com considerável dimensão e dinamismo, tira partido da sua

²⁹ Entre as vítimas, 43,5% são mulheres com idades compreendidas entre os 35 e os 54 anos e 18,5% mulheres idosas.

localização na Serra da Estrela e da proximidade à estância de esqui, explorando dinâmicas turísticas associadas, e vem-se afirmando enquanto uma **cidade universitária**. Com efeito, a presença da UBI foi determinante para a regeneração urbana da cidade, após o processo de desindustrialização dos finais do século passado, e é determinante para as vivências, atratividade e projeção deste território.

No entanto, a Covilhã é igualmente **afetada pelos efeitos da interioridade**, sendo, nestas matérias, o domínio demográfico uma questão determinante. O Município, assim como todos os municípios do interior português (são as únicas exceções Sernancelhe e Viseu), encontra-se em **acentuada recessão populacional**. Embora a UBI consiga atrair um número relevante e crescente de estudantes, estes tendem a não se fixar no concelho uma vez terminados os estudos. Segundo os dados dos Censos de 2021, a Covilhã perdeu 5342 residentes numa década, o que representou uma variação de -10%, sendo as perdas entre os jovens ainda mais acentuadas (-24% no grupo etário dos menores de 15 anos e -12% no grupo etário dos 15 aos 24 anos). Este decréscimo demográfico, sendo extensível a todo o território, é particularmente gravoso nas freguesias mais isoladas e com menores quantitativos populacionais, algumas das quais, neste período, perdem mais de um quarto dos residentes, acentuando o processo de despovoamento.

A perda demográfica tem efeito, naturalmente, no **decréscimo da densidade populacional** (muito embora, seja de salientar que, no contexto sub-regional, a Covilhã se mantém como o município com maior densidade). Encontra-se igualmente interrelacionada com um processo de **acentuado envelhecimento da população**, que é extensível à população portuguesa, e que, por sua vez, conduz a alterações na composição das famílias, que se tornam mais pequenas e com maior proporção de idosos.

O domínio demográfico estabelece, naturalmente, uma íntima interação com a habitação, não apenas porque a oferta habitacional deverá ser adequada às exigências da procura e responder às necessidades determinadas por este panorama demográfico, mas também porque a captação e fixação de população é uma **dimensão estratégica** para este território, para a qual a habitação pode contribuir, constituindo-se como um fator de atratividade.

Com efeito, a habitação é hoje, e cada vez mais, reconhecida pública e politicamente como um aspeto determinante para a qualidade de vida das famílias, que, por todo o território nacional, enfrentam marcantes dificuldades no acesso à habitação. A criação de uma política nacional de habitação originou a **disponibilização de alguns instrumentos de resposta às necessidades habitacionais de alguns grupos específicos**, que começam agora a apresentar alguns resultados.

Um destes grupos e instrumentos é, respetivamente, a **população mais carenciada e as ELH**, que possibilitam o acesso a financiamento pelo Programa 1.º Direito. A análise aos níveis de rendimento e poder de compra do Município da Covilhã revelaram um contexto genérico comparativamente mais desfavorável ao encontrado no País e na Região Centro e apenas ligeiramente mais favorável do que o da sub-região Beiras e Serra da Estrela, indiciando problemas potenciais no acesso e capacidade de manutenção de habitação por parte de algumas famílias. Salienta-se ainda que, sendo a análise realizada relativa a valores médios, não evidencia as situações de maior fragilidade social, as quais assumem maior preocupação, mas são muitas vezes difíceis de identificar, conhecer e quantificar.

Para dar resposta a estas situações mais críticas, o Município desenvolveu e aprovou a sua ELH, tendo com este instrumento associado uma **componente estratégica à sua atuação em matéria de habitação**, que até então se situava principalmente no domínio da ação social e na gestão do seu parque municipal de habitação social (que será analisado no próximo relatório). A ELH, que coexiste com as iniciativas e apoios sociais existentes, e beneficia da rede social e parcerias já estabelecidas, vem acrescentar, por um lado, o conhecimento concreto e sistematizado das situações de carência habitacional e financeira existentes, e, por outro lado, uma resposta mais estruturada, definitiva e integrada às debilidades habitacionais detetadas.

O diagnóstico efetuado veio evidenciar a **existência de um número considerável de agregados habitacionais que residem no Município em situação de carência habitacional** (183 situações) e necessitam de apoio para resolver esta situação de carência, número este que continuou a aumentar nos últimos anos. No seu conjunto as dificuldades habitacionais da população mais carenciada são **bastante diversificadas**, embora, em larga medida, se incluam no **espectro de dificuldades habitacionais consideradas do Programa 1.º Direito**. Cruzam situações de insalubridade, insegurança estrutural e falta de conforto térmico das habitações, situações de inadequação das habitações às características físicas dos seus ocupantes, sobretudo associadas à população mais idosa que tem maior dificuldade de locomoção, situações de ausência de uma solução habitacional estável ou necessidade de desocupação da habitação atual (precariedade) ou ainda de sobrelotação.

A ELH destaca ainda a forte **expressividade das situações de carência habitacional em fogos municipais**, situação que, aliás, é comum a grande parte dos municípios portugueses. Com efeito, por falta de manutenção e beneficiação, o parque habitacional social apresenta necessidades de reabilitação e de adequação aos atuais padrões de conforto térmico e de acessibilidade. No conjunto, foram identificadas cerca de 8 dezenas de famílias em fogos de habitação de propriedade municipal que residem em condição indigna, sobretudo em situação de insalubridade e em

insegurança. Estas situações estão, tendencialmente, enquadradas num contexto de fragilidade mais vasto, que associa às dificuldades habitacionais e à pobreza, outras questões de exclusão social e profissional.

Alguns **grupos com especificidades próprias**, como sejam a comunidade cigana ou a população idosa, configuram situações de especial vulnerabilidade e complexidade, que carecem de abordagens de resposta integradas, que extravasam, ainda mais claramente, a dimensão habitacional e que consideram as suas características específicas, sociais e ou culturais. A **população de etnia cigana**, em média, muito jovem e estruturada em famílias de maior dimensão e/ou famílias alargadas, apresenta uma cultura própria muito enraizada, sendo afetada por indicadores de pobreza e exclusão social preocupantes. A **população idosa**, com uma tendência de crescimento indiciada pelas dinâmicas de envelhecimento populacional mencionadas, a par das carências habitacionais enfrenta questões como isolamento social ou níveis, mais ou menos acentuados, de dependência.

No Município da Covilhã, além da população carenciada, destaca-se um grupo populacional que apresenta um quadro de carência habitacional e que possui necessidades específicas, nomeadamente a população estudantil. Com cerca de 8 mil alunos da UBI no atual ano letivo, são notórias as necessidades de **alojamento estudantil**. Uma vez que a oferta de residências existente, constituída por cerca de 800 camas, é manifestamente subdimensionada para o alojamento de todos os alojamentos de fora da Região, resta aos estudantes recorrer à oferta privada de alojamento.

Deste modo, no mercado de arrendamento, acaba por existir uma competição por habitação com as **famílias de rendimento intermédio e a população jovem local**. Estes últimos, e também à semelhança do que acontece noutras geografias, debatem-se com preços de acesso a uma habitação adequada difíceis de suportar, quer por via do arrendamento quer por via da aquisição, neste último caso com o agravamento produzido pela revisão recente das condições de acesso ao crédito à habitação, menos favoráveis, e incremento das taxas de juro indexadas à Euribor.

A **escassez de imóveis no mercado de arrendamento** e os **preços incompatíveis com o poder de compra das famílias**, são questões de extrema importância para a fixação e atração de população, entre a qual os jovens e as famílias de rendimentos intermédios, excluídos da uma oferta pública de cariz social.

Por fim, um último grupo de população com carências habitacionais que foi analisado é a população com necessidade de alojamento urgente e temporário, associada a **situações de emergência social**. Entre estas situações destacam-se as de **violência doméstica**, que têm alguma

expressão na Covilhã, existindo presente alguma atuação neste domínio, por parte do Município e dos seus parceiros sociais. Tanto para estas situações, como para **requerentes e beneficiárias de proteção internacional**, existe já uma oferta de alojamento no Município, assim como perspetiva de alargamento da mesma. Saliente-se que estas situações carecem respostas de alojamento específicas, para a qual a escala municipal não é a mais adequada.



Parte II. Diagnóstico dos recursos habitacionais e potencialidades locais

4. Dinâmicas urbanísticas e habitacionais

4.1 Espaços habitacionais

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

Atualmente o município da Covilhã é abrangido por vários IGT, com diferentes escalas de intervenção, sendo aqueles com maior abrangência territorial, os seguintes:

- **Plano Diretor Municipal (PDMC)**³⁰, que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal e o regime de uso do solo;
- **Plano de Urbanização da Grande Covilhã (PUGC)**³¹, que estrutura a ocupação do solo de forma mais detalhada, para o território com maior densidade populacional do município, incluindo a sede de concelho.

A respeito destes dois IGT, importa ainda referir que se encontra atualmente **em curso a revisão do PDM** e a **4ª alteração do PUGC**, processos que irão produzir alterações significativas ao nível da classificação e qualificação do solo, tendo presente o novo conceito de solo urbano introduzido pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU)³² e pelo novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)³³.

Para além destes, e face à crescente complexidade dos sistemas urbanos e à necessidade de gestão racional do uso do solo, encontram-se em elaboração um conjunto de Planos de Pormenor,

³⁰ Publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99, publicada no Diário da República, 1.ª série -B, n.º 248, de 23 de outubro, alterado pelo Edital n.º 908/2009 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 159, de 18 de agosto de 2009, pelo Aviso n.º 16850/2019 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 22 de outubro de 2019, pela Declaração n.º 94/2020 publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 211, de 29 de outubro de 2020 e pela Declaração n.º 19/2021 publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 34, de 18 de fevereiro de 2021, e pelo Aviso n.º 22920/2022 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 231, de 30 de novembro de 2019.

³¹ Publicado pelo Aviso n.º 15208/2010 no Diário da República, 2.ª série, n.º 147, de 30 de julho de 2010, alterado pelo Aviso n.º 7902/2018 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 112, de 12 de junho de 2018 e pelo Aviso n.º 10380/2021 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 107, de 2 de junho de 2021.

³² Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

³³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

que assentam na concretização das medidas estabelecidas nas Unidades Operativas de Planeamento (UOP) definidas nos Planos citados anteriormente. Por sua vez, os Planos de Pormenor em vigor incidem, essencialmente, sobre zonas industriais ou turísticas³⁴, pelo que se consideram pouco relevantes para a estimativa de oferta potencial dos espaços habitacionais.

Apesar das suas diferentes escalas de atuação, cada um destes instrumentos define um conjunto de espaços destinados (maioritariamente) à habitação, com definição, na maioria dos casos, de índices máximos de construção bruta (ICB), elementos esses que se adotam como ponto de partida para o cálculo do **potencial habitacional**.

Os espaços habitacionais existentes, tal como considerados nesta análise, integram os **espaços urbanos e os espaços urbanizáveis**³⁵, com potencial habitacional, patentes no PDM e no PUGC. Estes espaços incluem os centros históricos e as zonas urbanas ou urbanizáveis de alta, média, média-baixa e baixa densidade, que apesar de permitirem um uso misto, mantêm a sua vocação habitacional. Por sua vez, na área do PUGC, consideraram-se ainda as zonas de reestruturação ou de reconversão urbanística, assim como os espaços destinados à intervenção do Programa Polis, que, apesar de serem espaços de grande mutação urbana, também se destinam, parcialmente, à habitação.

Numa primeira análise verifica-se que os **espaços urbanos habitacionais representam 84% dos espaços classificados como solo urbano**, sendo os restantes 16% espaços afetos à estrutura ecológica municipal ou a zonas industriais, sem potencial habitacional. Por sua vez, **o solo urbano existente representa cerca de 6% do total do território municipal**, sendo os restantes espaços classificados no âmbito do solo rústico. Esta proporção não é muito diferente da dos territórios com características semelhantes, sendo que uma parte significativa do concelho da Covilhã, por se tratar de território predominantemente serrano ocupado por extensos sistemas naturais e agroflorestais, apresenta significativos constrangimentos à urbanização e edificação.

³⁴ Encontram-se atualmente em vigor o Plano de Pormenor (PP) da Zona sul das Penhas da Saúde, o PP da zona industrial de Tortosendo e o PP da Zona Industrial de Canhoso (fonte: Geoportal da CMC).

³⁵ Os espaços urbanos constituem, essencialmente, zonas onde o tecido urbano se encontra consolidado e onde existem infraestruturas urbanas, enquanto os espaços urbanizáveis podem estar desocupados ou parcialmente ocupados, existindo, no entanto, uma aptidão para a sua infraestruturização e ocupação urbana.

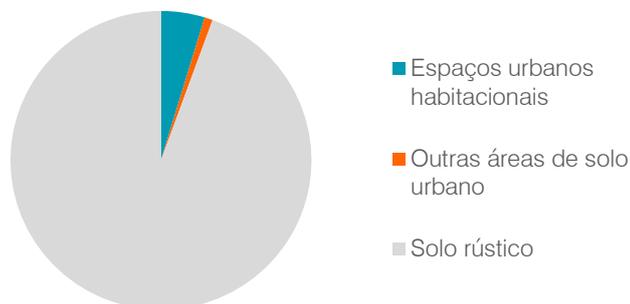


Figura 43. Espaços urbanos habitacionais face à área total do município.

Fonte: SPI, dados CMC.

Numa primeira análise, ao atentarmos na sua distribuição territorial (Figura 43), é notória a influência exercida pela Grande Covilhã, que reúne cerca de 2/3 dos espaços urbanos habitacionais no contexto municipal.

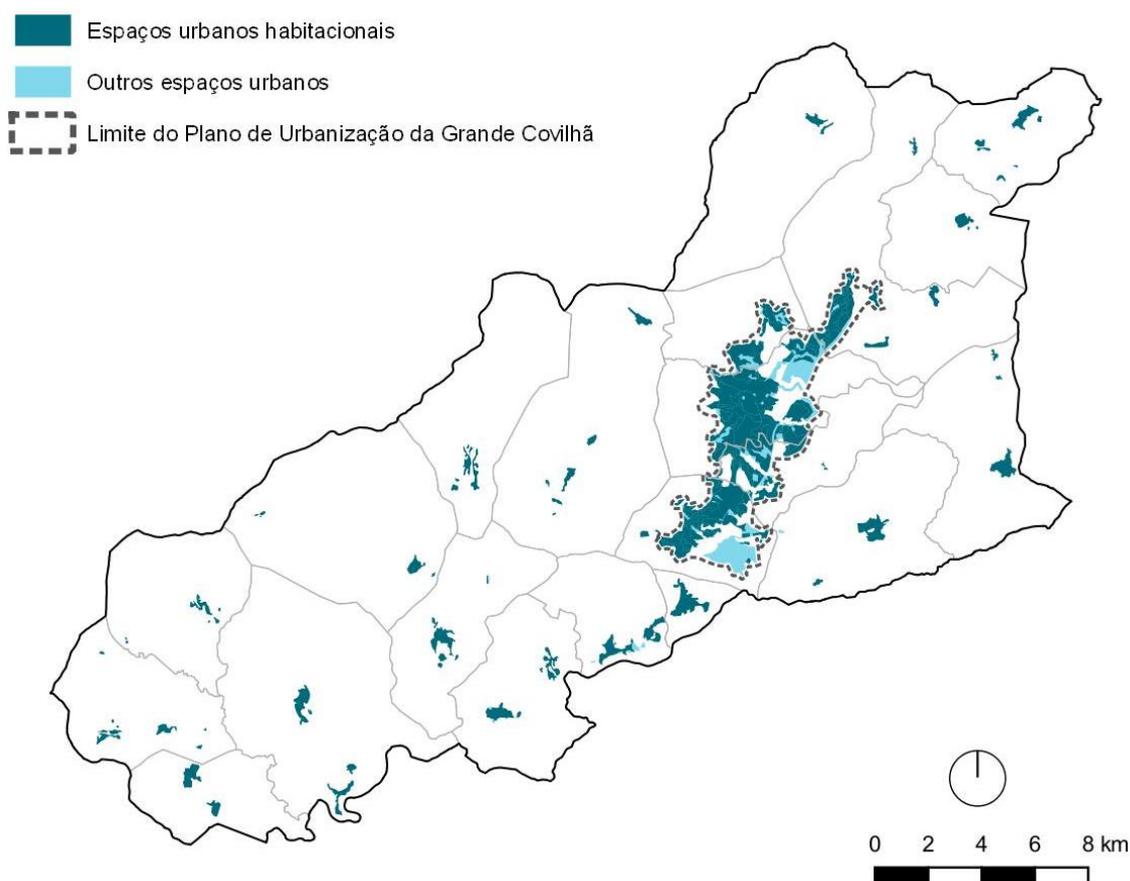


Figura 44. Espaços urbanos habitacionais

Fonte: SPI, dados CMC

Numa segunda análise procurou-se delinear uma metodologia para a elaboração de um **retrato dos espaços habitacionais expectantes**, ou seja, as áreas destinadas à habitação que ainda se encontram por ocupar (áreas livres), utilizando-se como base os polígonos dos espaços habitacionais existentes no PDMC e no PUGC. Com este exercício pretende-se avaliar a sua adequação às necessidades habitacionais atuais e futuras, e identificar eventuais desajustes, que possam ser atenuados através de medidas concretas e na articulação com a revisão do PDM.

A metodologia utilizada para a delimitação dos espaços habitacionais expectantes é a seguinte:

- Transposição dos polígonos dos espaços habitacionais da 'Grande Covilhã' (PUGC) e dos polígonos dos outros espaços habitacionais do concelho (PDM), incluindo os espaços urbanos e urbanizáveis;
- Sobreposição do edificado existente (ao qual se aplica um "buffer" de 20 metros), subtraindo-os aos espaços urbanos habitacionais;
- Sobreposição com ortofotomapa e realização de ajustes, de forma a eliminar espaços sem potencial habitacional, pela sua configuração ou ocupação;
- Eliminação dos polígonos com uma área inferior a 500 m²;

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

- Aplicação dos índices de construção bruta máxima (ICB)³⁶, estabelecidos no PU e no PDM, ao total dos espaços habitacionais expectantes;
- Divisão da área bruta de construção obtida pela dimensão média do fogo³⁷, de forma a obter uma estimativa da capacidade, em n.º de fogos, dos espaços habitacionais expectantes;
- Identificação das áreas livres vinculadas, ou seja, aquelas que se encontram comprometidas em loteamento urbano³⁸, e contabilização dos fogos previstos por loteamento;

³⁶ Nas categorias de espaço onde o regulamento não define ICB, aplicou-se o índice médio de 0,4.

³⁷ Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, considerou-se a média da área do T2 e T3 estabelecida na Portaria dos Custos Controlados, que é de 106 m².

³⁸ Apenas se consideraram os loteamentos com alvará emitido, maioritariamente edificados, destinados ao uso habitacional e não caducados, de acordo com os dados fornecidos pela CMC. Para os loteamentos parcialmente edificados contabilizaram-se apenas metade dos fogos previstos, visto não existir informação sobre o n.º de fogos por construir.

- Subtração do n.º de fogos identificados nos loteamentos urbanos ao n.º de fogos estimado para os espaços habitacionais expectantes (áreas livres não vinculadas).

A tabela seguinte sintetiza os resultados obtidos, desagregados para a zona da Grande Covilhã (PUGC) e para os restantes aglomerados do concelho, quando possível. Apesar de indicativos, estes valores permitem evidenciar algumas tendências na distribuição e no potencial dos espaços habitacionais expectantes, que importa relacionar com as dinâmicas demográficas existentes e intenções municipais de desenvolvimento.

Tabela 9. Potencial habitacional municipal

Fonte: SPI, dados CMC

Designação	Espaços urbanos habitacionais	Espaços habitacionais expectantes			
		Área	Potencial habitacional	Áreas livres vinculadas	Áreas livres não vinculadas
	ha	ha	n.º fogos	n.º de fogos	n.º de fogos
Grande Covilhã	1 717	766	24 402	-	-
Restantes aglomerados urbanos	894	262	9 334	-	-
Total	2 611	1 028	33 736	1 072	32 664

Primeiramente, verifica-se que **os espaços habitacionais expectantes representam 39% do total dos espaços urbanos habitacionais**, sendo que esta percentagem desce para 29% se considerarmos apenas os aglomerados urbanos fora da Grande Covilhã.

Por sua vez, no que diz respeito à capacidade construtiva destas áreas, conclui-se que **o potencial habitacional está concentrado na Grande Covilhã**, correspondendo a 72% (24 402 fogos), precisamente onde se concentra a maior parte da população residente no concelho (73% da população reside na Grande Covilhã, ou seja, 32 298 pessoas). Neste caso, se considerarmos uma média de 2,6 pessoas por fogo³⁹, **a Grande Covilhã oferece uma capacidade par acolher mais 63 445 habitantes**, num concelho onde a população atual (Censos 2021) não ultrapassa os 46 457 residentes, e onde se registam perdas populacionais significativas nas últimas duas décadas. Trata-se de um potencial cuja execução se afigura inverosímil face às tendências de evolução demográfica registadas.

³⁹ Número médio de pessoas por alojamento de residência habitual no município (CENSOS 2021).

Seguidamente, de forma a afinar o potencial habitacional disponível, identificaram-se as áreas já comprometidas por loteamentos urbanos aprovados, procurando estimar, ainda que de forma aproximada, o número de fogos por edificar nestas operações urbanísticas. Esta análise permite identificar, dentro dos espaços habitacionais expectantes, as áreas vinculadas (ou comprometidas) e avaliar o seu impacto no potencial total. Nesta análise identificaram-se **34 loteamentos aprovados, por concluir, com potencial para construção de 1072 fogos**, sendo que 30 deles se localizam na Grande Covilhã. Estes loteamentos absorvem cerca de 3% do potencial habitacional disponível, que fica assim reduzido a 32 664 fogos (áreas livres não vinculadas).

Neste sentido considera-se que o potencial habitacional existente na Grande Covilhã, por si só, não constitui impedimento ao acolhimento de novos habitantes, devendo a Carta Municipal da Habitação, em articulação com o PDM, equacionar estratégias para a **mobilização do potencial interno existente**, ao nível das áreas habitacionais, sobretudo na Grande Covilhã, e em setores estratégicos, tais como as zonas melhor servidas de infraestruturas, serviços, equipamentos e transportes públicos, de forma a canalizar os investimentos e criar áreas urbanas compactas e multifuncionais, reforçando a sua atratividade.

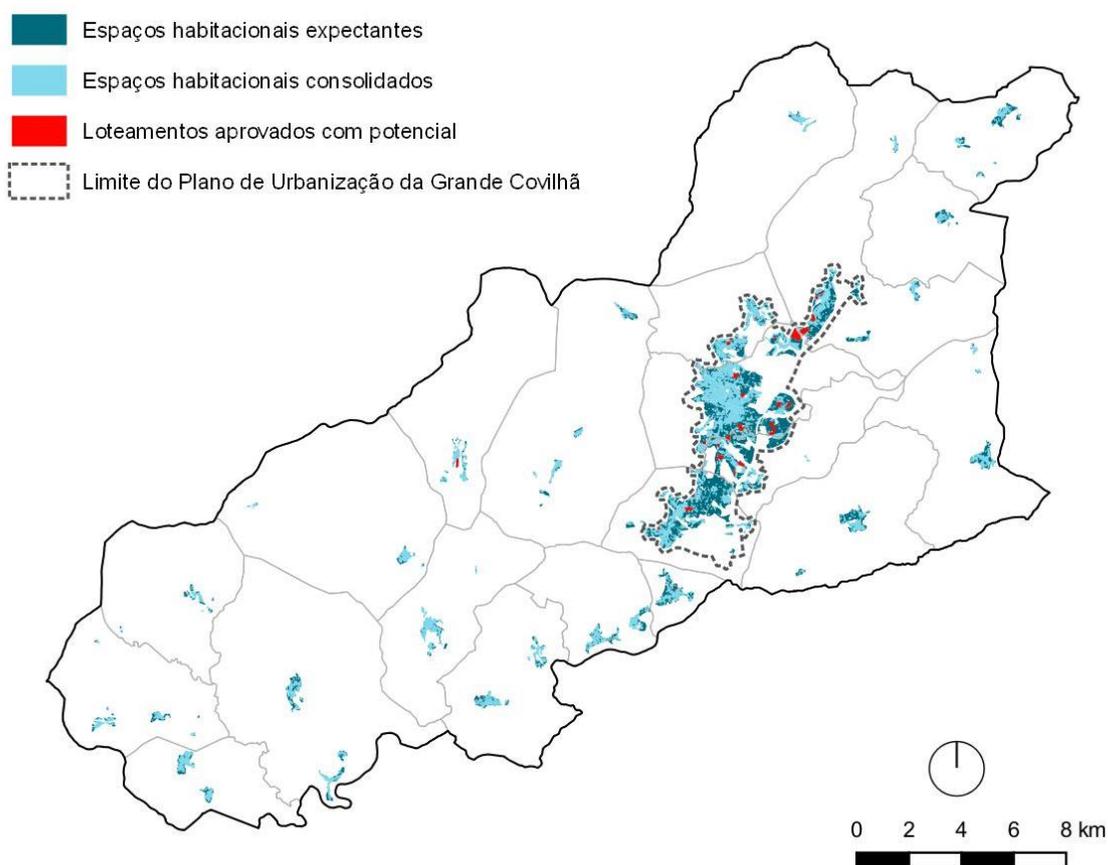


Figura 45. Espaços habitacionais expectantes

Fonte: SPI, dados CMC

4.2 Dinâmicas urbanísticas

A análise das dinâmicas urbanísticas no Município permite desenhar um perfil das tendências construtivas e imobiliárias no território, e do seu impacto no desenvolvimento urbano e atratividade territorial. Esta análise centra-se nas estatísticas das obras concluídas (INE), onde se estabelece uma primeira análise da dinâmica municipal na última década, complementada com a informação relativa aos licenciamentos (INE) e aos loteamentos (dados disponibilizados pela Câmara Municipal), que permite determinar, de forma mais detalhada, a sua distribuição territorial.

No que diz respeito aos edifícios concluídos por tipo de obra, as **novas construções constituem a maioria das obras realizadas entre 2011 e 2021** (63%), por oposição às obras de ampliação, alteração e renovação, que constituem uma parte reduzida do total de obras concluídas (37%).

Ao nível da sua variação ao longo da última década, destaca-se um período de recuo acentuado no número de construções novas, entre 2011 e 2016 (para cerca de 1/4), onde se verifica, inclusive, uma forte dinâmica de construção assente nas obras de ampliação, alteração e renovação, entre 2013 e 2014, onde o número de obras supera o das construções novas, sendo estes os únicos anos em que isso sucede. A partir de 2021, após um período de fraca dinâmica construtiva, regista-se uma subida do número de obras concluídas, para perto do dobro do ano anterior, sendo que 92% destas se tratam de construções novas.

De uma forma global, ao longo da última década evidencia-se um **decrécimo da proporção das obras de ampliação, alteração e renovação, no total das obras concluídas**, situação que perdura, mesmo quando se verificam subidas substanciais no número de obras concluídas.

No que concerne ao destino das obras, conclui-se, a partir da Figura 46, que **a habitação familiar representa o principal destino das obras concluídas** na Covilhã desde 2011. As obras com outros destinos possuem expressões residuais, com valores anuais que, tendencialmente, não ultrapassam os 5 edifícios, muito embora, entre 2013 e 2015, estas tenham registado uma grande expansão, chegando a ultrapassar o total de 30 obras anuais.

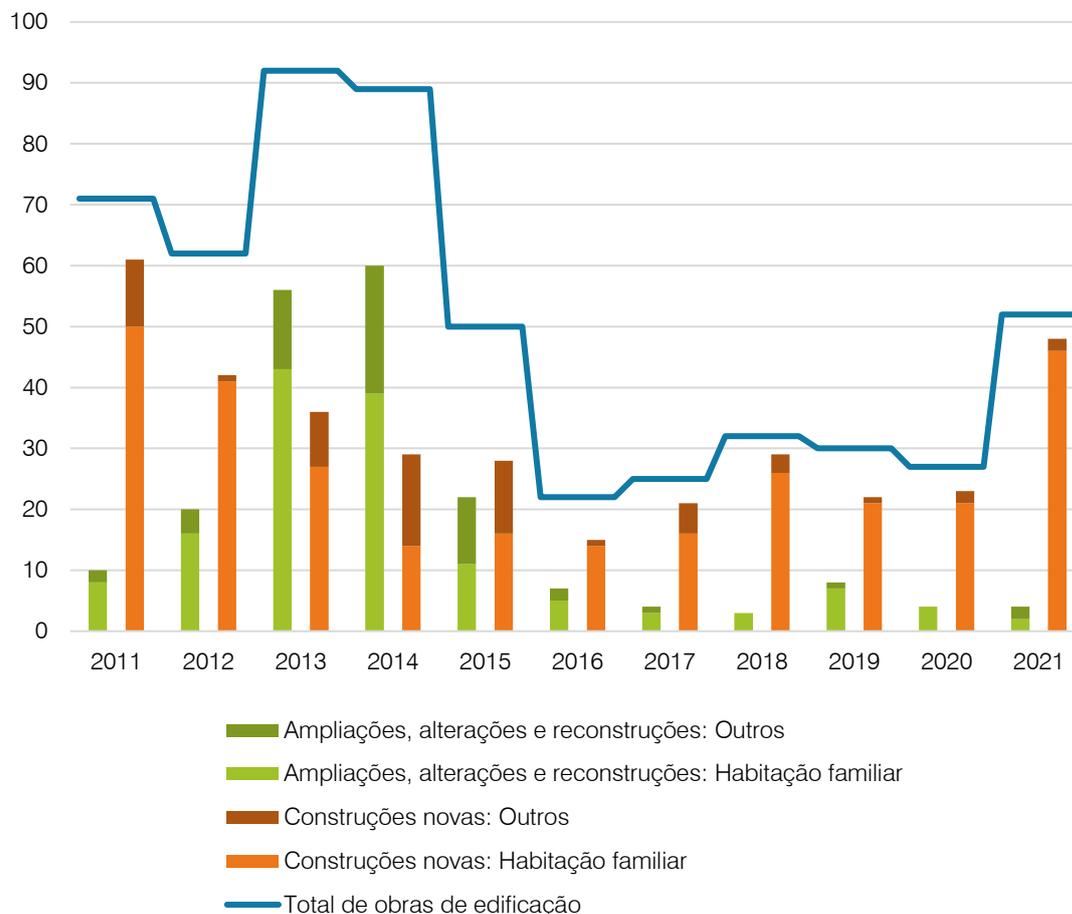


Figura 46. Edifícios concluídos anualmente na Covilhã (N.º), por tipo de obra e destino da obra

Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas.

Seguidamente, analisando o número de licenciamentos por freguesia e por destino, nota-se que **cerca de 90% dos processos se destinam ao uso habitacional**, pelo que se centra a análise apenas sobre esta variável, que é também a mais relevante para o presente diagnóstico.

Desta forma, entre 2017 e 2021, verifica-se que **a UF da Covilhã e Canhoso concentra o maior número de edifícios licenciados para o uso habitacional**, totalizando 69 edifícios, confirmando-se assim influência da sede de concelho nesta dinâmica. Seguem-se as freguesias na sua envolvente, nomeadamente, UF Teixoso e Sarzedo (30 edifícios), Boidobra (29 edifícios) e Tortosendo (27 edifícios). Neste sentido, as **freguesias mais urbanas** são aquelas que verificam um **maior dinamismo construtivo, resultante da maior procura de habitação** nestes territórios. Importa ainda destacar as freguesias da Aldeia de São Francisco de Assis e Sobral de São Miguel por, durante o período em análise, não ter registado qualquer edifício licenciado.

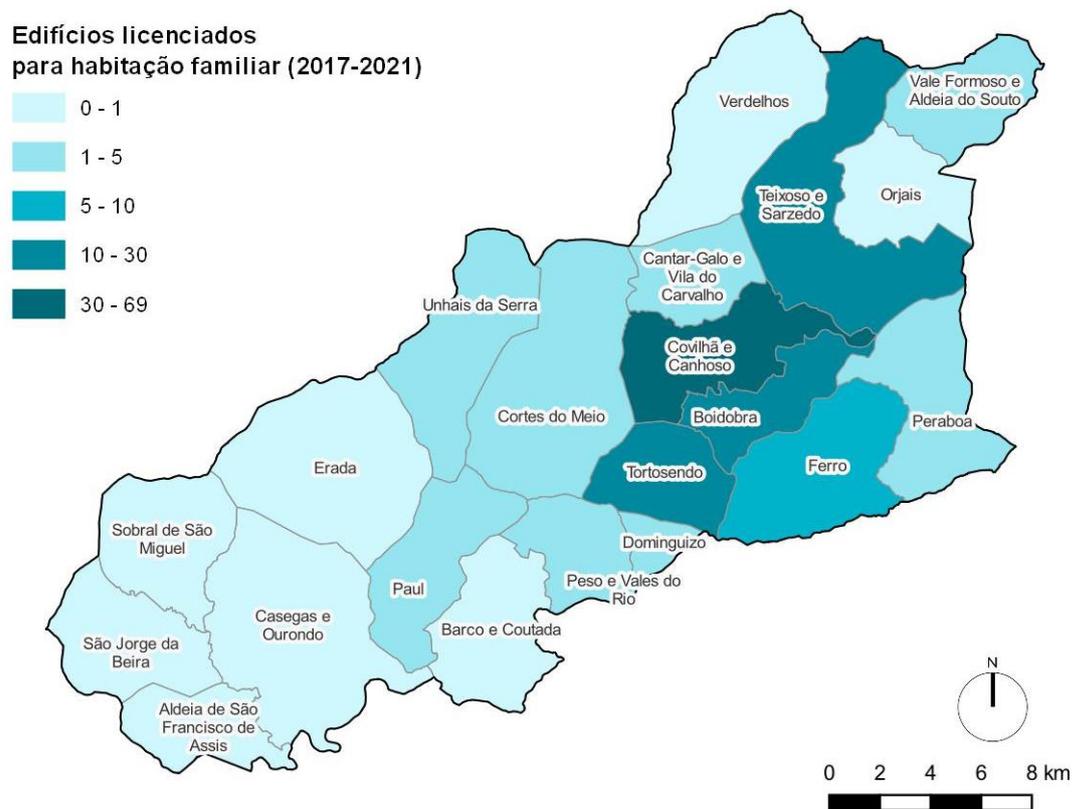


Figura 47. Distribuição dos edifícios licenciados para fins habitacionais (N.º)

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

Neste contexto, importa ainda analisar os dados relativos aos loteamentos aprovados (dados CMC), que, apesar de não serem exaustivos, permitem traçar algumas tendências ao nível da dinâmica e atratividade territorial. Primeiramente, sublinha-se a **relevância do destino puramente habitacional** que constitui 72% dos loteamentos aprovados, reforçando a análise já efetuada aos edifícios licenciados. Todavia, destes loteamentos, cerca de 60% ainda integram lotes por construir, apesar de, na sua grande maioria (90%), as obras de urbanização já terem sido realizadas.

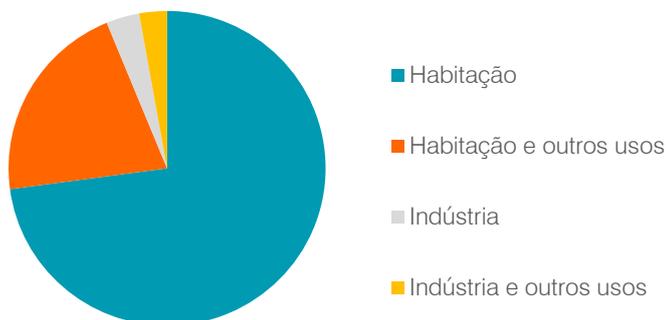


Figura 48. Loteamentos emitidos por usos

Fonte: CMC, 2022

A análise dos dados relativos aos **loteamentos** (CMC) permite ainda conhecer a sua distribuição territorial, onde se destacam a **UF de Covilhã e Canhoso, Tortosendo e Boidobra**, com cerca de 68% dos loteamentos aprovados, seguidas da UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho e da UF de Teixoso e Sarzedo, que concentram cerca de 15% dos loteamentos aprovados. Esta distribuição espelha, de certa forma, a influência da Grande Covilhã no desenvolvimento municipal, que contrasta de forma muito pronunciada com a realidade das restantes freguesias municipais, que, manifestamente, apresentam dinâmicas urbanísticas pouco expressivas ou mesmo inexistentes.

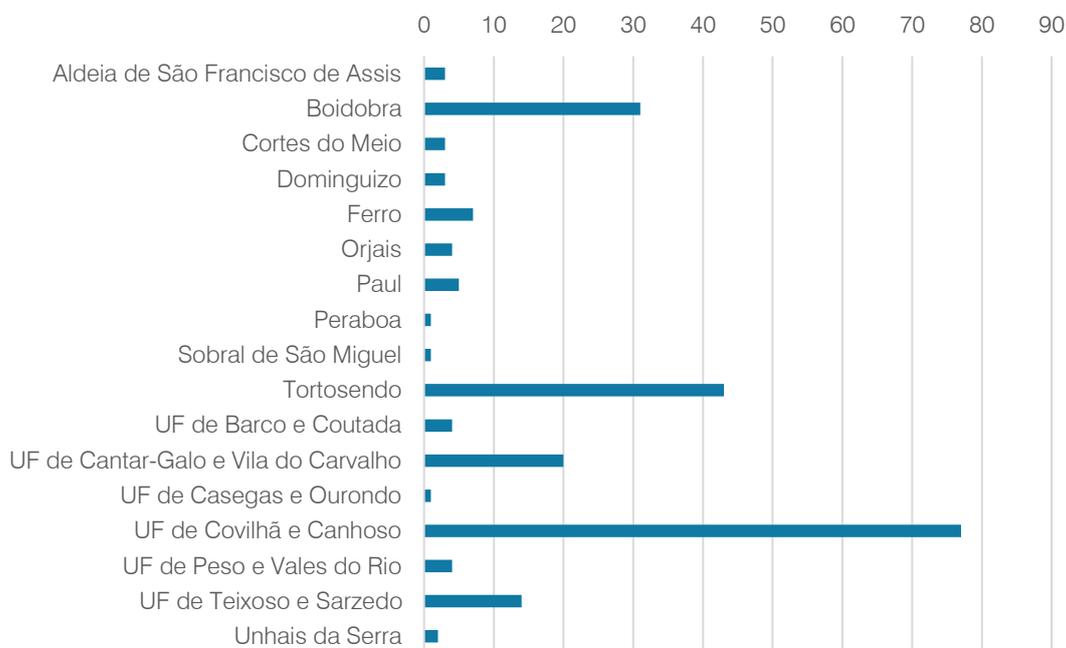


Figura 49. Loteamentos emitidos por freguesia (N.º)

Fonte: CMC, 2022

4.3 Parque edificado e habitacional

De acordo com os resultados dos Censos 2021, **no concelho da Covilhã existiam 22 027 edifícios clássicos**, o que equivale a cerca de 39,7 edifícios por cada km², um valor em linha com a média nacional (38,7) e regional (39,6). Este rácio é muito superior ao da sub-região das Beiras e Serra de Estrela, onde, na mesma data, existiam 23,6 edifícios por km².

Entre 2011 e 2021, o número de edifícios **não sofreu alterações significativas**, registando-se uma variação inferior a 1%. No entanto, embora pouco expressivo, importa sublinhar como o Município regista um saldo negativo (-56 edifícios, correspondentes a uma perda de 0,25% no total de edifícios), enquanto em todos os outros níveis territoriais se regista um crescimento do número de edifícios entre os períodos censitários, também ele pouco significativo (a variação mais elevada é a nacional, de 1,3%).



Figura 50. Edificado na cidade da Covilhã

Fonte: SPI, 2022

Em termos de distribuição interna do parque edificado, a **maior parte dos edifícios concentra-se, tal como a população residente, na UF de Covilhã e Canhoso** (4 035 edifícios), que acolhe a sede de Concelho, **e nas freguesias envolventes**. Nesta coroa, Boidobra e Cortes de Meio possuem um menor volume de edificado, não chegando, cada uma, a concentrar 1 000 edifícios. Fora desta primeira coroa, Paul, Ferro e a UF de Pesos e Vales do Rio são igualmente freguesias que se destacam por possuírem alguma concentração de edifícios (Figura 51).

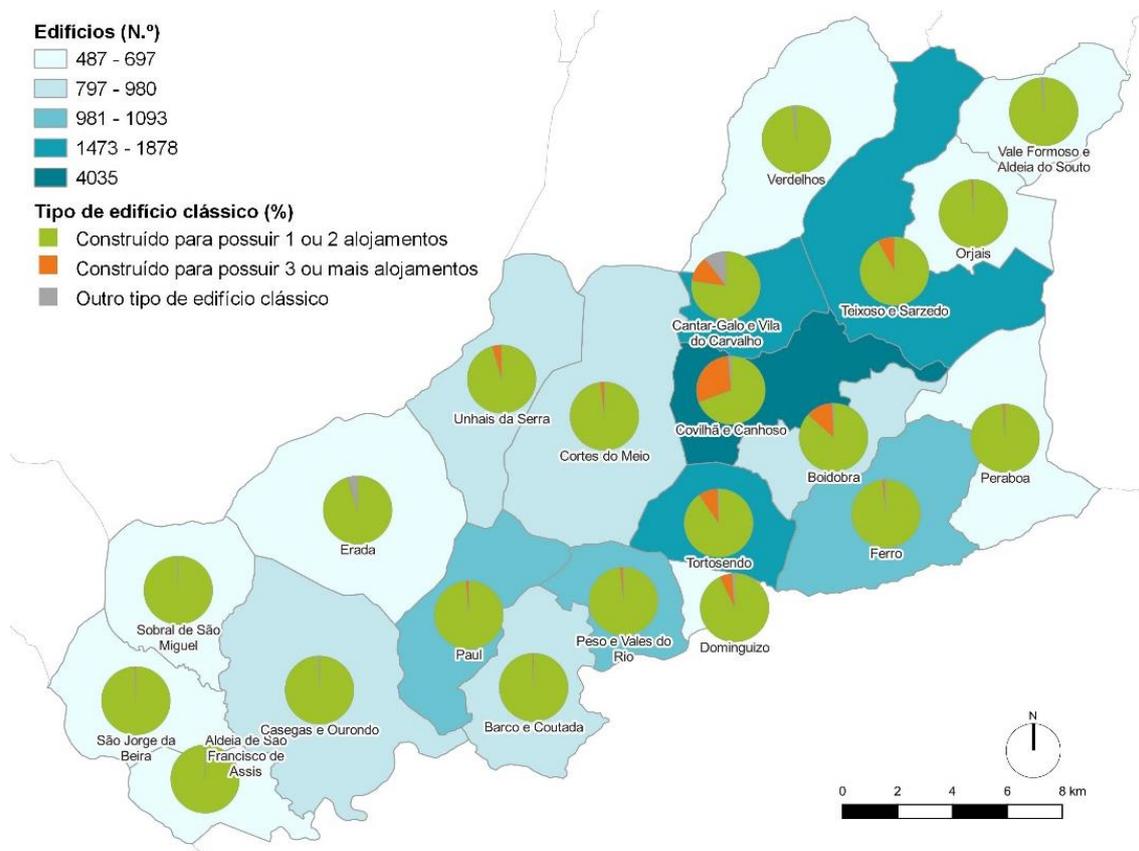


Figura 51. Número e tipo de edifícios clássicos, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que concerne aos tipos de edifícios clássicos, em todas as freguesias **prevalece o edifício clássico construído estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares**. No entanto, na UF de Covilhã e Canhoso verifica-se uma concentração relevante (30%) de edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares, tipologia que assume também uma relativa relevância nas freguesias que lhe são contíguas, e ainda na freguesia de Dominguiço. Por último, ressalta a UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, onde os edifícios clássicos de outro tipo chegam ao 10% do total.

A Figura 52 ilustra a distribuição dos edifícios clássicos por escalões de dimensão de alojamentos. Sendo transversal a todas as freguesias o **predomínio dos edifícios unifamiliares**, distingue-se, naturalmente, a UF de Covilhã e Canhoso como aquela onde a proporção dos edifícios com apenas um alojamento é menos acentuada, seguida da UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho (respetivamente com 55,5% e 67,5%). Sem surpresa, a UF que acolhe a cidade da Covilhã é também aquela onde existe uma maior proporção de edifícios com maior número de alojamentos:

8,5% dos edifícios possui entre 5 e 9 alojamentos e 9,1% tem 10 ou mais. Seguem-se as freguesias vizinhas, em especial Boidobra, Tortosendo e UF de Teixoso e Sarzedo.

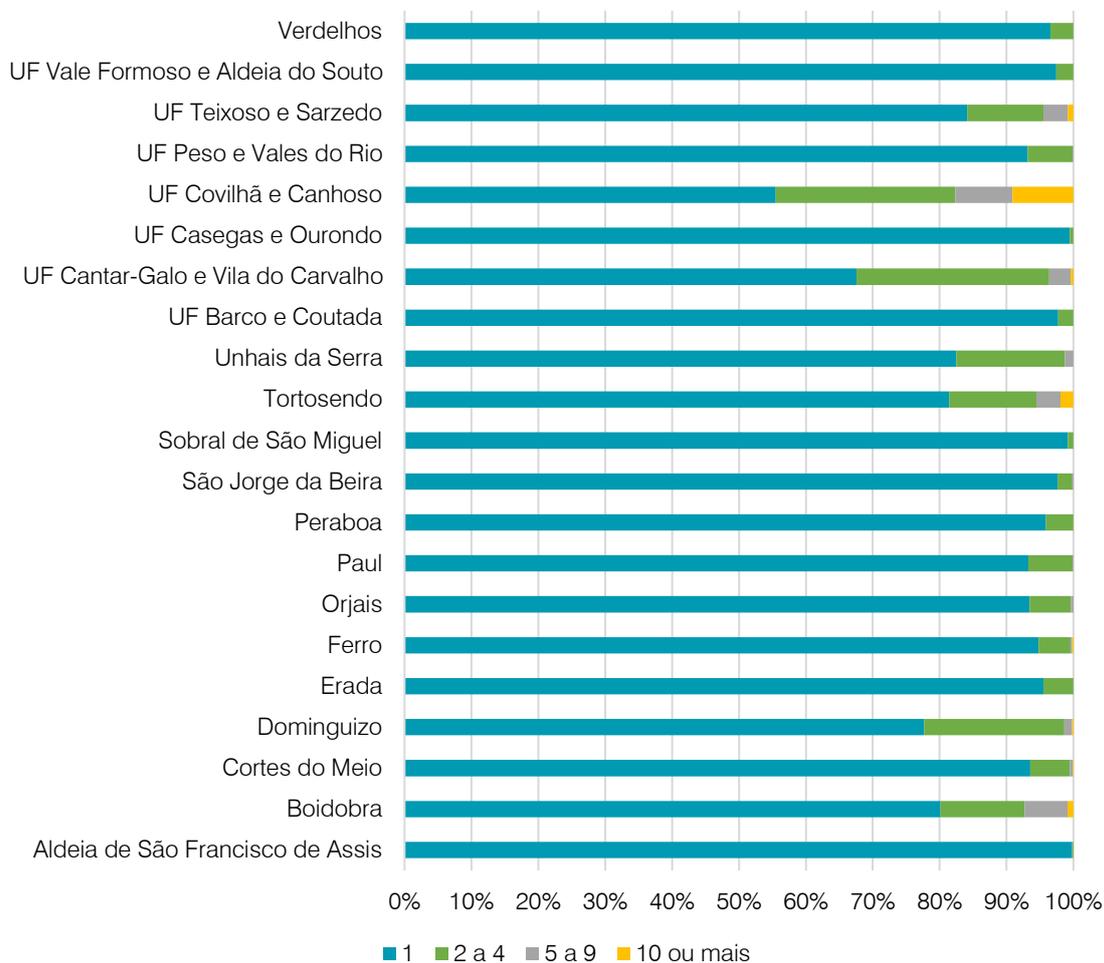


Figura 52. Edifícios clássicos por escala de alojamentos, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os dados censitários relativos à época de construção dos edifícios apontam para a presença de um **parque edificado relativamente envelhecido**, em que a idade média dos edifícios no Município é superior à observada nos outros níveis territoriais, e o índice de envelhecimento dos edifícios⁴⁰, em 2021, fixava-se em 1 324,5, perto do dobro do registado a nível nacional (746,6) e superior ao da Região Centro (884,5).

⁴⁰ O Índice de envelhecimento do edifício relaciona o número dos edifícios construídos até 1960, com o dos edifícios construídos após 2011, de acordo com a seguinte fórmula: (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2011)* 100

No Município, a proporção de edificado anterior a 1980 ultrapassa os 58% (em Portugal esta proporção é de 50%). Em contrapartida, 13,7% dos edifícios foi construído a partir de 2001, proporção que desce para 2,1% se considerarmos apenas a última década.

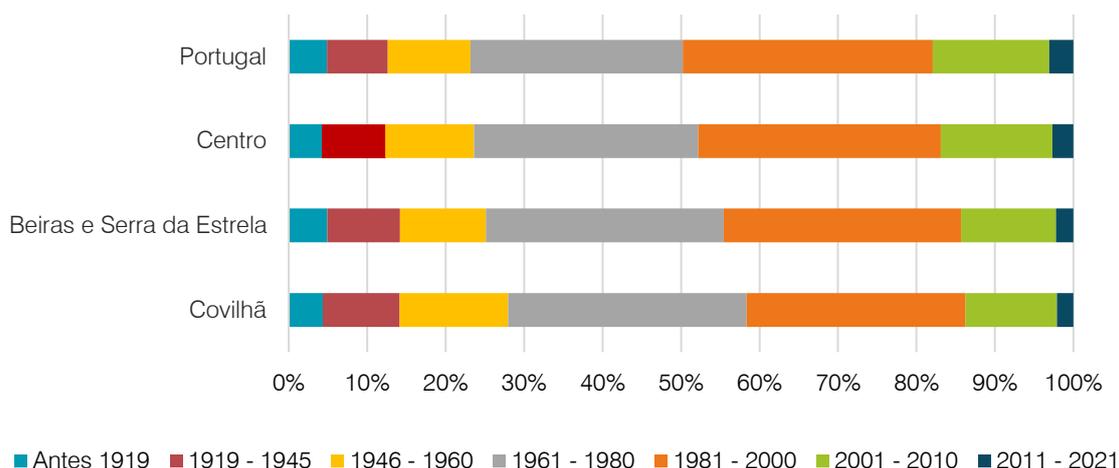


Figura 53. Época de construção dos edifícios

Fonte: INE, Censos 2021

A UF de Covilhã e Canhoso, que acolhe o centro histórico da cidade da Covilhã, apresenta um índice de envelhecimento dos edifícios, em 2021, de 1 151,7 (ligeiramente inferior ao registado no Município). Aqui se encontra o edificado mais antigo (41% dos edifícios foi construído antes de 1960), mas também algum mais recente, resultado de dinâmicas de construção e reabilitação, no contexto municipal, tendencialmente mais favoráveis.

Conforme se pode observar na Figura 54, **Boidobra destaca-se como a freguesia onde o edificado é mais recente**. Aqui a proporção de edificado posterior a 1980 chega a 73,7%. Seguem-se **UF de Covilhã e Canhoso e o setor mais oriental do Município** (exceto a UF de Vale Formoso e Aldeia do Souto), ao qual se juntam as freguesias de **Paul e a UF de Peso e Vales do Rio**. Pelo contrário, destacam-se, com um **parque edificado mais envelhecido, as freguesias mais periféricas e de menor densidade**, sobretudo no setor sudoeste.

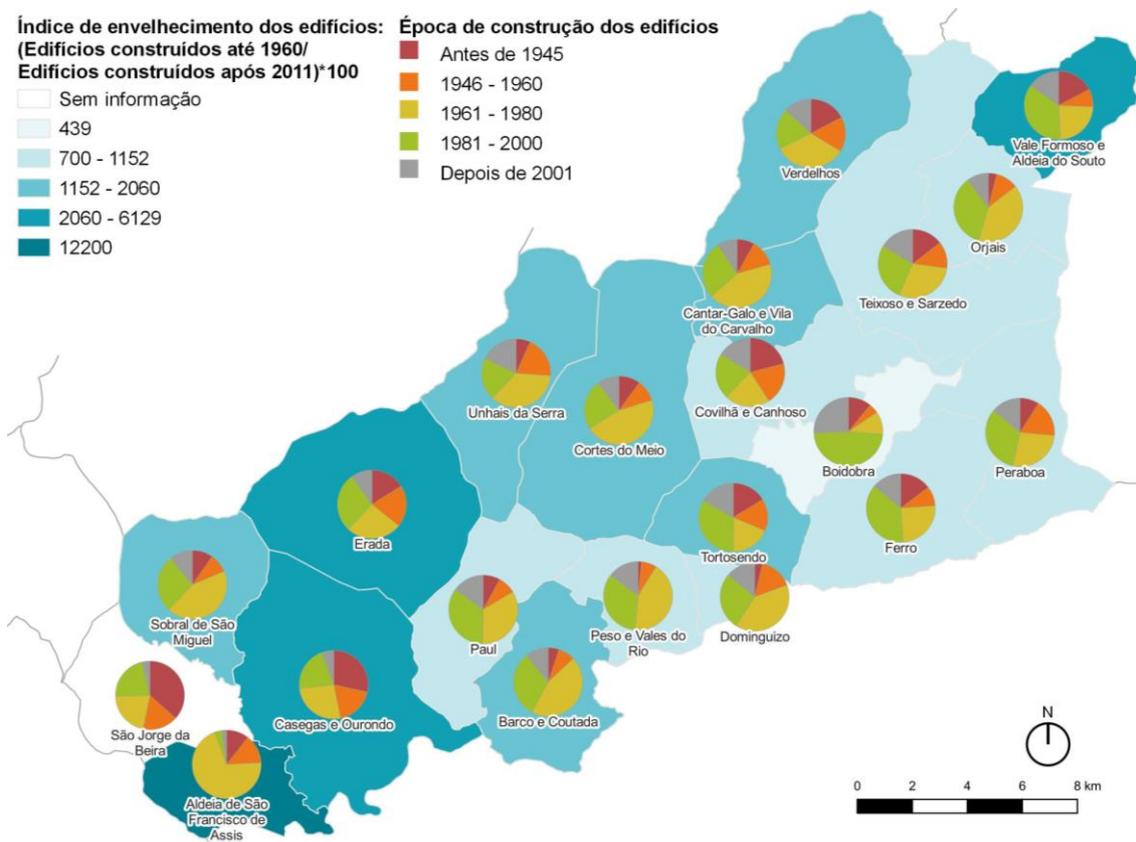


Figura 54. Índice de envelhecimento e época de construção dos edifícios, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021, Censos 2011

Em larga medida relacionado com o envelhecimento do edificado, a análise do estado de conservação e das necessidades de reparação dos edifícios assume forte relevância para o diagnóstico. Os dados dos Censos 2021 indicam que **perto de metade dos edifícios no Município** (44%, ou seja, um total de 9 602 edifícios) **necessitavam de algum tipo de reparação**, embora com distintos níveis de reparação. Assim, 24% dos edifícios no Município necessitam de reparações ligeiras, 13% apresentam necessidades médias e 6% apresentam uma necessidade de intervenção profunda. Esta proporção, total e de cada uma das categorias de dimensão da reparação, é superior no Município da Covilhã, face ao observado em qualquer uma das escalas geográficas de comparação (País e NUT II e III) (Figura 55).

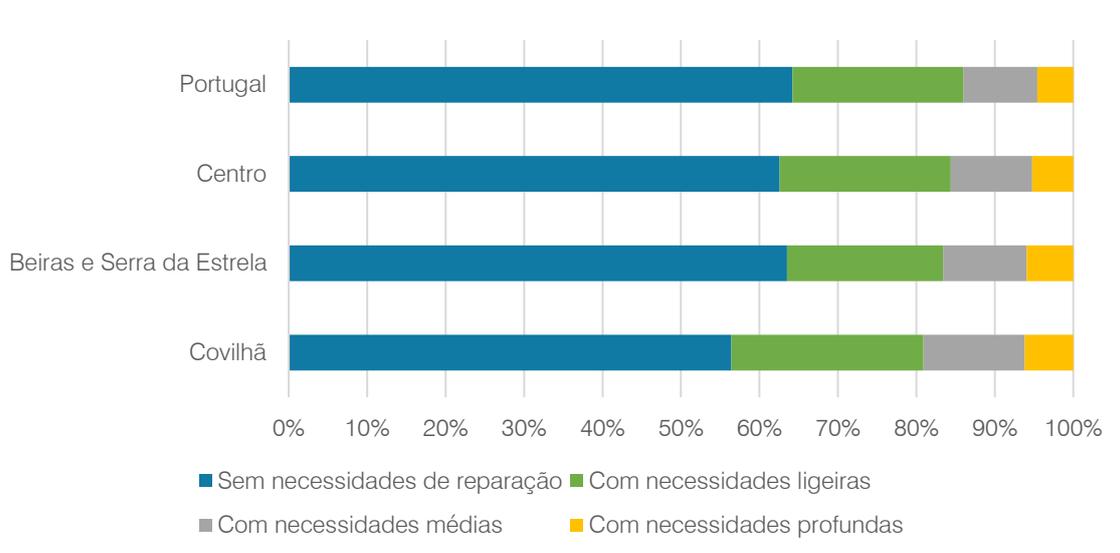


Figura 55. Edifícios por dimensão da reparação (%), em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível interno, é nos **territórios de baixa densidade da Serra da Estrela**, como nas freguesias de Unhais da Serra (63% dos edifícios), Verdelhos (57%) e Cortes do Meio (56%), onde se verifica uma **maior proporção de edifícios com necessidades de reparação**, sendo também nestas freguesias que, cumulativamente, se verifica um **maior peso dos edifícios com necessidades de reparação mais significativas** (médias e profundas). A situação é particularmente acentuada na freguesia de Verdelhos, onde 14% do edificado necessita de uma reparação profunda e 25% apresenta necessidades médias. Pelo contrário, a freguesia de São Jorge da Beira e a UF de Vale Formoso e Aldeia do Souto, também freguesias de baixa densidade, são as que apresentam o edificado com um melhor estado de conservação, com menos de 20% a necessitar de qualquer tipo de intervenção.

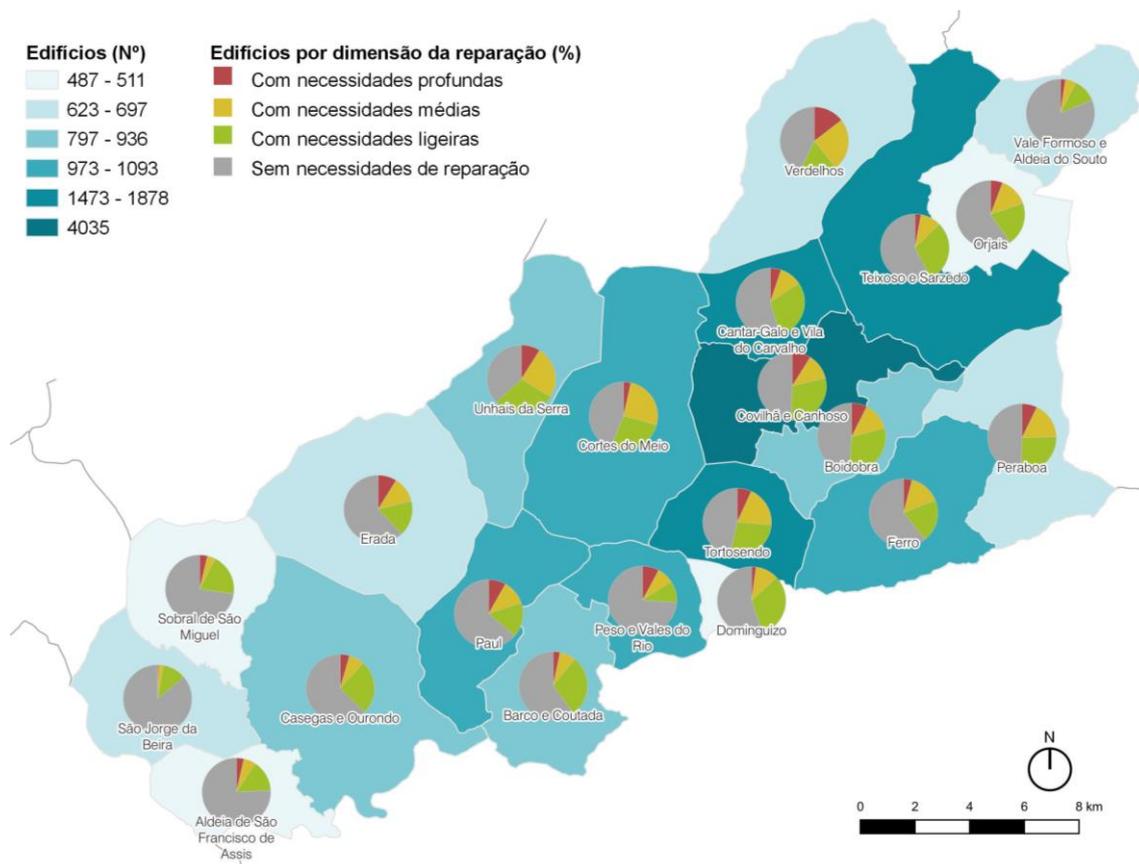


Figura 56. Necessidades de reparação dos edifícios, por freguesia e dimensão da reparação, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Neste âmbito, importa ainda destacar que o Município tem, desde 2012, um **projeto de levantamento dos imóveis devolutos e degradados, sujeitos a agravamento do IMI**, procurando-se, deste modo, combater a degradação do parque edificado e potenciar a utilização dos recursos habitacionais. Este é um projeto em curso, que não abarcou ainda a totalidade do território municipal. Até ao momento foram identificados **77 edifícios devolutos e em ruínas**, sendo que 63 edifícios foram alvo de majoração no IMI. Por dificuldades na identificação do proprietário, 12 edifícios encontram-se ainda a aguardar majoração do IMI e 2 edifícios foram isentados pelo Município. A larga maioria dos edifícios até agora identificados concentram-se na UF Covilhã e Canhoso (67 edifícios). Os restantes localizam-se nas freguesias de Tortosendo, UF Peso e Vales do Rio, Unhais da Serra, Ferro, Sobral de São Miguel e Verdelhos.

De acordo com os resultados dos Censos 2021, **no Município da Covilhã existiam 35 680 alojamentos**, correspondendo a cerca de 1,6 alojamentos por edifício, valor próximo da média nacional (1,7) e consideravelmente superior às médias regional (1,3) e sub-regional (1,2). Este valor também traduz a **concentração urbana na UF da Covilhã e Canhoso**, onde a média de alojamentos

por edifício é próxima dos 3, enquanto que nas freguesias mais rurais, em média, identifica-se cerca de 1 alojamento por edifício.

Destes alojamentos, **35 636 são alojamentos familiares**, entre os quais se conta a **presença de 8 alojamentos não clássicos**, distribuídos pelas UF de Covilhã e Canhoso (5 alojamentos), Cantar-Galo e Vila do Carvalho (2 alojamentos) e Casegas e Ourondo (1 alojamento). Os alojamentos coletivos no concelho totalizam 44.

A maior parte das freguesias viu aumentar o número de alojamentos na última década. As exceções estão nas freguesias rurais, mais afastadas da cidade, e na freguesia de Tortosendo (-1,7%), onde o número de alojamentos diminuiu (Figura 57).

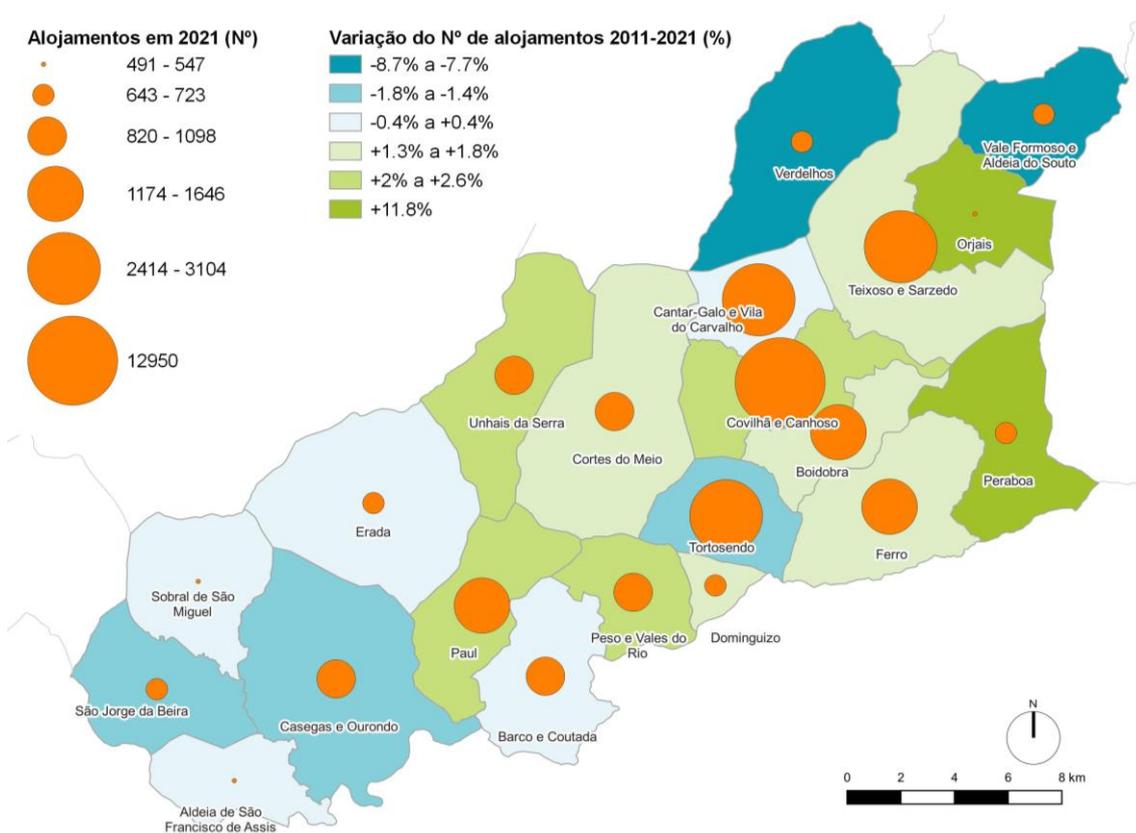


Figura 57. Número e taxa de variação dos alojamentos, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Analisando conjuntamente a evolução do número de alojamentos e de famílias residentes na Covilhã, verifica-se que, desde a década de 40 do séc. XX, **tem existido um crescimento expressivo do número de alojamentos**, atenuado na última década, **enquanto o número de agregados residentes**, ao longo deste período, **tem mantido uma trajetória de crescimento flutuante, mas mais contida** (Figura 58). Na última década censitária o concelho da Covilhã registou uma perda de 909

agregados e um aumento do parque habitacional que, apesar de menor do que nas décadas anteriores, foi de 377 habitações. Em consequência, desde meados do século passado que o **número de alojamentos supera, de forma crescente, o número de famílias**, existindo atualmente **uma relação de perto de 2 alojamentos para cada agregado residente** no concelho da Covilhã. Deste modo, e como veremos adiante, o contexto atual traduz-se num peso considerável de alojamentos vagos e de residência secundária. O rácio de alojamentos de residência habitual no Município por habitante é de 0,44 (face a 0,40 em Portugal).

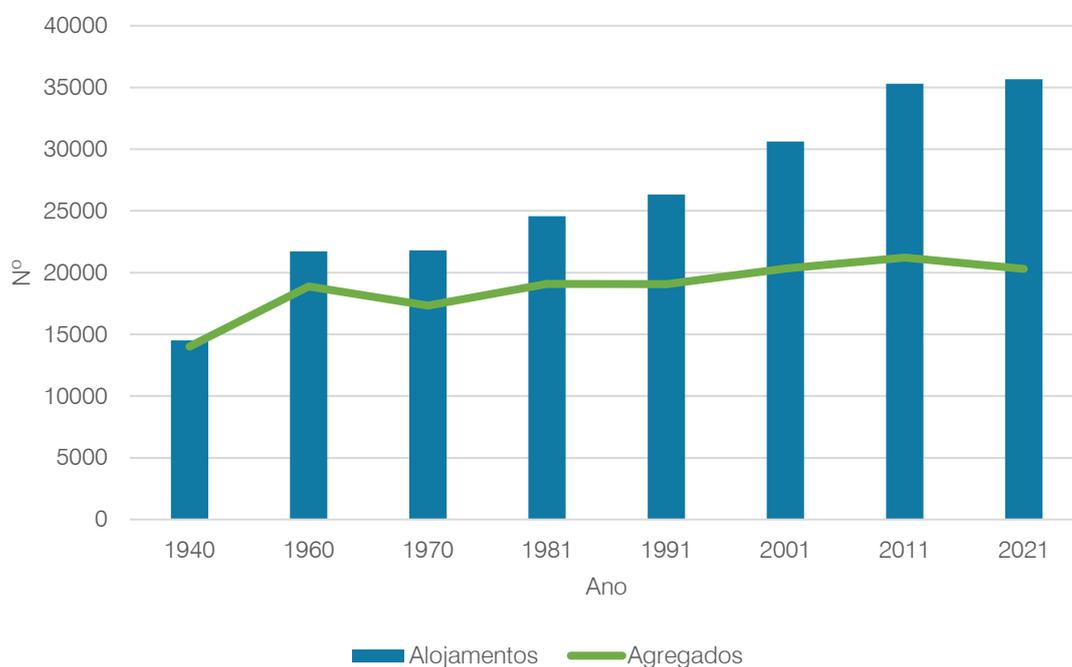


Figura 58. Evolução do número de alojamentos e agregados residentes no Município da Covilhã

Fonte: INE, Censos

Importa, no entanto, salientar que a existência de **um número significativo de alojamentos não significa necessariamente oferta habitacional**. De outra forma, é necessário assegurar que a habitação está disponível no mercado e que responde às necessidades e exigências das famílias, sendo necessário considerar aspetos como a dimensão, funcionalidade, conforto e estado de conservação do alojamento.

No que diz respeito à forma de ocupação, conforme se pode observar na Figura 59, o Município apresenta uma proporção de alojamentos de residência habitual intermédia face às registadas ao nível da Região Centro e da sub-região, sendo consideravelmente inferior à percentagem registada a nível nacional. Os **alojamentos de residência habitual (um total de 20 259) representam pouco mais de metade do total de alojamentos existentes no Município (57%)**, enquanto que os **alojamentos vagos representam 15% do total (face aos 12% a nível nacional)**. Os **alojamentos de**

residência secundária, por seu turno, constituem uma porção significativa dos alojamentos no Município, correspondendo a 28% do total, um valor que, no entanto, é inferior ao registado ao nível da Sub-região (35%).

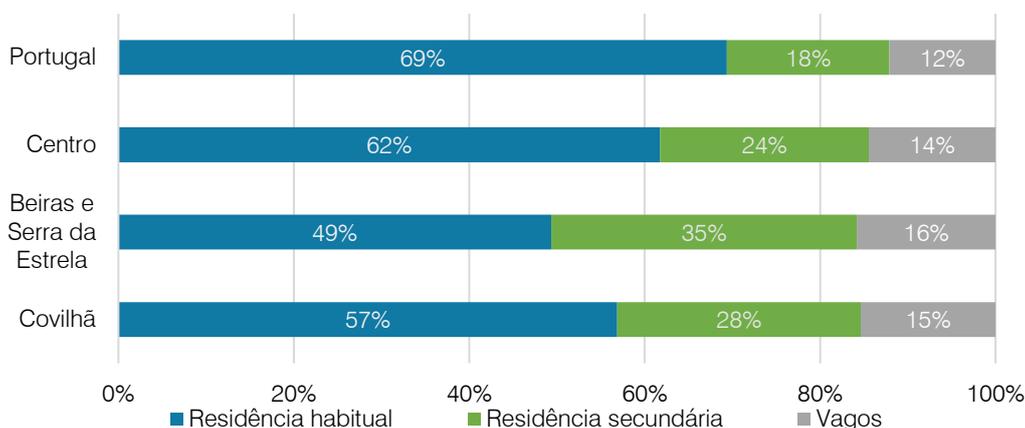


Figura 59. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

A distribuição interna dos alojamentos de residência habitual acompanha muito de perto a distribuição da população residente: na cidade e na sua envolvente (e de forma menos marcante nos centros urbanos de menor dimensão) a proporção de alojamentos de residência habitual é mais elevada, alcançando valores mais expressivos no caso das freguesias mais densamente povoadas (Boidobra, Tortosendo, UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, UF de Teixoso e Sarzedo, e UF de Covilhã e Canhoso). Pelo contrário, assume uma expressão particularmente reduzida (na ordem dos 30%) nas freguesias rurais, mais periféricas, marcadas por processos mais intensos de despovoamento. Destacam-se as freguesias de São Jorge da Beira, Cortes do Meio, UF de Casegas e Ourondo, Sobral de São Miguel e Verdelhos, onde os alojamentos de residência secundária não só são predominantes como representam pelo menos 50% do total de alojamentos.

Por sua vez, a distribuição de alojamentos vagos é similar em quase todas as freguesias, registando-se percentagens próximas dos 15-20%, tanto em freguesias mais rurais e periféricas – entre as quais se destaca a freguesia de Dominguiço (22%), uma das freguesias em que a perda populacional é menos acentuada –, assim como nas freguesias mais urbanas – nomeadamente a UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, com cerca de 19% dos alojamentos vagos, ou ainda a UF de Covilhã e Canhoso (17,3%) e Tortosendo (16,4%). Acrescente-se, ainda, que parte destes imóveis vagos, localizados no centro antigo das localidades, em zonas mais inacessíveis e destituídas de estacionamento, por vezes com áreas e tipologias pouco adequadas aos padrões de procura, necessitarão de uma estratégia dirigida para potenciar a sua reocupação.

No cômputo geral, são poucas as freguesias nas quais os alojamentos vagos constituem menos do 10% do total. São elas a UF de Teixoso e Sarzedo, Boidobra, Orjais, Unhais da Serra e São Jorge da Beira, estas últimas com alguma pressão turística.

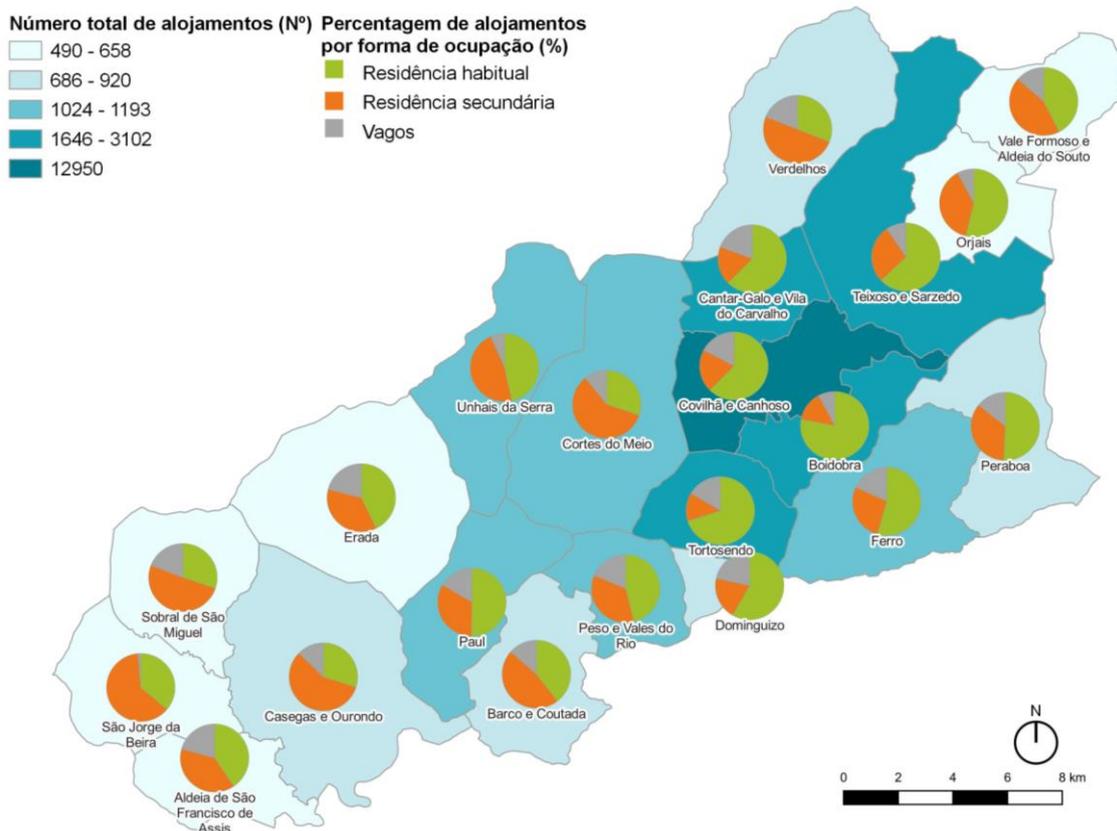


Figura 60. Alojamentos familiares clássicos (N.º) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

O alojamento local, sendo relevante para o desenvolvimento local e para resposta às lógicas de turismo e de visitação do território, assim como para a ocupação e valorização do edificado e do território, pode induzir uma maior pressão sobre o mercado habitacional, ao nível do aumento de preços e de uma maior escassez de oferta de habitação familiar.

A plataforma do Registo Nacional de Turismo promovida por Turismo de Portugal, I.P., registava em 2022 um total de 219 estabelecimentos de alojamento local no Município da Covilhã, sendo a maioria referente a moradias (117 estabelecimentos) e apartamentos (81 estabelecimentos). No seu conjunto, estes estabelecimentos possuem uma capacidade para 1 219 utentes.

Tabela 10. Estabelecimentos de Alojamento Local e capacidade de alojamento nos estabelecimentos

Fonte: CMC, 2022; RNAL, 2022

Tipologia	Empreendimentos (N.º)	Capacidade (N.º camas)
Moradia	117	544
Apartamento	81	367
Estabelecimento de hospedagem	15	264
Quartos	5	34
Hostel	1	10
Total	219	1 219

Os estabelecimentos de alojamento local localizavam-se essencialmente na freguesia de Cortes do Meio, em particular na localidade de Penhas da Saúde, e UF Covilhã e Canhoso, sobretudo no centro histórico da Covilhã. Estas freguesias concentram 81% dos estabelecimentos existentes no Concelho. Apesar da freguesia de Cortes do Meio reunir um maior número de estabelecimentos, a sua capacidade de alojamento é ligeiramente inferior à registada na UF Covilhã e Canhoso. Embora com um peso muito menor, **Unhais da Serra** apresenta também alguma oferta. Já as freguesias de São Jorge da Beira, Aldeia de São Francisco, UF Peso e Vales do Rio, Verdelhos, UF Vale Formoso e Aldeia do Souto, não possuem qualquer estabelecimento de alojamento local registado.

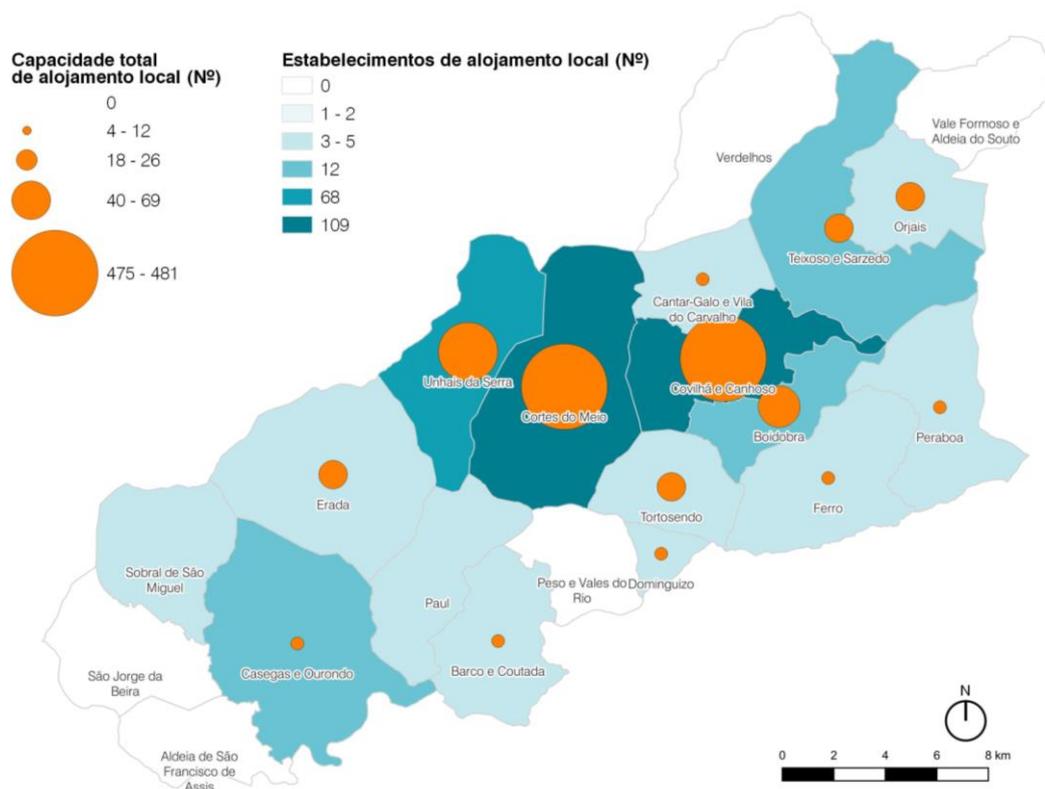


Figura 61. Estabelecimentos de alojamento local na Covilhã por freguesia, número e capacidade total

Fonte: CMC, 2022 RNAL, 2022

No que se refere ao escalão de área útil dos alojamentos familiares clássicos, pode-se constatar que os alojamentos com **dimensões mais reduzidas** (inferiores a 79m²) têm uma maior expressão no Município da Covilhã do que nas restantes escalas de análise. Do mesmo modo, os alojamentos com maiores áreas úteis (superiores a 150m²) apresentam uma menor expressão no Concelho. A distribuição pelos diversos escalões de dimensão dos alojamentos familiares aproxima-se, contudo, do retrato obtido para o País (Figura 63). Note-se ainda que os **alojamentos com áreas compreendidas entre 100m² e 149m² são os mais representativos** no Município (36%), tal como o verificado nas restantes escalas territoriais.

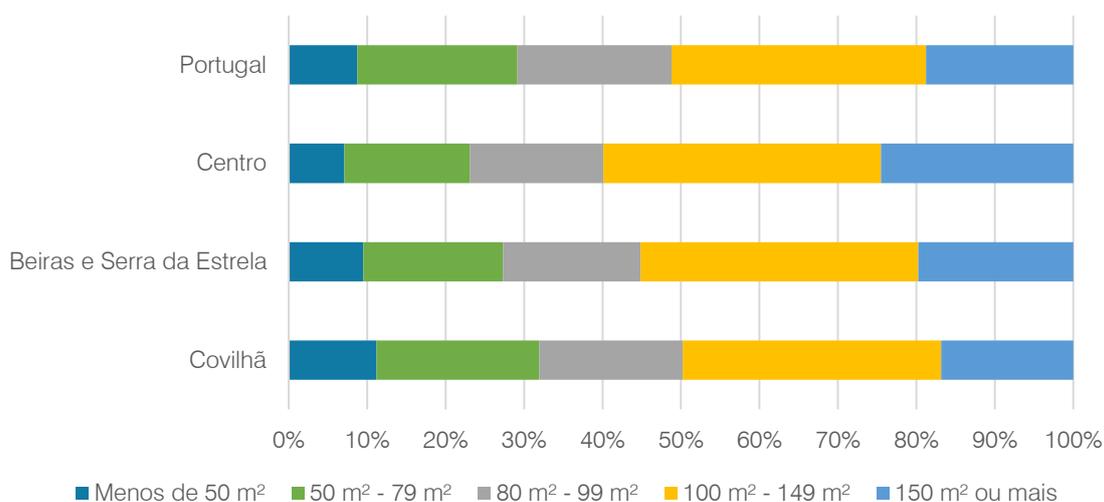


Figura 62. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Uma análise mais detalhada destes dados, ao nível da freguesia, permite constatar que as freguesias mais periféricas e com um parque edificado mais antigo possuem, tendencialmente, uma maior proporção de alojamentos de menor dimensão, enquanto **nas freguesias com um parque edificado mais recente a presença de alojamentos com maiores áreas é mais expressiva** (como por exemplo em Boidobra). Na maioria das freguesias o escalão de área útil mais frequente é o que diz respeito a alojamentos com áreas compreendidas entre os 100 e os 149 m².

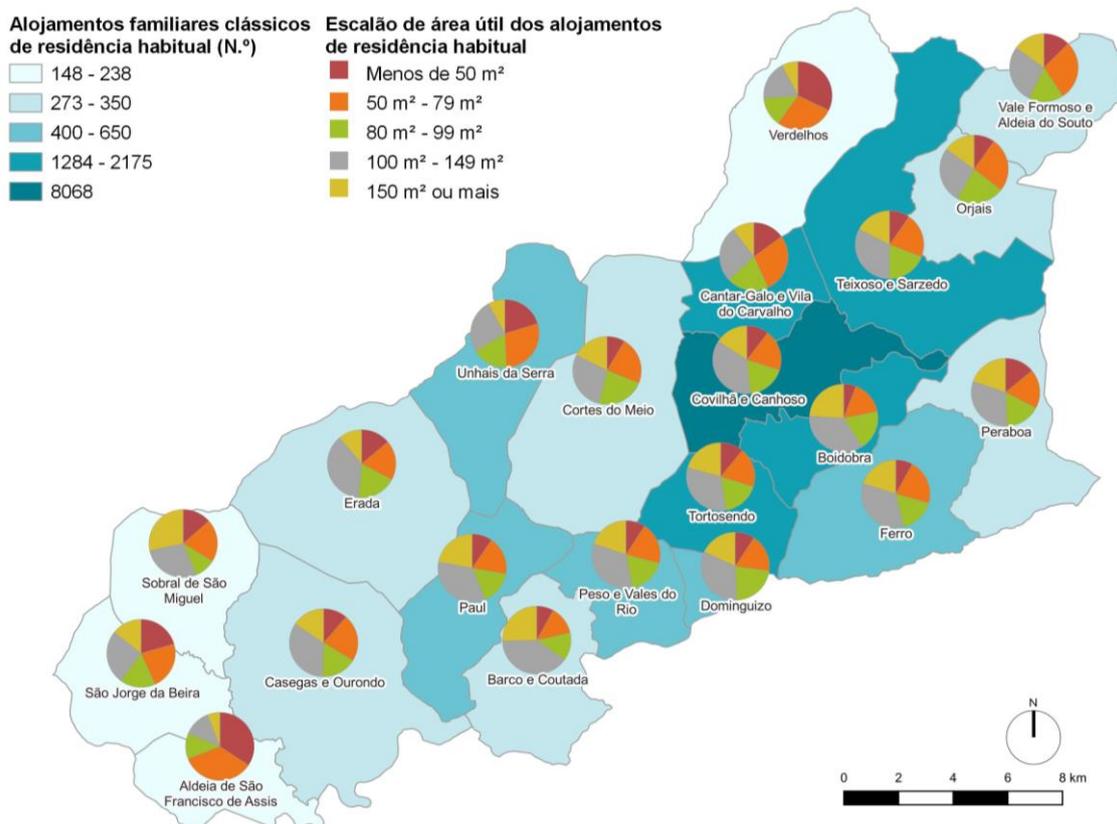


Figura 63. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e escala de área útil, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Quanto ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se o **predomínio da habitação própria**, sendo 68% dos alojamentos ocupados pelos seus proprietários ou coproprietários. A habitação própria é o regime de ocupação predominante em qualquer das freguesias, em particular nas freguesias rurais, com destaque para as freguesias de Erada e São Jorge da Beira, onde representa 93% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Apesar de, no Município, os **alojamentos familiares arrendados** representarem apenas 26% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, estes assumem, em comparação com as restantes escalas territoriais da análise, uma **expressão significativa**, particularmente em relação à Região Centro e à sub-região, onde o seu peso é, respetivamente, de 16% e 15%.

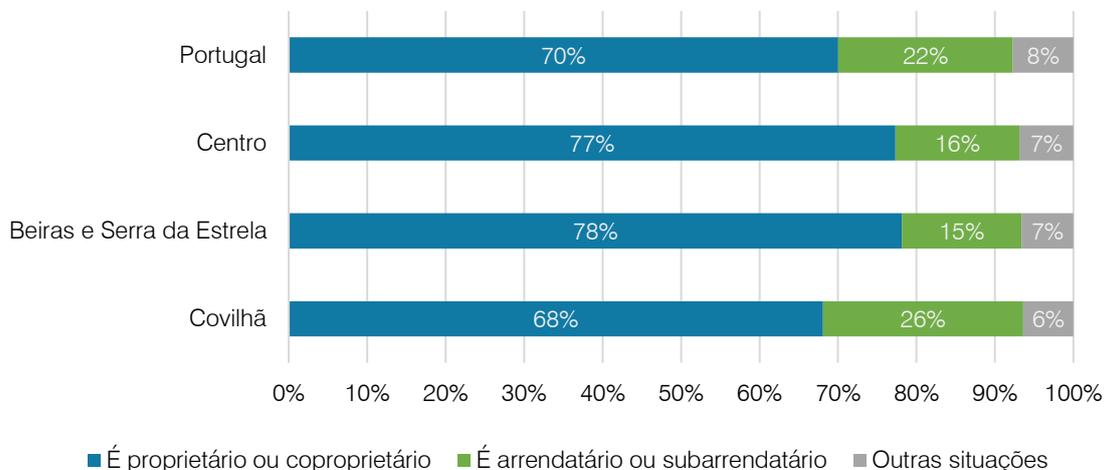


Figura 64. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

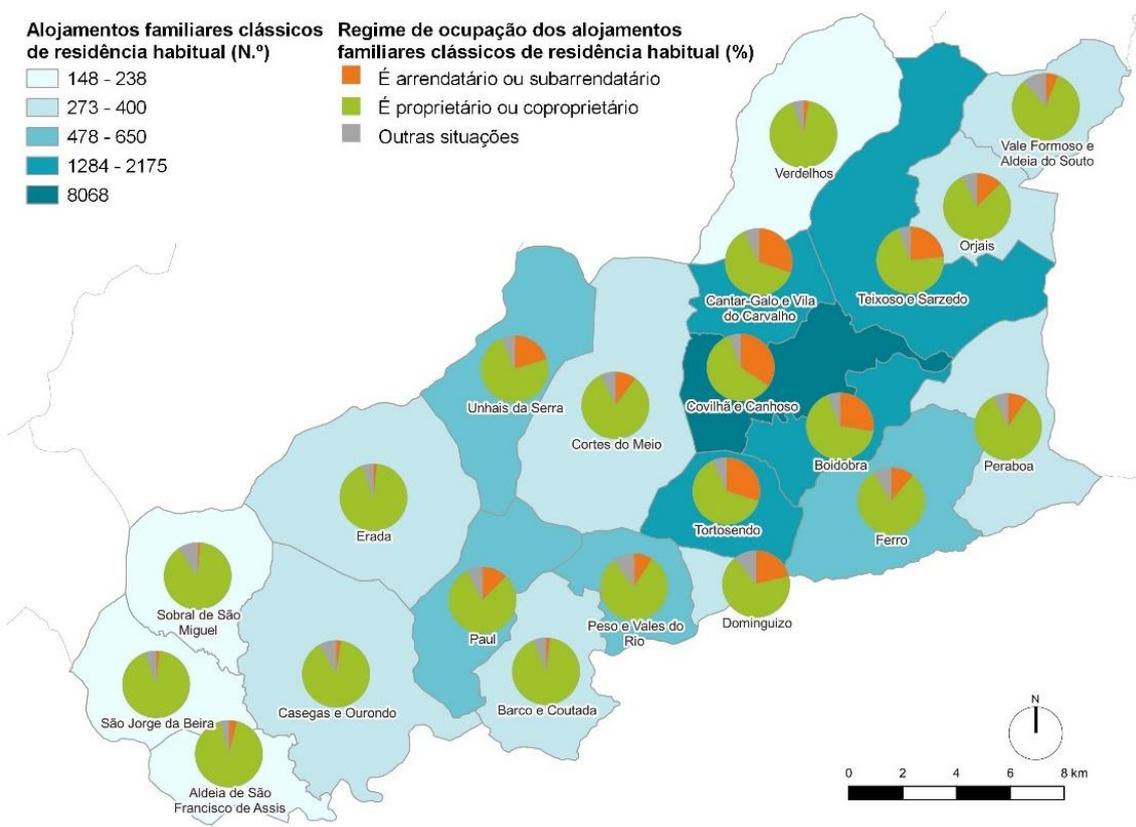


Figura 65. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e regime de ocupação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os alojamentos familiares de residência habitual ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento têm uma **maior expressão nas freguesias mais urbanas**, com especial enfoque na UF da Covilhã e Canhoso, onde representam 34% do total de alojamentos familiares de residência habitual, em UF Cantar-Galo e Vila do Carvalho (30%), Tortosendo (30%) e Boidobra (27%). A sua presença **é residual nas freguesias mais periféricas**.

4.4 Custos com a habitação

Num território, o custo da habitação é um fator de extrema importância na análise da capacidade de acesso e manutenção da habitação pelas famílias, em particular se analisado em conjunto com o nível de rendimento auferidos por estas.

Analisando a evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, verifica-se que ambos os indicadores aumentaram entre 2017 e 2020. Entre estas duas datas, **os rendimentos declarados por agregado fiscal cresceram cerca de 11%**, contudo, o **valor mediano das rendas registou um aumento de 17%**, acentuando a taxa de esforço das famílias com as despesas de arrendamento. Apesar de não se encontrarem ainda disponíveis os dados relativos aos rendimentos declarados por agregado fiscal para o ano de 2021, constata-se que o **valor mediano das rendas** continuou a subir face aos anos anteriores, fixando-se neste último ano em **3,57 €/m²**, um acréscimo de 0,64 €/m² comparativamente a 2017 (Figura 66).

Um exercício equivalente para os alojamentos familiares vendidos nos últimos 12 meses traduz-se num cenário semelhante. Assim, entre 2016 e 2020, o **valor mediano por m² das vendas de alojamentos** familiares **cresceu cerca de 20%**, sendo este acréscimo **substancialmente superior aos rendimentos declarados por agregado fiscal** em igual período (**13%**). Os dados mais recentes dos **custos de venda** apontam para que esta tendência evolutiva se mantenha, fixando-se o valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, para o **2º trimestre de 2022**, em **782€/m²** (Figura 67).

Assim, uma vez que a subida nos custos de acesso à habitação supera o crescimento dos níveis de rendimento das famílias, deteta-se um **aumento da taxa de esforço destas no acesso à habitação**. Neste ponto, relembra-se que a análise efetuada aos rendimentos das famílias e indivíduos residentes no Município de Covilhã (ver Capítulo 2.2.), evidencia que, apesar do crescimento registado na última década, os níveis de rendimento no Município são marcadamente inferiores aos valores médios registados a nível nacional e regional.



Figura 66. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação



Figura 67. Evolução do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) e do valor mediano por m2 das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação

A análise da evolução dos valores medianos das vendas e das rendas por m² no Município, comparativamente com as escalas nacional, regional e sub-regional (para as datas disponíveis nesta série mais longa), permite constatar que o **aumento dos custos de acesso à habitação na Covilhã acompanhou a tendência de crescimento verificada nas NUT II e III**. Os preços das rendas e das vendas no Município são, ao longo de todo o período, **superiores aos praticados na sub-região Beiras e Serra**

da Estrela, mas inferiores aos registados a nível regional e, sobretudo, nacional. Ao nível nacional, os valores medianos das vendas e das rendas têm igualmente aumentado, mas a um ritmo mais acentuado, aumentando a diferença face à Covilhã (Figura 68 e Figura 69).

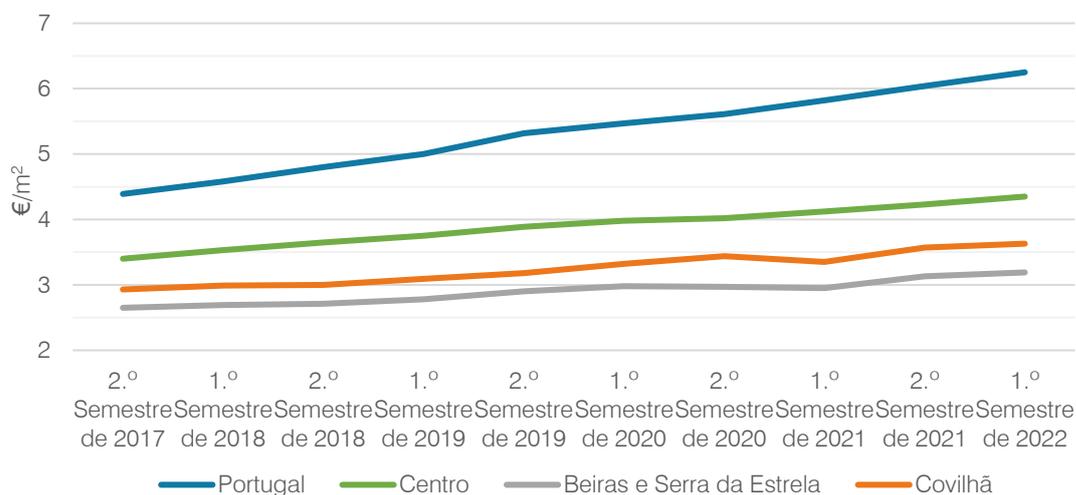


Figura 68. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses (€)

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

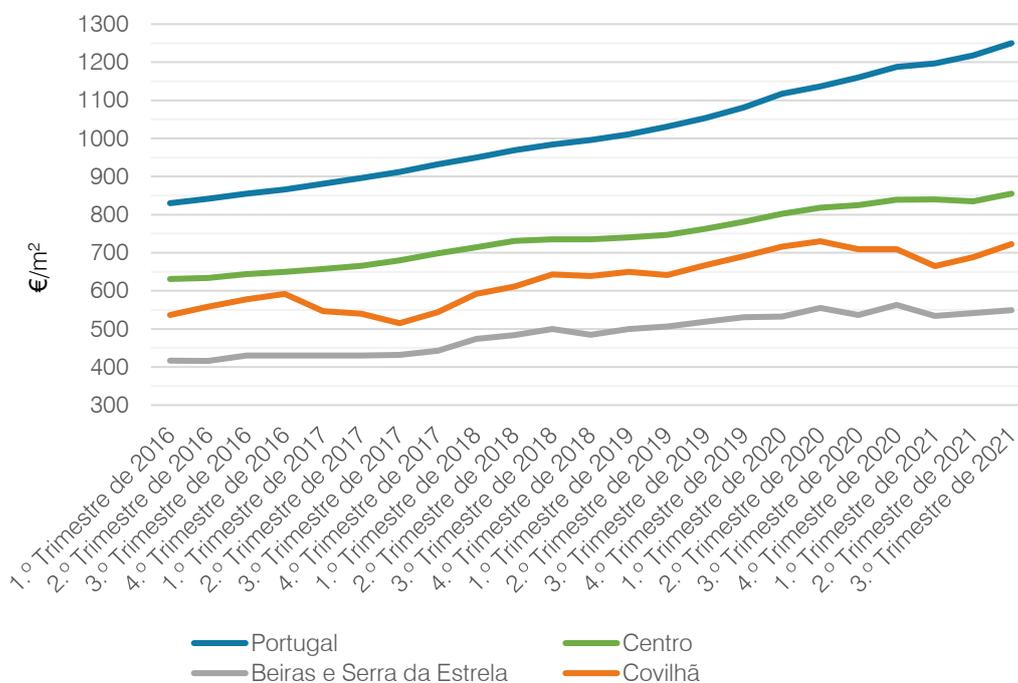


Figura 69. Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)

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

Por último, recorrendo aos dados dos Censos 2021, é possível avaliar os encargos mensais das famílias com a aquisição e o arrendamento de habitação. Em 2021, dos 13792 alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários ou por coproprietários existentes no Município, **34% tinham encargos mensais com a sua aquisição**. Os **níveis de encargos com a aquisição são menores na Covilhã do que na Região Centro e no País**, apenas superando ligeiramente os da sub-região. Na Covilhã, os escalões de encargos mensais mais representativos eram o de 200-299,99€ (36%) e o de menos de 200€ (25%), os dois escalões mais reduzidos, que no País representavam 47% dos alojamentos e na Região Centro 51%. Por sua vez, os alojamentos com encargos mensais superiores a 300€ no Município representavam 40%, enquanto em Portugal representavam 53% e na Região Centro 49%.

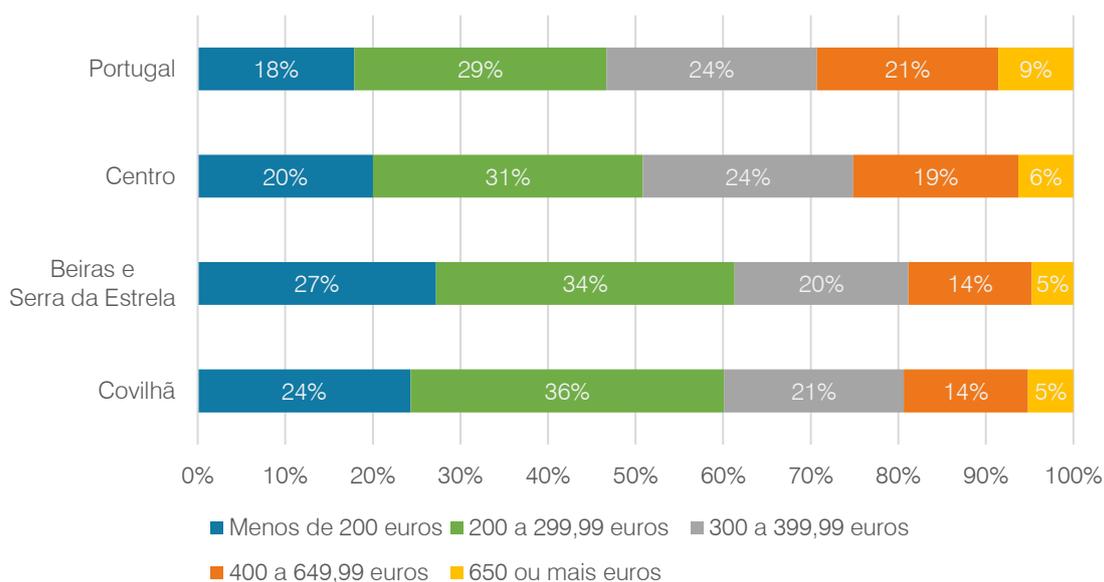


Figura 70. Alojamentos de propriedade dos ocupantes com encargos (%) por escalão de encargos mensais, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os alojamentos de habitação própria com encargos estão essencialmente concentrados nas áreas de maior densidade populacional, designadamente na UF de Covilhã e Canhoso e nas freguesias próximas (Boidobra, Tortosendo, Dominguizo e UF Teixoso e Sarzedo). Entre estas, as freguesias de Boidobra, Tortosendo e a UF de Covilhã e Canhoso são aquelas onde é maior a proporção de alojamentos com encargos superiores a 300€. Nas freguesias rurais apenas um número residual de proprietários possui encargos para aquisição de alojamentos (Figura 71).

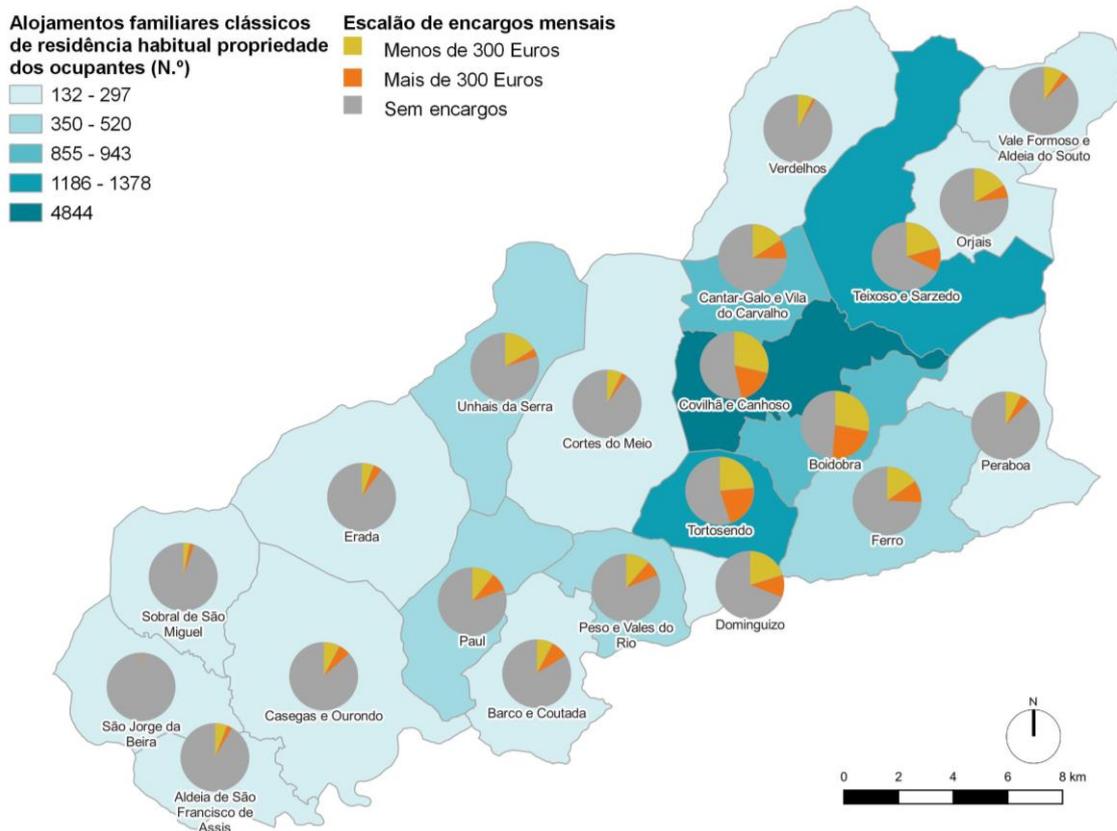


Figura 71. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual de propriedade dos ocupantes (N.º) e encargos mensais (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Uma análise dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, em 2021, por escalão médio mensal, evidencia **custos de arrendamento mais baixos na Covilhã relativamente às restantes escalas de análise**. No Município, uma proporção de **47% alojamentos familiares clássicos arrendados tinham uma renda inferior a 200€/mês**, face a 30% em Portugal e 25% na Região Centro. Da mesma forma, os alojamentos com rendas superiores a 400€/mês, representavam, na Covilhã, apenas 9%, expressão inferior ao verificado na Região Centro (19%) e a nível nacional (29%) (Figura 72).

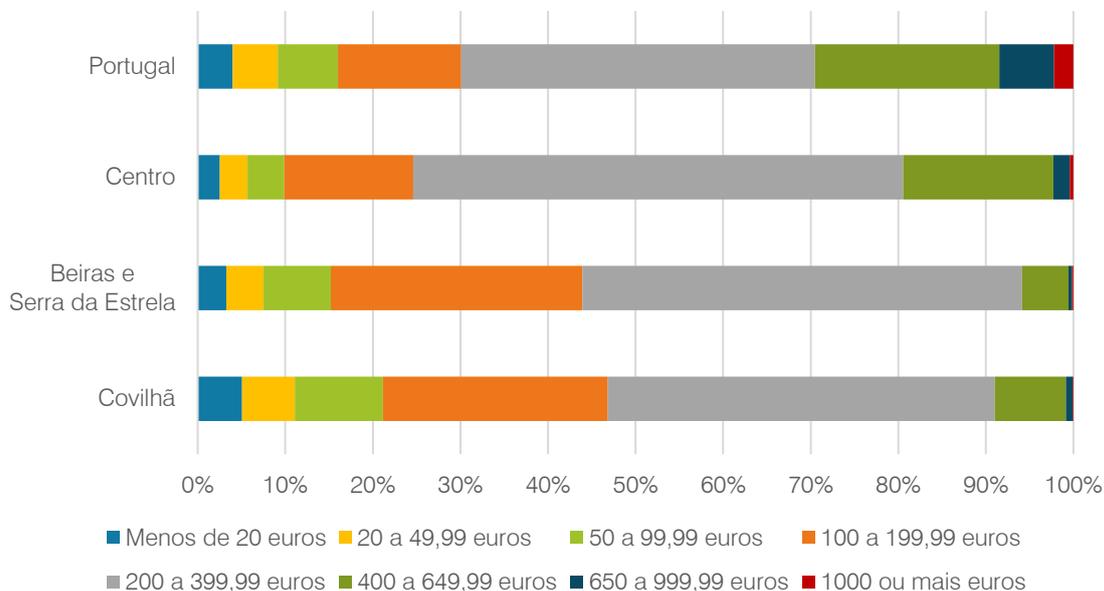


Figura 72. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal de renda da habitação, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que concerne à distribuição interna dos arrendamentos, e relembrando que **este regime de ocupação se localiza**, sobretudo, **nas freguesias mais urbanas**, verifica-se, sem surpresa, que é também aqui que, tendencialmente, as rendas são mais elevadas. Entre estas destaca-se a **UF Covilhã e Canhoso como a freguesia que comporta rendas mais elevadas**: cerca de 50% dos arrendamentos com rendas entre os 200 e 400€, e 13% com rendas superiores a 400€ mensais. Nas freguesias envolventes de Boidobra, Tortosendo, UF de Teixoso e Sarzedo, e também em Ferro, o escalão das rendas predominante é o compreendido entre 200 a 399€, enquanto nas restantes (incluindo as freguesias rurais, onde o número de alojamentos arrendados é, geralmente, residual) o escalão com maior representatividade tende a ser o imediatamente inferior (Figura 73).

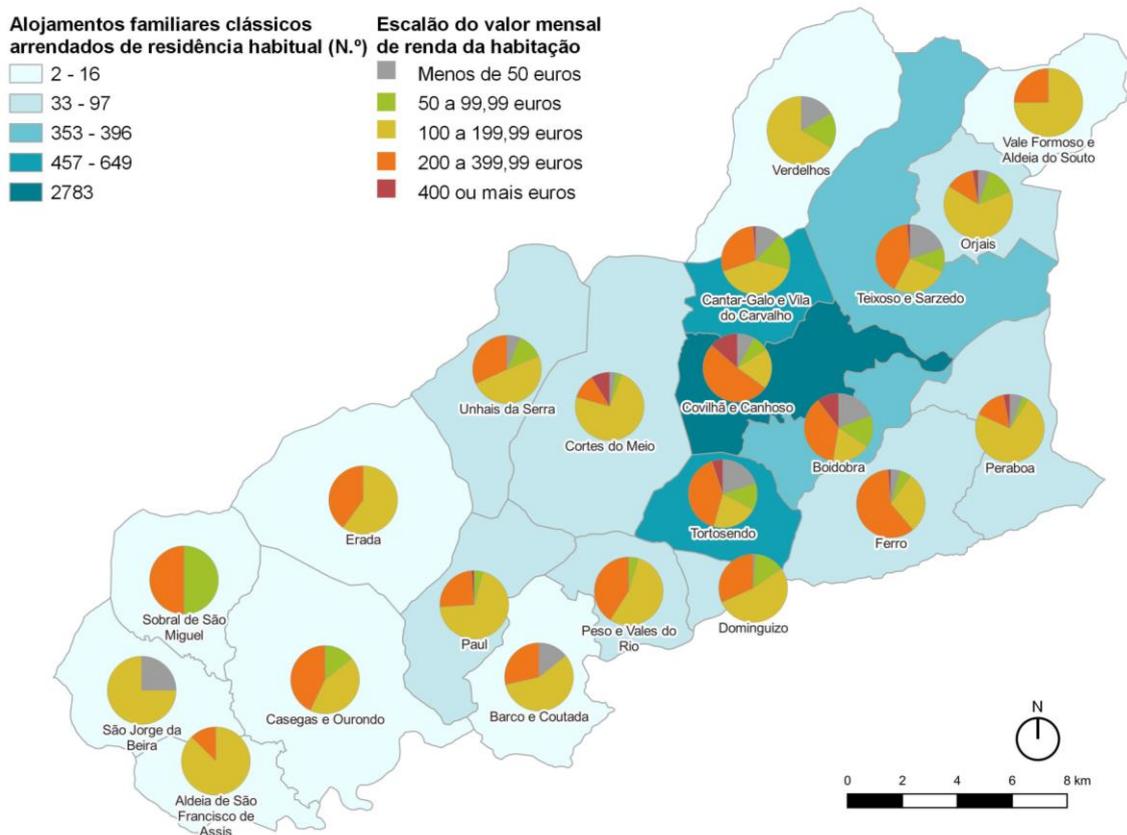


Figura 73. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) e escala do valor mensal de renda da habitação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Por último, os dados dos Censos 2021 possibilitam ainda uma análise síntese dos regimes de ocupação e dos encargos associados à habitação (Figura 74). Uma primeira conclusão é o facto da **maioria dos alojamentos de residência habitual** (e, logo, das famílias) **localizados nas freguesias mais densas terem associados encargos mensais com a compra ou arrendamento de habitação**, designadamente na UF de Covilhã e Canhoso, Tortosendo e Boidobra. Esta proporção desce para cerca de metade nas restantes freguesias mais urbanas, nomeadamente na UF de Teixeira e Sarzedo, na UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho, e em Dominguiço. Estes encargos estão sobretudo associados ao arrendamento. Podem ainda enquadrar-se outras freguesias, **numa coroa mais afastada da cidade da Covilhã, que possuem uma parcela relevante de alojamentos de residência habitual com encargos mensais** (cerca de 35%), repartidos entre a aquisição de habitação e o arrendamento, nomeadamente Unhais da Serra, Paul, UF Peso e Vales do Rio, Ferro e Orjais.

Nas freguesias rurais, com especial enfoque no extremo ocidental concelhio, a maioria dos residentes é proprietário dos alojamentos em que reside e não possui encargos com os mesmos, uma expressão que em muitos dos casos ultrapassa os 75%.

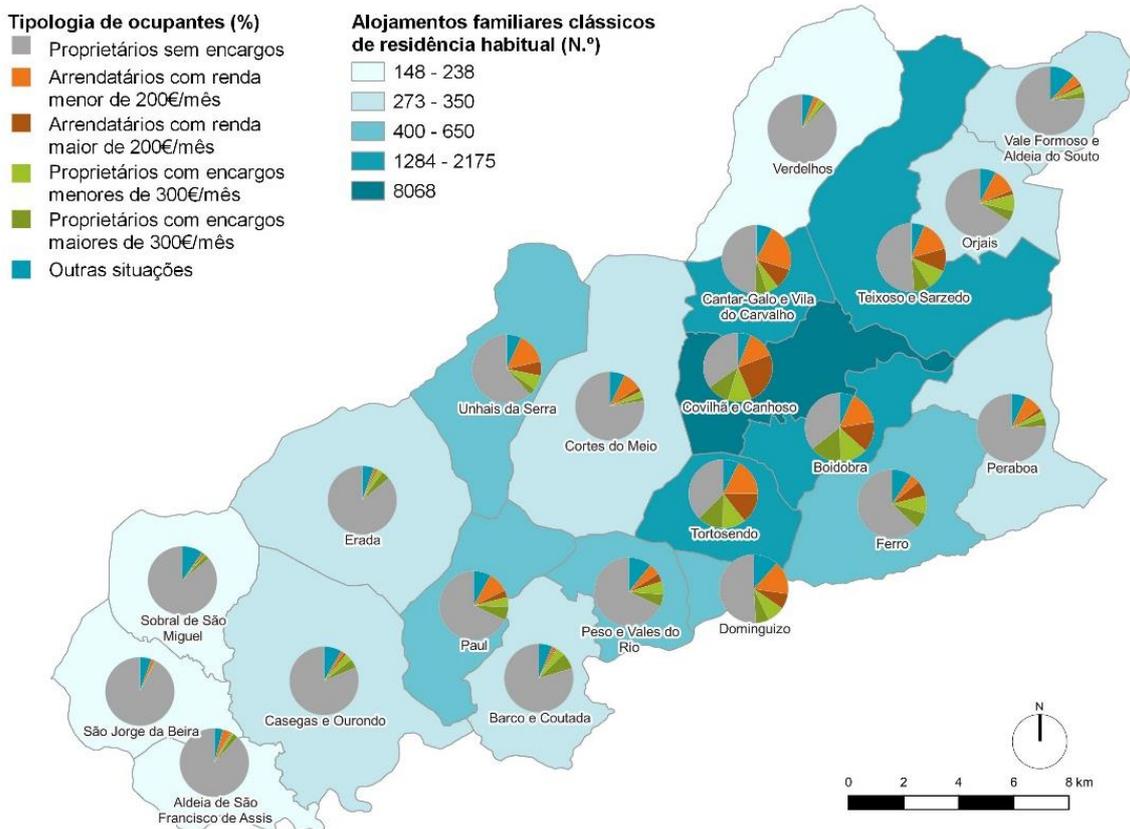


Figura 74. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) e tipologia de ocupantes, por encargos com a habitação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

5. Recursos habitacionais

5.1 Enquadramento dos recursos habitacionais

Face à expressividade e diversidade das carências habitacionais, importa identificar e caracterizar os **recursos habitacionais hoje existentes para os vários grupos populacionais**, aqueles que podem **ser mobilizados** para constituir uma resposta às mesmas, assim como **apoios ou iniciativas** que se revelem relevantes para a melhoria das condições habitacionais.

Neste sentido, procedeu-se, com o apoio do Município e dos seus parceiros, ao levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, assim como das respetivas características e condições de acesso. Este levantamento, que se procurou que fosse o mais abrangente possível, incluiu **recursos públicos e privados**.

A análise que se segue debruça-se sobre o parque habitacional do Município, vocacionado sobretudo para dar resposta às necessidades habitacionais da população carenciada, mas também sobre alguma oferta habitacional municipal no mercado livre. Acrescente-se ainda que, no Município, o parque de habitação social existente é propriedade do Município.

Esta análise inclui ainda **outros recursos do município com vocação habitacional**, designadamente os terrenos municipais com viabilidade construtiva, e edifícios ou frações que, não estando afetos a habitação municipal e/ou social, poderão ser mobilizados para promover soluções habitacionais e, deste modo, ampliar a oferta pública atualmente existente. O capítulo integra igualmente a análise dos alojamentos destinados a populações específicas, designadamente a oferta atual de **alojamento estudantil** e de **alojamento urgente e temporário**.

5.2 Parque de habitação municipal

A garantia de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder ao mercado habitacional é um dos objetivos da política nacional de habitação, preocupação que é partilhada pelo Município da Covilhã.

A cidade de Covilhã, pelo seu percurso de forte desenvolvimento industrial, detém uma **longa história de respostas habitacionais com fins sociais**, com maior expressão na primeira metade do século XX. No presente, a cidade e as freguesias envolventes possuem um **conjunto significativo e diversificado de bairros** criados, em diferentes períodos e contextos, com este fim.

Os primeiros bairros com fins sociais foram construídos na **primeira metade do século XX**, para **alojamento da população operária** das indústrias de lanifícios, que residia em condições muito precárias e insalubres. Localizam-se, por isso, nas proximidades destas unidades fabris, por sua vez implantadas junto às ribeiras e, mais tarde, junto à estação dos caminhos-de-ferro. Seguindo o modelo típico para esta época, estas habitações económicas tinham uma dimensão reduzida, e possuíam 1 ou 2 pisos e um pequeno logradouro.

São exemplos destes conjuntos, o **Bairro Municipal**, primeira iniciativa desta natureza, datada dos anos 20 do séc. XX, promovida pela CMC, que, ainda sem projeto ou plano, criou os arruamentos e os lotes para posterior construção, a executar pelos empresários ou operários, ou o **Bairro da Alegria**, iniciado no final dos anos 30, por iniciativa privada. Já nos anos 40 e 50 do séc. XX, com o envolvimento do Município, surgiram o **Bairro dos Penedos Altos**, o primeiro bairro inserido no programa de Casas Económicas do Estado Novo, localizado na margem norte da Ribeira da Carpinteira, e o **Bairro dos Rodrigo**⁴¹, localizado na zona baixa. Ainda antes do 25 de abril de 1974, outros bairros foram construídos, como sejam o **Bairro da Estação**, construído em 3 fases entre 1955 e 1963, ou o **Bairro da Biquinha**.

⁴¹ Ambos resultantes de um acordo entre a Caixa Sindical e Previdência do Pessoal da Indústria de Lanifícios, e a Câmara Municipal da Covilhã, com um subsídio financeiro atribuído pela Federação Nacional dos Industriais de Lanifícios.



Figura 75. Bairro dos Penedos Altos

Fonte: Covilhã, Cidade Fábrica, Cidade Granja (<https://pj1966.wixsite.com/cidadedacovilha/bairro-dos-penedos-altos>)

De uma forma geral, nestes bairros históricos **os fogos foram sendo alienados aos seus ocupantes**, sendo já residual a propriedade municipal nestes conjuntos (dos referidos, apenas alguns fogos do Bairro do Rodrigo ou do Bairro da Estação permanecem no domínio municipal). Nalguns casos, como por exemplo no Bairro da Biquinha e no Bairro dos Penedos Altos, foram construídos novos prédios, mais recentes, onde parte dos fogos permanecem ainda na posse do Município. No total, cerca de uma centena dos fogos municipais encontram-se integrados em edifícios de propriedade mista, em que parte dos fogos é privada.

Atualmente, o parque habitacional do Município abrange um **total de 722 fogos** e encontra-se distribuído pelas cinco freguesias mais povoadas do Município: UF de Covilhã e Canhoso (33%); Tortosendo (27%); UF de Teixoso e Sarzedo (19%); Boidobra (18%); e UF de Cantar-Galo e Vila do Carvalho (3%). Destes, **647 são fogos municipais localizados em bairros ou conjuntos de habitação social** e **75 são fogos municipais dispersos** pelo centro da cidade da Covilhã (64) e em Tortosendo (11), que não foram construídos especificamente para habitação social.

Esta oferta de habitação municipal representa **cerca 2% do total de alojamentos existentes no Município**, em linha com a média nacional (igualmente 2%), mas ainda longe dos objetivos fixados na NGPH, que apontam para que o parque de habitação com apoio público, a nível nacional, atinga

futuramente os 5%⁴². Uma vez que a habitação municipal se concentra nas áreas mais urbanas, em algumas freguesias a habitação pública representa uma porção com alguma relevância no total de alojamentos: 5% em Teixoso e Sarzedo, 6% em Tortosendo, 8% em Boidobra. Considerando o total de alojamentos de residência habitual, a habitação pública representa 3,4% dos alojamentos de residência habitual no Município. À escala da freguesia, representa 8% na UF de Teixoso e Sarzedo, 9% em Tortosendo, 10% em Boidobra, e 2,9% na UF de Covilhã e Canhoso.

Não considerando os fogos dispersos, identificam-se **16 conjuntos habitacionais/bairros, construídos com fins sociais**, onde o Município é atualmente proprietário. Entre estes destacam-se, pela sua dimensão, o **Bairro do Cabeço**, em Tortosendo, com 148 fogos municipais, e o **Bairro das Nogueiras**, em Teixoso, com 135 fogos municipais. A **Quinta da Alâmpada**, na freguesia de Boidobra (onde se localizam 3 núcleos resultantes de 3 fases de construção), assim como a **zona da Biquinha**, no extremo noroeste da cidade da Covilhã (onde se encontram 5 núcleos - -Bairro dos Pobres e núcleos da Rua Padre Américo, da Rua 1.º de Maio, da Rua Viriato e da Rua Pinhal do Gaitero), destacam-se também como locais com elevada concentração de habitação de cariz social (Tabela 11 e Figura 76).

Tabela 11. Parque habitacional do município da Covilhã, em 2022 (novembro)

Fonte: CMC

Freguesia	Bairro / Conjunto habitacional	N.º de fogos	% no total de fogos	Tipo de edifício
Boidobra	Quinta da Alâmpada – EM 507	19	2,6	Prédios em banda
	Quinta da Alâmpada – R. das Cerzideiras e R. Operário Têxtil	90	12,5	Prédios em banda
	Urbanização Quinta da Alâmpada	21	2,9	Moradias em banda
	Total da freguesia	130	18,0	-
UF Covilhã e Canhoso	Biquinha - Rua 1.º de Maio	32	4,4	Prédios e 1 moradia
	Biquinha - Rua Viriato	24	3,3	Prédios
	Biquinha - Rua Padre Américo	12	1,7	Prédios
	Biquinha - Bairro dos Pobres (Rua Padre Américo)	13	1,8	Moradias geminadas+ 1anexo
	Biquinha - Rua Pinhal do Gaitero	10	1,4	Moradias pré-fabricadas
	Bº da Estação	25	3,5	Prédios

⁴² Fogos destinados a famílias carenciadas ou em situação de sobrecarga de custos habitacionais de propriedade pública ou de outras entidades, sempre que disponibilizados no regime de arrendamento apoiado, no regime de renda condicionada, no regime de propriedade resolúvel ou ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.

Freguesia	Bairro / Conjunto habitacional	N.º de fogos	% no total de fogos	Tipo de edifício
	Bº do Rodrigo	11	1,5	Moradias
	R. Cidade do Fundão	34	4,7	Prédios
	Bº dos Penedos Altos (Praceta da Calva)	10	1,4	Prédios
	Dispersos	64	8,9	Diversos
	Total da freguesia	235	32,5	-
Teixoso	Bº das Nogueiras	135	18,7	Prédios
	Total da freguesia	135	18,7	-
Tortosendo	Bº do Cabeço	148	20,5	Prédios em banda
	R. Nova do Souto	39	5,4	Prédios
	Dispersos	11	1,5	Diversos
	Total da freguesia	198	27,4	-
Vila do Carvalho	Vila do Carvalho	24	3,3	Prédios
	Total da freguesia	24	3,3	-
Total de fogos de propriedade municipal		722	100,0	-

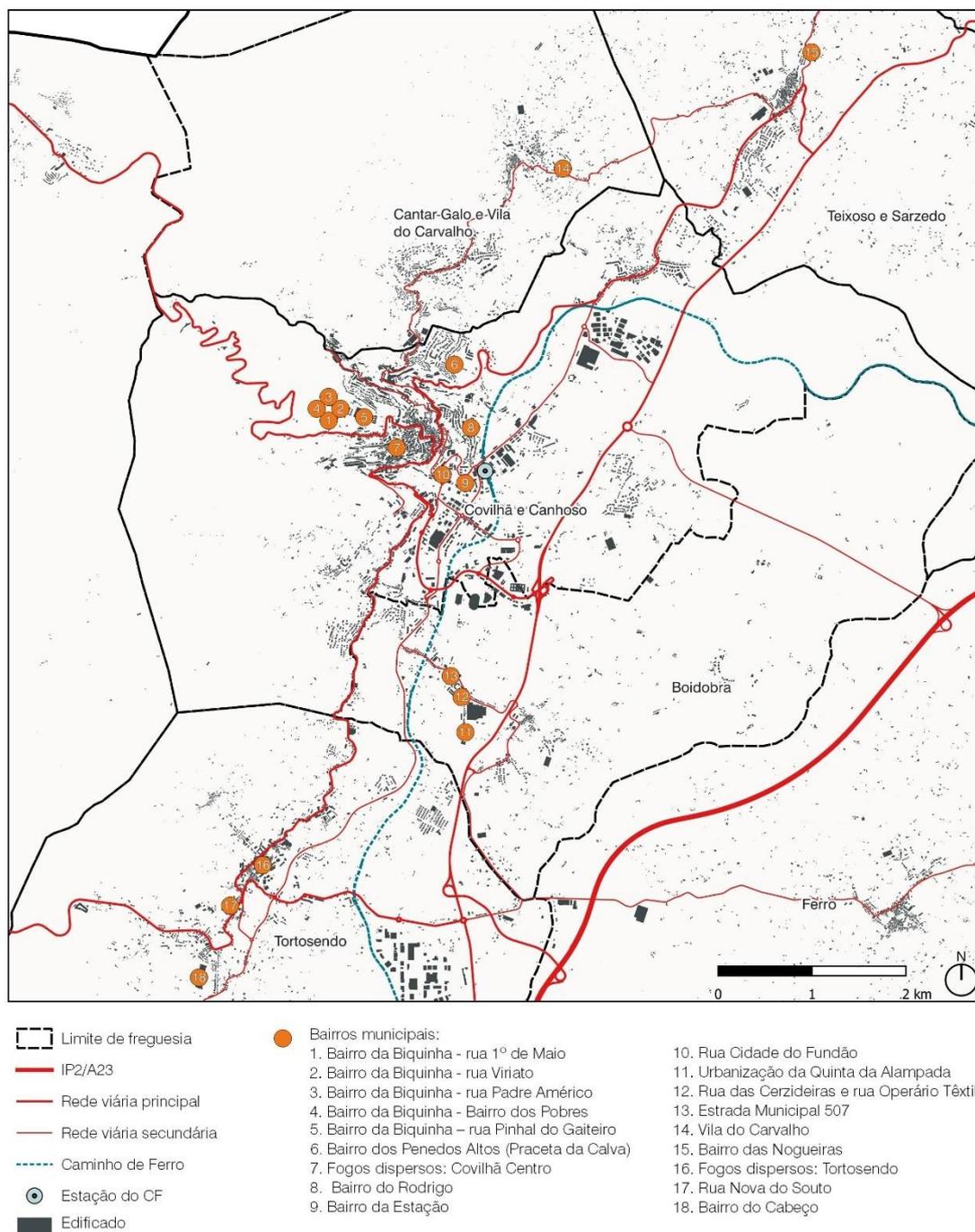


Figura 76. Parque de habitação municipal

Fonte: CMC, 2022

Para cada bairro ou conjunto habitacional onde existe habitação municipal apresenta-se, **em anexo**, **uma ficha de caracterização** que sistematiza as características de cada um destes locais. Estas fichas foram desenvolvidas tendo presente a informação do levantamento realizado pelo Município

em novembro de 2022), complementada, para a descrição dos bairros, por alguma informação constante de fontes documentais⁴³.

O parque municipal possui tipologias que variam entre o T1 (8% dos fogos) e o T5 (apenas 1 fogo no Bairro da Estação), contudo, a **maioria dos fogos são de tipologia T2 (46% dos fogos) ou T3 (34%)**, estando estas tipologias presentes em todas as freguesias onde existe oferta de habitação municipal. A UF da Covilhã e Canhoso, onde existe um maior número de bairros/núcleos de habitação municipal, é também onde existe uma distribuição mais equitativa dos fogos pelas diferentes tipologias.

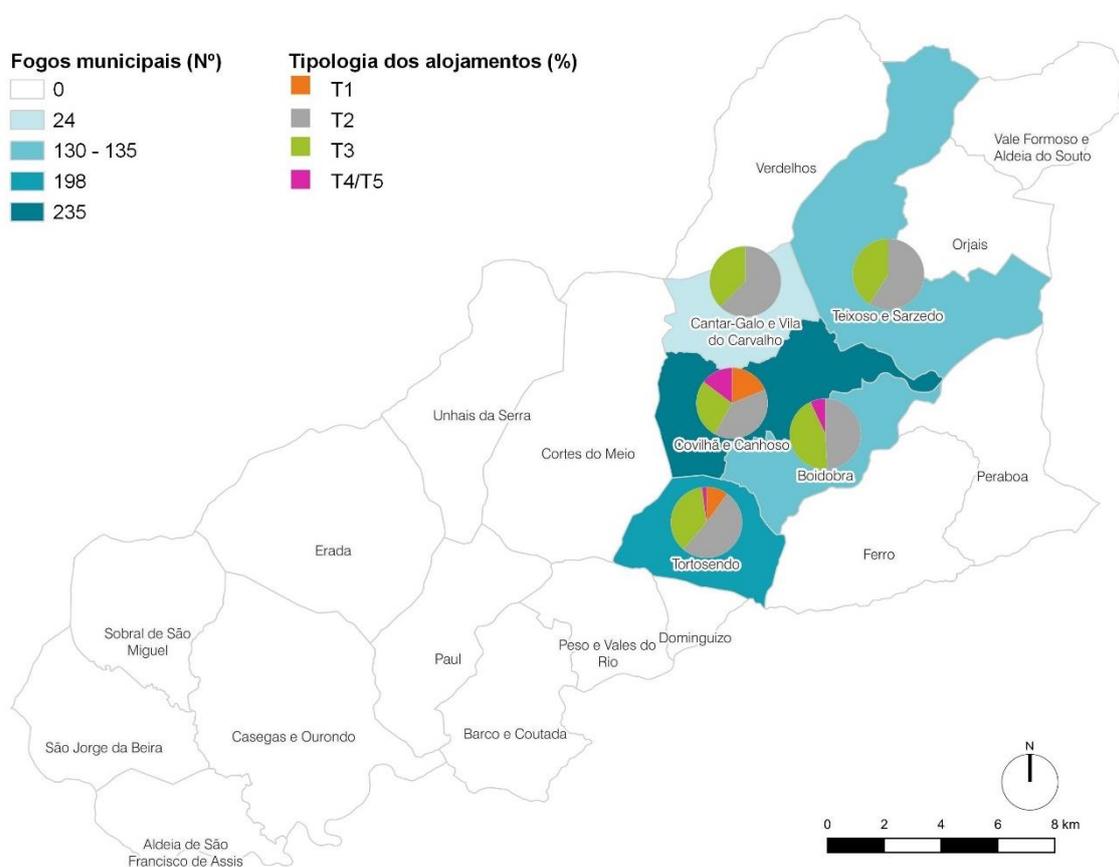


Figura 77. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e tipologia, em 2022

Fonte: CMC, 2022

⁴³ CAMPOS, Anabela Pereira (2013), *Habitação Social no Concelho da Covilhã. Inclusão ou Exclusão?* Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Sociologia: Exclusões e Políticas Sociais. Universidade da Beira Interior, Ciências Sociais e Humanas.

GONÇALVES, Filipa de Jesus Gomes (2017), *Habitação social: Proposta na Covilhã*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura. Universidade da Beira Interior, Engenharia.

OLIVEIRA, Hélder Pereira (2015), *Modernidade e espaço urbano – vazios urbanos. O Caso da Covilhã*. Dissertação para obtenção do Grau de Doutor em Arquitetura. Universidade da Beira Interior, Engenharia.

A generalidade dos fogos municipais (86,3%) encontra-se ocupado. Entre os fogos que não se encontram ocupados, a generalidade dos casos corresponde a fogos que carecem de obras de beneficiação/reabilitação para que possam ser atribuídos a um agregado familiar. Acrescente-se que a taxa de ocupação é quase total na freguesia de Boidobra (97%), sendo a menor (83%) registada na UF da Covilhã e Canhoso.

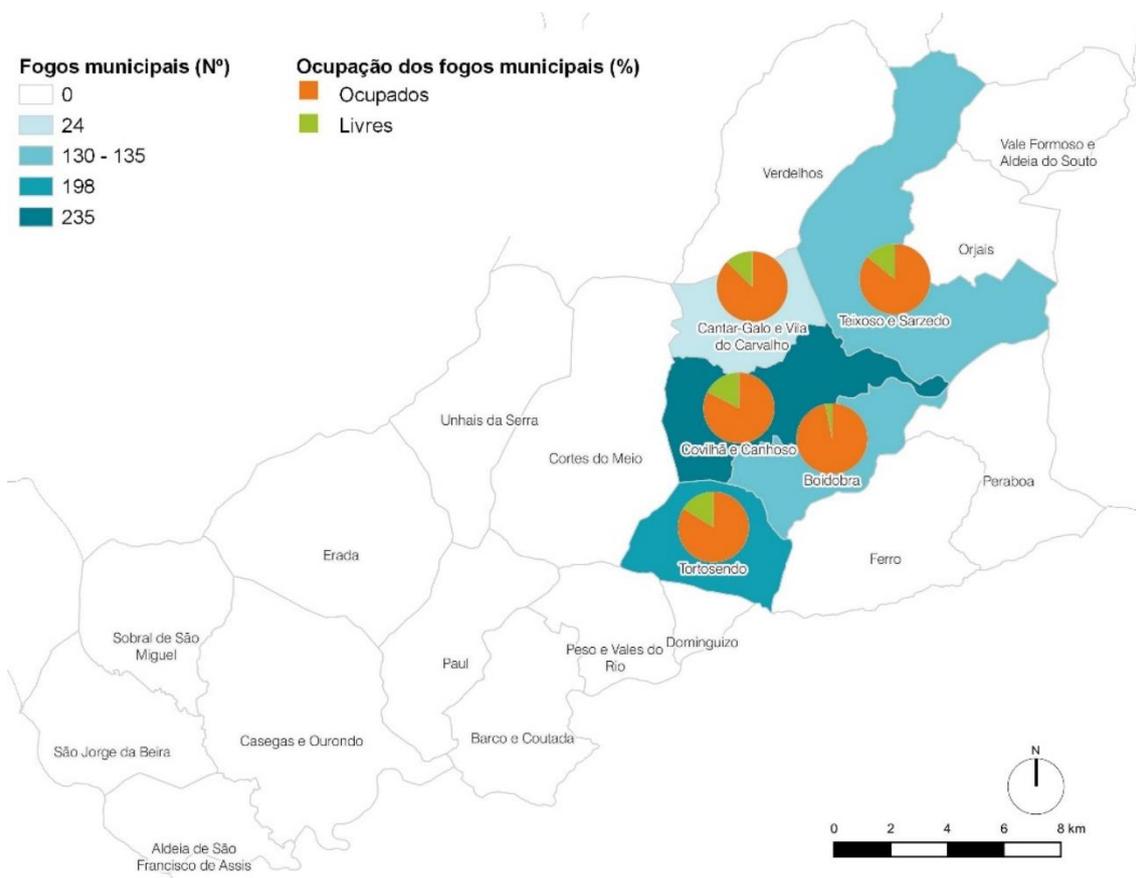


Figura 78. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e estado de ocupação, em 2022

Fonte: CMC, 2022

A maioria dos fogos municipais (88,5%) estão afetos a uma ocupação em regime de arrendamento apoiado, destinados à população mais carenciada mediante concurso por inscrição, de acordo com o Regulamento de Habitação Social do Município da Covilhã, alterado em 2022 e alinhado com a legislação em vigor. Não obstante, foi possível identificar **63 fogos**, que representam cerca de 9% do parque municipal, que estão **em regime livre de arrendamento**. Destes, 47 são fogos dispersos, principalmente localizados no Centro da Covilhã e 4 em Tortosendo, localizados fora dos núcleos/bairros de habitação municipal.

Estes fogos de renda livre, não estando sujeitos às regras de arrendamento apoiado, são, todavia, arrendados por valores abaixo dos preços do mercado livre, cumprindo igualmente uma função social de facilitação do acesso da população residente à habitação.

Refira-se, ainda, que 1 fogo municipal, localizado no Bairro da Estação, na cidade da Covilhã está sujeito a regime de arrendamento por renda resolúvel, e que para 18 fogos municipais, não foi possível, no momento da recolha de informação, identificar o regime de arrendamento a que estão sujeitos (Tabela 12).

Tabela 12. Parque habitacional do município da Covilhã segundo o regime de arrendamento, em 2022

Fonte: CMC

Freguesia	Bairro/Conjunto habitacional	Renda apoiada	Renda livre	Renda resolúvel	SI	Total
Boidobra	Quinta da Alâmpada (3 núcleos)	125	5	0	0	130
UF Covilhã e Canhoso	Biquinha (5 núcleos)	72	6	0	13	91
	Bº da Estação	21	0	1	3	25
	Bº do Rodrigo	10	1	0	0	11
	R. Cidade do Fundão	32	2	0	0	34
	Bº dos Penedos Altos (Praceta da Calva)	9	1	0	0	10
	Dispersos	20	44	0	0	64
Teixoso	Bº das Nogueiras	133	1	0	1	135
Tortosendo	Bº do Cabeço	148	0	0	0	148
	R. Nova do Souto	38	0	0	1	39
	Dispersos	7	4	0	0	11
Vila do Carvalho	Vila do Carvalho	24	0	0	0	24
Total	N.º	639	63	1	18	722
Total	%	88,5	8,7	0,1	2,5	100,0

Nota: Na freguesia de Boidobra, a quinta da Alâmpada inclui 3 conjuntos habitacionais vizinhos, construídos em 3 fases distintas, designadamente o núcleo da Estrada Municipal 507, o núcleo da Rua das Cerzideiras e da Rua Operário Têxtil e a Urbanização Quinta da Alâmpada. Na UF da Covilhã e Canhoso, a Biquinha inclui 5 conjuntos habitacionais, designadamente, o núcleo da Rua Pinhal do Gaiteiro, o Bairro dos Pobres (na Rua Padre Américo); o núcleo da Rua Padre Américo, o núcleo da Rua 1.º de Maio e o núcleo da Rua Viriato.

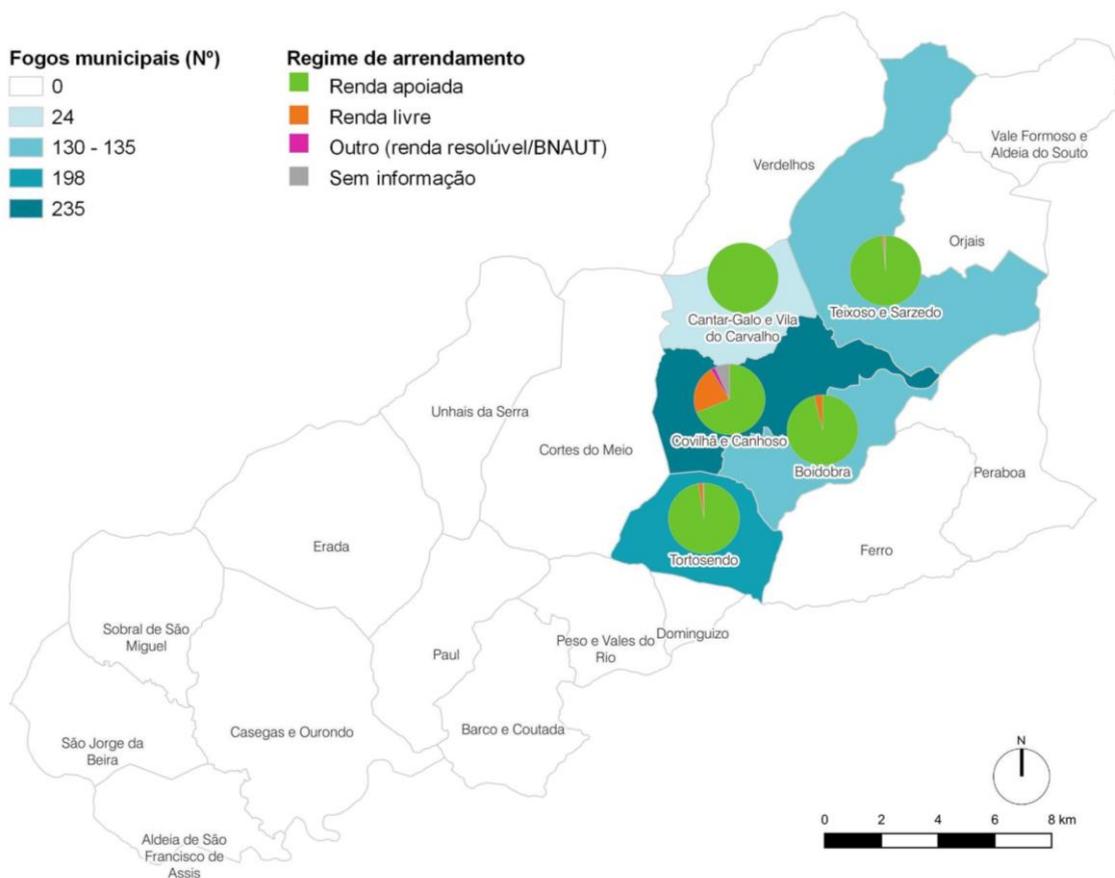


Figura 79. Fogos municipais da Covilhã por freguesia e regime de arrendamento, em 2022

Fonte: CMC, 2022

Em síntese, o Município possui um **parque habitacional diversificado e com alguma dimensão**, o que coloca importantes **desafios para a sua gestão eficaz**. À semelhança do que ocorre na maioria dos municípios portugueses, e apesar de alguns investimentos recentes em bairros sociais, conduzidos ao abrigo de financiamento comunitário do Centro 2020, para melhoria da eficiência energética (por exemplo, no Bairro dos Cabeço ou na Quinta da Alâmpada), noutros núcleos **subsistem ainda carências diversas em termos de condições de habitabilidade e conforto térmico**. São disso exemplo, alguns fogos localizados nos bairros mais antigos, como o Bairro dos Pobres, o Bairro do Rodrigo, o Bairro da Estação ou ainda o núcleo na Rua Pinhal do Gaiteiro, na zona da Biquinha, que, por nunca terem sofrido intervenções de reabilitação mais profundas, apresentam condições de habitabilidade pouco compatíveis com os padrões e exigências atuais. Algumas destas situações terão resposta por via da **implementação da ELH**, que na **Medida 1.1**, prevê **reabilitar 83 fogos do parque habitacional social municipal**. Presentemente, no quadro da implementação da ELH, encontra-se em preparação a primeira candidatura de reabilitação dos fogos do parque municipal existente que não

reúnem as condições de habitabilidade adequadas, relativa a 5 fogos, em mau estado de conservação, localizados na Urbanização Quinta da Alâmpada.

Acrescente-se que a mencionada **concentração de fogos sociais em conjuntos habitacionais de maior dimensão**, por vezes em localizações periféricas aos centros urbanos e privados de comércio e serviços, assim como de espaços de socialização e lazer, apesar de ter oferecido uma importante resposta habitacional a população carenciada, podem ser **fatores adicionais de estigmatização e isolamento social**, conduzindo a **processos de exclusão social** dos seus residentes e a **fenómenos de guetização**, uma situação que urge evitar no desenvolvimento dos novos programas de habitação pública.

Duas das entidades do terceiro setor presentes na Covilhã – a Beira Serra, Associação de Desenvolvimento, e a Coolabora –, estão presentes nestes 2 bairros de maior dimensão e têm desenvolvido, em parceria com as comunidades locais e com o Município, projetos diversificados de requalificação do espaço público e de fortalecimento dos laços comunitários e das competências sociais das famílias.



Figura 80. Espaços intervencionados na Urbanização das Nogueiras e no Bairro do Cabeço

Fonte: SPI, 2022

Exemplos destas iniciativas são os projetos da Beira Serra financiados pelo programa "Bairros Saudáveis" – o "Pátio dos 80" –, que visa a qualificação do espaço público através da intervenção arquitetónica num espaço vazio, e o projeto Pontes, na Urbanização das Nogueiras, que requalificou e equipou três espaços de uso comum, criando um forno e um espaço comunitário.

5.3 Potencial de reforço do parque de habitação municipal

Além da oferta habitacional municipal analisada no subcapítulo anterior, o Município possui ainda **recursos potenciais** que poderão ser mobilizados para concretizar a política local de habitação, designadamente uma **bolsa de terrenos do domínio municipal com aptidão para o uso habitacional** e um conjunto de **edifícios em ruína**.

A bolsa de terrenos que poderão ser mobilizados para reforçar a oferta de habitação, é constituída por um **conjunto de parcelas / lotes de terrenos, todos localizados na UF de Covilhã e Canhoso**, a maior parte dos quais integrada ou localizada na envolvente próxima de bairros municipais, na zona da Biquinha ou no Bairro do Rodrigo, ou então no centro da cidade da Covilhã. Um deles localiza-se no lugar de Canhoso. Estes terrenos possuem uma **capacidade potencial de 66 novos fogos** (Tabela 13 e Figura 81).

Tabela 13. Terrenos municipais mobilizáveis de uso habitacional

Fonte: CMC, 2022

Localidade/área	Morada	N.º de prédios/lotes	Capacidade potencial (N.º fogos)	Finalidade
Canhoso	Quinta das Almas (lote 12)	1	10 T2	Habitação em renda acessível (CIM)
Covilhã (Biquinha)	Rua 20 de Outubro (lote 2)	1	4 T2	Habitação em renda acessível (CIM)
Covilhã (Biquinha)	Escadas da rua 20 de Outubro (lote7)	1	6 T3	Habitação em renda acessível (CIM)
Covilhã (Biquinha)	Rua 1.º de Maio (lotes 12 e 13)	2	16 T2	Habitação em renda acessível (CIM)
Covilhã (Biquinha)	Rua Viriato (lote 1)	1	4 T2	Habitação em renda acessível (CIM)
Covilhã (Biquinha)	Rua Viriato (lote 5)	1	10 T1	Em análise
Covilhã (Biquinha)	Rua José Caetano Júnior	1	4 T1	Habitação em renda apoiada (em análise)
Covilhã (Centro)	Travessa e Beco do Rodrigo	1	6 T1	Habitação em renda apoiada (em análise)
Covilhã (Centro)	Rua Comendador Gomes Correia, 39 a 65	1	2 T3 2 T2 2 T1	Unidade residencial BNAUT
Total		10 lotes	66 fogos	-

O Município é ainda proprietário de alguns imóveis em ruínas e devolutos, que, **após reconstrução/reabilitação**, poderão vir a **reforçar a oferta municipal de habitação em 18 novos fogos**. Destes imóveis, 7 localizam-se no centro da cidade da Covilhã, e 3 no centro da vila de Tortosendo (Tabela 14 e Figura 81).

Tabela 14. Imóveis municipais em ruínas

Fonte: CMC, 2022

Localidade/área	Morada	Área de implantação (m ²)	Capacidade potencial (N.º fogos)	Finalidade
Covilhã (Centro)	Rua do Castelo, 2	33	1	Habitação em renda apoiada
Covilhã (Centro)	Rua do Castelo, 4	42,6	1	Habitação em renda apoiada
Covilhã (Centro)	Rua do Castelo, 18	49	1 T1 1 T4	Habitação em renda apoiada
Covilhã (Centro)	Beco da Alegria, 20 e 22	47,7	2 T1	Habitação em renda apoiada
Covilhã (Centro)	Rua do Batoréu, 23 e 25	60	2 T1	Habitação em renda apoiada
Covilhã (Centro)	Rua Portas do Sol, 17, 19	SI	1 T2	Unidade residencial BNAUT
Covilhã (Centro)	Rua Comendador Gomes Correia 7 a 11	SI	1 T4	Unidade residencial BNAUT
Tortosendo	Rua Nova dos Olivais, 30 a 36, e Beco N.º 3 da rua Nova dos Olivais	70	4	Em análise
Tortosendo	Rua Nova dos Olivais, 41 e 43	31	2	Em análise
Tortosendo	Largo Nossa Senhora dos Prazeres, 5 e 7	33	2	Em análise
Total	10 edifícios	-	18 fogos	-

Nota: O Município é ainda proprietário de um imóvel no centro da cidade da Covilhã, na Rua Alexandre Herculano, n.º 28 e 30, que deverá ser demolido dando origem a um espaço ajardinado, contribuindo, deste modo, para requalificar esta área da cidade, conferindo melhores condições ao habitat urbano.

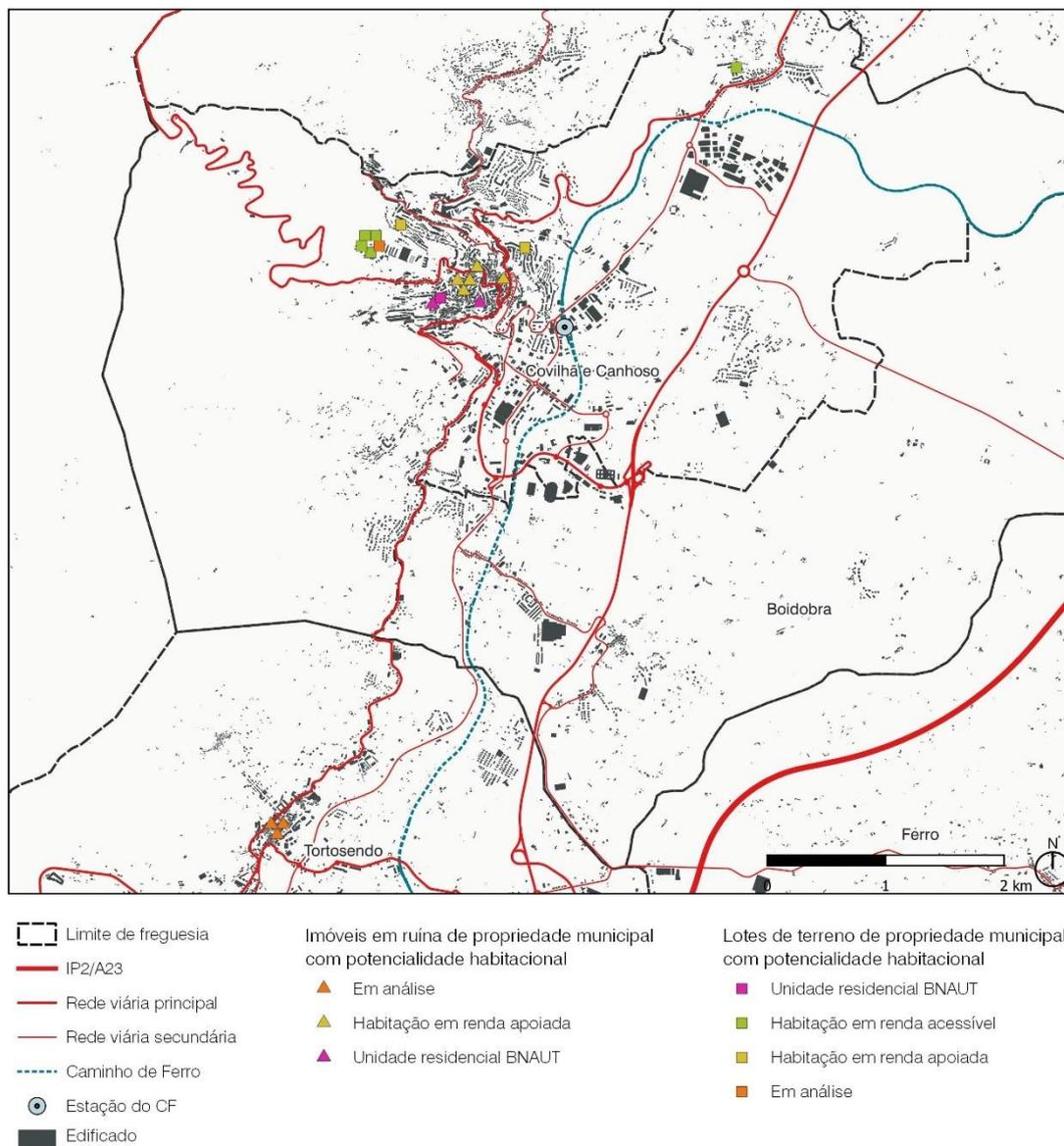


Figura 81. Bolsa de imóveis em ruínas e de terrenos propriedade do Município

Fonte: CMC, 2022

Na maioria dos casos, o Município possui já uma intenção concreta para a mobilização destes recursos. Assim, em dois dos terrenos, um dos quais localizado na proximidade do Bairro do Rodrigo e o outro na zona da Biquinha, o Município está a analisar a pertinência de construir 2 edifícios, que em conjunto vão **criar 10 novos fogos municipais de tipologia T1** (6 na Travessa e Beco do Rodrigo e 4 na Rua José Caetano Júnior), iniciativa que será enquadrada na medida 1.2 da ELH, que visa alargar a oferta de habitação municipal destinada à população mais desfavorecida e em risco de exclusão.

Adicionalmente, 5 dos imóveis em ruína, dispersos pelo centro da Covilhã, deverão ser reabilitados e canalizados para aumentar a oferta municipal de fogos em regime de renda apoiada, contribuindo com **outros 8 novos fogos para a concretização da medida 1.2 da ELH**. A concretização desta intenção possui maior maturidade e, para os imóveis em ruínas, foi **iniciado o processo de preparação de candidatura ao PRR** (Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, ao abrigo do Programa 1.º Direito), tendo sido lançado o respetivo procedimento de contratação do projeto.

A mobilização conjunta destes recursos permitirá disponibilizar **18 novos fogos em arrendamento apoiado**, localizados em várias áreas da cidade, que deverão garantir uma resposta habitacional a outras tantas famílias em carência habitacional sinalizadas na ELH da Covilhã.

Por sua vez, em **5 dos terrenos com loteamentos aprovados**, está prevista a construção de prédios de habitação multifamiliar, com um **total de 40 fogos a disponibilizar à população em regime de renda acessível**, no âmbito dum **protocolo celebrado com a CIM Beiras e Serra da Estrela**. Destes terrenos, 4 localizam-se na zona da Biquinha, e deverão acolher 30 fogos (24 de tipologia T2 e 6 T3). O restante localiza-se no Canhoso e deverá acolher um prédio com 10 fogos, todos de tipologia T2. Este é um projeto com um **investimento estimado em 7,4 M€**, que deverá beneficiar de financiamento pelo PRR ao abrigo do Programa de Investimento “Parque público de habitação a custos acessíveis” (Aviso N.º 01/CO2-i05/2022, na vertente empréstimos – ver subcapítulo 3.4). O modelo desenhado atribui a responsabilidade de construção ao IHRU, ficando os municípios responsáveis pela gestão dos fogos.

Acrescente-se, ainda, que o **Município deixou expressa, na sua ELH**, a intenção de promover mecanismos de facilitação do acesso à habitação e de incentivo geral à revitalização urbana e ao fomento da atratividade residencial, designadamente por via da **promoção da oferta de fogos em arrendamento acessível**, destinados à população jovem e famílias com rendimentos intermédios, assim como do **incentivo à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos**. Neste sentido, a Prioridade Estratégica 2 da ELH (ATRAIR | Programa de valorização do *habitat* e de dinamização habitacional) enquadra 4 medidas com este fim, designadamente:

- **Medida 2.1.** Criar uma **oferta pública de habitação em renda acessível** por via da reabilitação, para disponibilizar a pessoas e famílias de rendimentos intermédios que procurem uma habitação permanente, assim como à população estudantil (com uma meta de criação de **72 fogos municipais em arrendamento acessível**, para a qual os 40 fogos a construir deverão contribuir);
- **Medida 2.2.** Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado, através da **sensibilização dos proprietários** para os benefícios

decorrentes da colocação dos imóveis devolutos no mercado de arrendamento, incluindo a divulgação dos apoios disponíveis para a reabilitação e para o arrendamento acessível (ou mesmo da criação de novos estímulos). Complementarmente, prevê a **atuação junto dos promotores** de habitação, estabelecendo parcerias ou protocolos para estimular a promoção de construção com este fim, e, ainda, a **criação de condições regulamentares** que favoreçam a criação de fogos privados a disponibilizar em arrendamento acessível., a atuação junto a promotores ou, pela eventual introdução de alguns mecanismos que favorecem a regulação do mercado de habitação na revisão do PDM;

- **Medida 2.3.** Promover a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana do Concelho, garantir instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no Concelho (designadamente a elaboração e aprovação das ORU para as 27 ARU delimitadas no Município);
- **Medida 2.4.** Delimitar zonas críticas de pressão urbanística, promovendo a dinamização e regulação do mercado imobiliário.

Por último, um dos terrenos (sito na Rua Comendador Gomes Correia, 39 a 65), assim como dois imóveis com necessidade de reabilitação, todos localizados no centro histórico da cidade, foram afetados a um projeto de constituição de unidades residenciais que deverão integrar a BNAUT, garantindo uma resposta de alojamento urgente e temporário. Este projeto, que se traduziu na submissão de uma candidatura a financiamento pelo PRR, entretanto aprovada, é apresentado no subcapítulo 5.5.

Em síntese, o Município é proprietário de um conjunto de recursos habitacionais potenciais, que lhe permite garantir a **criação de um total de 84 fogos**. Presentemente é sua intenção, por esta via, reforçar o seu parque habitacional social em 18 fogos a atribuir a famílias carenciadas em regime de renda apoiada, e promover respostas habitacionais complementares destinadas a outros segmentos da população, como as famílias com rendimentos intermédios (40 fogos) e população com necessidade de alojamento urgente e temporário (8 fogos, com um total de 18 quartos).

A finalidade a atribuir na afetação de um lote de terreno, localizado na Covilhã, na zona da Biquinha, com capacidade para a construção de 10 T1, assim como de 3 imóveis em ruínas, localizados em Tortosendo, com uma capacidade potencial para garantir 8 fogos, encontra-se presentemente em análise pelo Município.

5.4 Alojamento estudantil

A UBI está organizada logisticamente em **quatro polos**, implantados em áreas distintas da cidade:

- **Polo I:** Faculdades de Ciências, Engenharia, Artes e Letras, com cerca de 4000 estudantes, localizado numa área central ao longo da Ribeira da Goldra;
- **Polo II:** Reitoria e Serviços de Ação Social, localizado na área do antigo Convento de Santo António (Figura 82);
- **Polo III:** Faculdade de Ciências da Saúde, com cerca de 2000 estudantes, localizado na entrada da cidade, junto ao Centro Hospitalar Universitário Cova da Beira;
- **Polo IV:** Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, com cerca de 2000 estudantes, localizado na área do Sineiro, na parte mais alta da ribeira da Carpinteira.

Também faz parte da estrutura da UBI a **UBImedical**, uma área laboratorial e incubadora de inovação no domínio das ciências médicas, localizada na envolvente do Polo III, junto à Estrada Nacional 18.



Figura 82. Reitoria da UBI (em cima à esquerda), Polo IV (à direita) e UBIMedical (em baixo)

Fonte: SPI, UBI, 2022

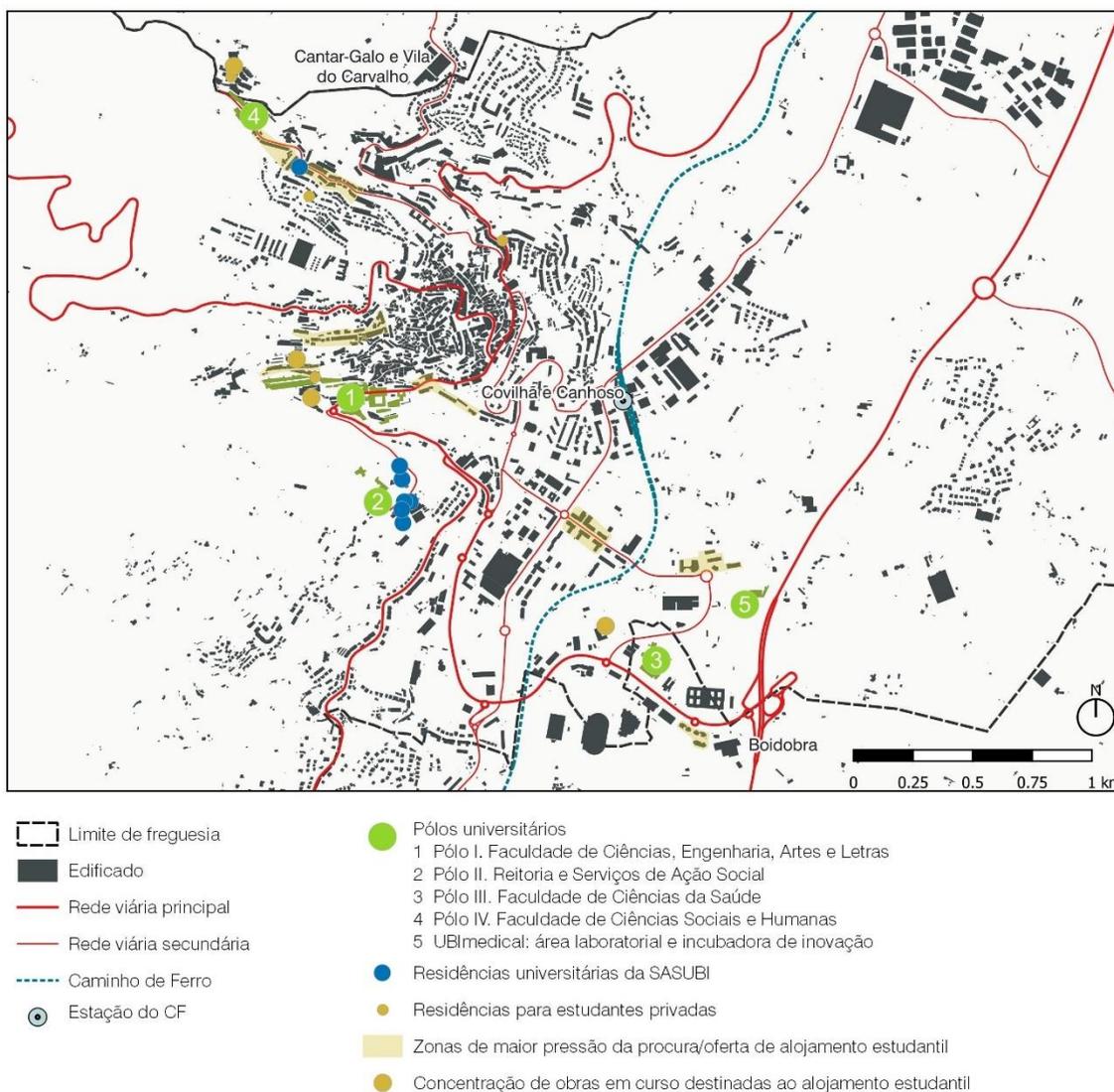


Figura 83. Polos universitário e oferta de alojamento estudantil, em 2022

Fonte: CMC, 2022

Os Serviços de Ação Social (SASUBI) possuem **sete residências universitárias**, com um **total de pouco mais de 800 camas**, para alojar estudantes deslocados, com preferência para bolseiros e estudantes portugueses e estrangeiros de outras universidades e/ou de programas de mobilidade. Esta é uma oferta insuficiente face à procura de alojamento estudantil. As residências localizam-se junto ao Polo I, com exceção da Residência Pedro Álvares Cabral (a maior das residências, com mais de 300 camas), que se localiza junto à Faculdade de Ciências Sociais e Humanas. Não existem residências da SASUBI junto ao Polo III.

Tabela 15. Residências universitárias dos SASUBI

Fonte: UBI (http://www.ubi.pt/Entidade/SASUBI_Alojamento)

	Capacidade (N.º de camas)
Residência I (temporariamente encerrada)	139
Residência I – Suites (temporariamente encerrada)	22
Residência II	96
Residência III	44
Residência IV	44
Residência V	61
Residência VI	78
Residência Pedro Álvares Cabral	329

Esta oferta, até recentemente, não apresentava condições adequadas em termos de conforto e eficiência energética, revelando situações de degradação e de desadequação funcional, o que, inclusivamente, levou ao encerramento temporário de algumas residências.

No âmbito do Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES), foi recentemente aprovado financiamento pelo PRR, no valor de mais de 4 M€, para **requalificar mais de 300 camas**. Nesta medida, será promovida a **requalificação das Residência I e III**, que se encontravam encerradas, **e das Residências IV/V**. A intervenção na Residência III está concluída, tendo esta retomado o seu funcionamento no atual ano letivo de 2022/23. Será também promovida a **adaptação do edifício da antiga cantina da Boavista**, que se encontrava devoluta, criando uma nova residência no centro da cidade, com capacidade para **mais 24 camas**. Presentemente, não se perspetiva um aumento adicional da oferta de alojamento pela UBI a curto prazo.

No caso das Residências II e VI, o estado de conservação é bom, tendo a estrutura exterior dos edifícios sido recentemente reabilitada, com aplicação de soluções de melhoria de eficiência energética, e estando planificadas algumas intervenções de remodelação, ao nível de mobiliário e iluminação. Na restante residência, estão igualmente planeadas intervenções ligeiras de remodelação interior (mobiliário), bem como a aposta na eficiência energética do edifício.

A UBI possui ainda um **Fundo de Apoio Social (FAS)**, cujas regras de acesso estão definidas no Regulamento Interno do Fundo de Apoio Social aos Estudantes da UBI, com o objetivo de apoiar os seus estudantes em situação de comprovado estado de carência económica, promovendo a solidariedade e equidade social, assim como a redução do abandono e insucesso escolar. O FAS procura responder a situações transitórias e de emergência, através de uma ajuda financeira para o pagamento de alojamento, propinas, alimentação ou despesas escolares.

Considerando o número total de estudantes da UBI (cerca de 8000), a maioria dos quais deslocados, fica evidente que **as residências da SASUBI oferecem uma resposta de alojamento limitada face** às necessidades desta população. A resposta alternativa é conseguida por via do **arrendamento, de habitações ou quartos**, no mercado privado, ou pelo recurso a **residências de estudantes privadas**.

Com efeito, **a oferta privada de alojamento especializado** nesta população estudantil apresenta presentemente **uma forte dinâmica de crescimento**. Estas residências universitárias privadas, igualmente localizadas na proximidade dos polos universitários, possuem, no geral, **boas condições de conforto e, por vezes, espaços e serviços complementares e de apoio** (p.e. espaços de convívio ou estudo, lavandaria, cafetaria, estacionamento, ginásio). Os preços são geralmente mais elevados do que a alternativa de habitações ou quartos privados, dirigindo-se a um segmento da procura com **poder de compra mais elevado**.

A Sineiro Residence foi a primeira destas unidades, criada há cerca 2 décadas, através da reconversão de edifícios industriais localizados no extremo norte da cidade, junto à ribeira da Carpinteira e ao polo IV. Nesta unidade, segundo a tabelas de preços disponibilizada no seu website, o preço de um T0 ronda os 350€, a que acresce caução e fiador. Atualmente, existem já diversas outras estruturas, mais recentes, com uma capacidade instalada significativa, designadamente as residências Andy Living (com preços que variam entre os 350€ e os 550€, segundo a informação disponível online) e das Casas Covilhã, que correspondem às unidades privadas com maior dimensão de oferta. Esta **oferta encontra-se em forte expansão**, estando **prevista, a breve prazo, a disponibilização de mais algumas centenas de novas camas** de alojamento estudantil privado.

É perceção dos investidores privados que a oferta privada de alojamento estudantil, que ainda não está totalmente preenchida, tenderá a ajustar-se às necessidades presentes e futuras. Este crescimento recente e previsto na oferta privada dirigida aos estudantes, possibilitará uma maior **regulação do mercado, sobretudo privado, e a colmatação de algumas falhas**, não apenas em termos quantitativos (falta de oferta suficiente), mas também qualitativos, garantindo alternativa aos alojamentos de baixa qualidade ou com uma relação qualidade/preço reduzida. Poderá igualmente contribuir para atenuar as dificuldades no acesso ao mercado de arrendamento habitacional pelas famílias da classe média, na medida em que o acréscimo da oferta especializada de alojamento estudantil poderá libertar parte das habitações atualmente ocupadas pelos estudantes.

Após a instalação da UBI na Covilhã, tem-se verificado uma tendência contínua de aumento do número de estudantes, que se reflete num **forte acréscimo da procura de alojamento pelos estudantes no mercado de arrendamento livre de habitação**. Este facto, sobretudo na cidade, gera

uma **forte influência sobre as dinâmicas de imobiliárias**. Parte dos arrendamentos passou a ser canalizado para os estudantes, uma vez que o arrendamento de quartos a estudantes tende a ser mais rentável do que o arrendamento da habitação a famílias, o que **dificulta o acesso a habitação dos residentes não proprietários**. Induziu igualmente uma **subida dos preços da habitação**, sobretudo nas áreas mais próximas dos polos universitários.

Face às diferenças de vivências e ritmos de vida, entre a população estudantil e as famílias, nem sempre a coabitação nos edifícios, ou mesmo nas áreas da cidade, é isenta de conflitos, assistindo-se a uma **tendência de apropriação de alguns bairros no centro da cidade**, tradicionalmente de habitação familiar, pela população estudantil, e a uma **relocalização das famílias noutras áreas** da cidade onde este fenómeno é menos expressivo ou inexistente.

As **áreas de maior pressão de procura e oferta localizam-se na envolvente dos polos da UBI**, onde se concentram fortes dinâmicas de procura e a oferta de alojamento estudantil, facto potenciado pela orografia do território e escassez (ou ausência) de transportes públicos regulares e frequentes entre os vários polos da UBI. A Estrada do Sineiro, junto ao polo IV, e a Rua da Saudade, assim como a área entre os Polos I e II, no centro da cidade (p.e. Rua José Ramalho, Calçada Fonte de Lameiro), são áreas sujeitas a intensa pressão. A mesma deteta-se também na envolvente à rotunda do Intermarché e na zona do Anil.

A **qualidade desta oferta de alojamento privado é também muito díspar**, sendo comum a disponibilização de fogos sem condições de habitabilidade adequadas e reduzido conforto térmico ou com obras de reabilitação/beneficiação que se limitam aos aspetos estéticos. Sendo a oferta de alojamento inferior à procura, e os preços praticados frequentemente muito elevados, estes alojamentos, mesmo que sem condições, são, em regra, facilmente arrendados.

De acordo com os dados do Observatório do Alojamento Estudantil, uma plataforma que pretende apoiar as famílias no conhecimento do mercado de arrendamento estudantil, criada pela Direção Geral do Ensino Superior (DGES) em parceria com a Alfredo Real Estate Analytics, o índice de preços dos quartos⁴⁴ situava-se, em setembro de 2022, num valor médio por quarto em Portugal de 294€, tendo este valor sofrido um acréscimo de 7,7% desde o início do ano. Esta fonte identificou, nesta data, um total de 112 quartos disponíveis no Município da Covilhã, variando os preços entre os 110€ e os 237€ (valor médio de 151€).

⁴⁴ Este é um índice de preços baseado na recolha de fontes públicas de informação, designadamente portais imobiliários e sites de agências do setor, agregando dados de mais de 20 plataformas distintas. Os dados do Observatório do Alojamento Estudantil podem ser consultados em www.student.alfredo.pt, sendo monitorizados mensalmente cerca de 150 mil anúncios.

Uma última questão prende-se com o **arrendamento informal**, fenómeno cuja abrangência é difícil de avaliar, e com os estudantes socioeconomicamente mais desfavorecidos, para os quais as alternativas de alojamento digno compatível com seus rendimentos são escassas. Entre estes últimos encontram-se os estudantes estrangeiros que chegam ao País com a expectativa de conseguir conciliar o estudo e o trabalho, e que, para obter visto de entrada, atestam que possuem condições para garantir a sua subsistência, ficando desabilitados de obter alojamento nas residências da UBI e, muitas vezes, numa situação de grande precariedade económica e habitacional, com dificuldades acrescidas pelo facto de desconhecerem o país, a sua cultura, instituições e, por vezes, a língua, bem como pelo facto de não possuírem uma rede de suporte familiar e social.

5.5 Alojamento urgente e temporário

Desde dezembro de 2013, o Município disponibiliza **uma habitação de emergência social**, que visa possibilitar alojamento pontual e temporário, com carácter urgente e inadiável, a munícipes que vejam a sua habitação destruída ou gravemente afetada pela ocorrência anómala e imprevisível de um acidente grave ou catástrofe, assim como a vítimas de violência doméstica, acompanhadas ou não de filhos menores.

O Município apresentou uma **candidatura**, no âmbito do Investimento PRR RE-C02-i02 "**Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário**" e dos respetivos Avisos n.º 1/CO2-i02/2021 e n.º 2/CO2-i02/2021. A candidatura foi, entretanto, aprovada. Por esta via, o Município pretende contribuir para a meta nacional de 2 mil alojamentos de emergência ou de acolhimento e transição, com a afetação de **um terreno para construção de 6 fogos**, com um total de 570 m² de área útil (2 T1, 2 T2 e 2 T3), e a **reabilitação de 2 edifícios**, que permitirá dotar 2 fogos, com 84 e 128 m² de área útil (T2 e T4), de condições de habitabilidade. Este projeto permitirá criar um total de 18 quartos, simples e duplos, que permitirão uma resposta habitacional transitória para 28 pessoas.

No que diz respeito a **pessoas requerentes e beneficiárias de proteção internacional** (refugiados e requerentes de asilo), tem havido uma tendência de aumento da procura por apoio, considerando o atual contexto de conflito no leste europeu, assim como outras situações. As respostas existentes têm vindo a alargar-se, embora não existam condições para dar resposta a todas as famílias.

O Município, em articulação com a sua rede de parceiros, criou um **centro de acolhimento de refugiados**, deslocados pela guerra na Ucrânia, no Seminário do Verbo Divino, em Tortosendo, onde até ao início do presente ano funcionava um hospital de retaguarda, criado no âmbito da pandemia. Com uma **capacidade para acolher 50 pessoas**, esta unidade **acolhe de momento cerca**

de **25 refugiados**, que, em parte, correspondem a estudantes de diversas nacionalidades (Índia, Paquistão, China, ...) que se encontravam a estudar na Ucrânia aquando do início do conflito. Esta população, que manifesta interesse em permanecer no Concelho, usufrui do RSI e tem-se envolvido nos esforços das entidades para encontrar trabalho.

O Município celebrou com o IHRU e o Alto Comissariado para as Migrações (ACM) um protocolo de cooperação institucional para, com o apoio financeiro do programa **Porta de Entrada**, receber **duas famílias ucranianas**. Apesar das duas famílias iniciais já não se encontrarem na Covilhã, este protocolo continua ativo.

O Município tem, igualmente, procurado apoiar outras entidades que desenvolvem iniciativas com este propósito. Em março de 2021, a **UBI acolheu duas famílias sírias** ao abrigo da sua participação no Programa Nacional de Reinstalação das Nações Unidas, num total de 15 indivíduos, com idades compreendidas entre os 5 e os 57 anos, tendo sido a primeira universidade portuguesa a fazer o acolhimento de refugiados no próprio Campus, no âmbito de um protocolo de cooperação assinado com o ACM.

Também a SCM da Covilhã desenvolveu um projeto, que contou com o apoio do Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração Social (FAMI)⁴⁵ para **criação de Casas de Acolhimento para Refugiados**, através da requalificação de dois fogos existentes no Campus Misericórdia (um T0 e um T2). O objetivo do projeto foi a criação de uma estrutura de acolhimento autónoma e temporária, que integre serviços de apoio e acompanhamento, designadamente a formação linguística, apoio psicológico e acompanhamento social, promovendo a integração das pessoas e famílias em situação de acolhimento/asilo.

⁴⁵ Candidatura efetuada ao Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração Social (FAMI) promovido pela Secretaria-Geral do Ministério da Administração Interna, nos termos da alínea 2) do artigo 9º da Portaria n.º 407/2015, de 24 de novembro, no âmbito do objetivo nacional – Acolhimento/Asilo.

5.6 Síntese dos recursos habitacionais e potencialidades locais no domínio da habitação

Completando a análise desenvolvida nos capítulos 2 e 3, centrada nas pessoas, nas suas características e necessidades, assim como nas dificuldades que estas enfrentam no acesso à habitação, os capítulos 4 e 5 desenvolvem **uma análise centrada na habitação**, incluindo a análise dos espaços habitacionais, das dinâmicas urbanísticas e das características do parque edificado e recursos habitacionais existentes.

Presentemente, no Concelho existem cerca de 35 500 alojamentos e uma população residente que ronda os 46 500 indivíduos, agrupados em cerca 20 mil agregados domésticos privados. Por seu turno, estima-se que o **potencial habitacional expectante** inscrito nos IGT em vigor (PDM e PUGC) seja de **aproximadamente 34 mil fogos** (dos quais mais de mil fogos estão já vinculados a loteamentos aprovados), o que **praticamente permitiria duplicar o parque habitacional atualmente existente**⁴⁶. Este potencial habitacional está, sobretudo, **concentrado na Grande Covilhã**, onde se concentra também a maioria da população e edificado, e onde as dinâmicas demográficas e urbanísticas são mais positivas.

É de salientar que esta estimativa é calculada por excesso, por resultar de um exercício que não considerou outras questões específicas, mas relevantes (como, por exemplo, as condições orográficas e biofísicas do território, aspeto relevante neste território, que geralmente condicionam os processos de urbanização e de edificação) e por adotar os índices máximos de construção bruta estabelecidos nos referidos IGT. Não obstante, atendendo às dinâmicas demográficas descritas, de envelhecimento e de decréscimo populacional, é inequívoco que, nos atuais IGT, **existe uma capacidade para o aumento do parque habitacional e, conseqüentemente, para o acolhimento de mais população, muito superior aquelas que serão as necessidades futuras de habitação**.

Em termos de dinâmicas urbanísticas, verifica-se que, após um período de contração no número de operações urbanísticas, tem havido um **aumento das obras concluídas após 2020**, que, atendendo ao elevado número de obras em curso, visíveis na cidade, com muita probabilidade se estende aos dias de hoje. Este será um aspeto adicional a ter em consideração, considerando o cenário nacional de dificuldades enfrentadas pelo setor da construção civil, com o marcante

⁴⁶ Este foi um exercício, teórico e meramente indicativo, de quantificação dos espaços habitacionais ocupados e expectantes. Parte da identificação dos espaços urbanos habitacionais, inscritos no PDMC e no PUGC em vigor, para traçar uma estimativa base do potencial habitacional existente nos espaços habitacionais expectantes inscrito nestes IGT, presentemente em vigor.

aumento dos custos dos materiais e falta de mão-de-obra⁴⁷. Estas obras são sobretudo **novas construções e destinam-se a habitação**.

Nesta matéria, importa ainda ter presente que, ao longo das últimas décadas, o crescimento no número de alojamentos foi consideravelmente superior ao das famílias, pelo que, atualmente, **o número de alojamentos existentes duplica, grosso modo, o número de agregados familiares residentes**. Desses alojamentos, 15% estão vagos e mais de 1/4 são residência secundária (categoria que, nas freguesias menos urbanas e povoadas, e nas freguesias integradas no Parque Natural da Serra da Estrela, ganha maior significado, chegando em alguns casos a tornar-se predominante). Os alojamentos de residência habitual são pouco mais de metade do total de alojamento existentes no Município.

Outra questão relevante prende-se com o nível de envelhecimento do parque edificado e de **perto de metade dos edifícios no Município** (44%, ou seja, mais de 9 500 edifícios) **necessitar de algum tipo de reparação**. Por outro lado, merece destaque o facto da habitação própria ser muito relevante entre os alojamentos de residência habitual, sendo **7 em cada 10 alojamentos ocupados pelo seu proprietário ou coproprietário**. Os **alojamentos arrendados assumem, assim, um peso pouco significativo**, apenas ganhando maior relevância nas freguesias da Grande Covilhã.

Não menos relevante é a análise dos custos com o acesso à habitação. Muito embora o rendimento das famílias tenha sofrido uma evolução positiva, este crescimento foi inferior ao dos preços de aquisição ou de arrendamento, **acentuando a taxa de esforço das famílias no acesso à habitação**. Esta situação assume contornos ainda mais penalizantes se atendermos aos reduzidos níveis de rendimento da população residente no Concelho, inferiores aos da população da Região Centro ou do País. Assim, e embora os valores medianos por m² das vendas e das rendas da habitação no Município da Covilhã se mantenham também em níveis inferiores aos praticados na Região e no País, o peso do encargo mensal com a compra ou arrendamento de habitação, no rendimento das famílias residentes no Concelho, tem sido progressivamente crescente.

Tendo presente este quadro geral das dinâmicas urbanísticas e do edificado, verifica-se que existe uma **dicotomia entre as freguesias mais urbanas**, entre as quais se destaca a UF da Covilhã e Canhoso, e num segundo plano as freguesias abrangidas pelo PUGC, **e as freguesias mais periféricas** do Concelho. É nas **freguesias mais urbanas** e densamente ocupadas, onde há também maior procura por habitação, que se **verifica um maior dinamismo urbanístico**, revelado no número

⁴⁷ Segundo os dados do INE, o índice de custo de construção de habitação nova, em Portugal, tem registado uma subida progressiva desde 2011 até 2020, tendo, nos últimos dois anos, sofrido um agravamento muito acentuado (em junho de 2022, era 131,5, quando em julho de 2020 era de 110,9). Em janeiro de 2011 situava-se em 96,1.

de obras concluídas, licenciamentos e loteamentos. É também aqui que os alojamentos familiares de residência habitual ocupados em regime de **arrendamento ou subarrendamento têm uma maior expressão**, e onde, não só uma **maior proporção de famílias têm encargos com o acesso à habitação** (aquisição ou arrendamento), como estes encargos têm **custos mais elevados**.

Este dinamismo contrasta de forma marcante com o contexto das **freguesias mais periféricas**, onde as dinâmicas urbanísticas são débeis ou, nalguns casos, inexistentes. Os edifícios são quase exclusivamente unifamiliares e o alojamento de residência habitual assume menor expressão e cinge-se, quase exclusivamente, à habitação própria. Os custos com a habitação tendem a ser mais reduzidos, mas a disponibilidade de fogos é também muito limitada.

É também na Grande Covilhã que se localizam os **recursos habitacionais do Município, existentes e mobilizáveis**, para dar respostas aos diferentes grupos populacionais. O Município possui um **parque habitacional com alguma dimensão**, abarcando um **total de 722 fogos** (cerca de 2% dos alojamentos existentes). Este parque habitacional distribui-se pelas **cinco freguesias** mais povoadas e possui **alguma diversidade** em termos de características e épocas de construção, de tipologia dos fogos e, inclusivamente, do regime de arrendamento. Com efeito, **63 destes fogos** encontram-se ocupados **em regime de arrendamento livre**, embora por valores de renda abaixo dos preços de mercado, cumprindo igualmente uma função social.

Apesar da considerável dimensão, o parque de habitação municipal encontra-se **tendencialmente ocupado** ou em vias de ocupação (ainda que tenham sido identificados 98 fogos livres, grande parte deles está já afeto a algum projeto que irá promover a sua reocupação). Acrescente-se também que apesar de terem sido realizados alguns investimentos recentes para melhoria da eficiência energética, como ficou patente na ELH do Município, detetam-se ainda **diversas carências** em termos de condições de habitabilidade e conforto térmico, assim como um **subdimensionamento face ao volume de famílias** que se encontra excluída do acesso a uma habitação digna.

No âmbito das soluções propostas na ELH, é indicada a intenção de, com recurso ao financiamento pelo Programa 1.º Direito/PRR, **reabilitar 83 fogos de propriedade municipal**, assim como, reforçar a oferta de habitação social através da **reabilitação de cerca de 67 fogos municipais** (32 fogos para habitação social e 35 fogos para pessoas em situação intermédia de dependência). As primeiras candidaturas encontram-se em fase final de preparação.

É igualmente intenção do Município, inscrita na sua ELH, **reforçar a oferta de fogos em arrendamento acessível**, destinados à população jovem e famílias com rendimentos intermédios, quer por via da oferta pública municipal, quer por via do estímulo à oferta privada. Refira-se, neste ponto, a adesão

do Município a um projeto promovido pela **CIM Beiras e Serra da Estrela**, através do qual deverão ser construídos **40 fogos públicos** a disponibilizar à população em regime de renda acessível.

Esta oferta de habitação a custos acessíveis é fundamental como **medida integrante de uma política ativa de atração e fixação de população**, fulcral para um território em perda demográfica e onde a população jovem está em decréscimo (mesmo sendo a Covilhã uma cidade com forte presença de população estudantil). Ganha ainda uma importância acrescida face à mencionada escassez de imóveis no mercado de arrendamento e preços com a habitação incompatíveis com o poder de compra das famílias.

Outro projeto municipal em curso, já com financiamento aprovado ao abrigo do PRR, corresponde à construção de 6 fogos e à reabilitação de 2 edifícios, garantindo a criação de um total de **18 quartos**, que deverão permitir uma resposta habitacional transitória para 28 pessoas, a integrar a **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário**.

Num balanço geral dos recursos municipais mobilizáveis para dar resposta a todos os desígnios identificados, prevê-se que sejam mobilizados, designadamente, uma **bolsa de terrenos** de domínio municipal afetos a uso habitacional, como uma capacidade potencial de 66 novos fogos, e um conjunto de **edifícios municipais em ruína** que poderão vir a acolher 18 novos fogos.

Acrescente-se ainda que, fruto da forte tradição industrial da Covilhã, encontra-se ainda na cidade um número relevante de **edifícios industriais devolutos e degradados**. Como antes mencionado, a instalação preferencial da UBI em edifícios deste tipo, foi determinante para a requalificação urbana da cidade, tendo estimulado a emergência de algumas dinâmicas privadas de reconversão de edificado industrial e devoluto, como por exemplo a instalação dos apartamentos Sineiro junto ao Polo IV. Contudo, ao longo das ribeiras e no centro da cidade, vários edifícios permanecem ainda desocupados e oferecem, salvaguardando o devido respeito pelos condicionantes e a análise técnica dos usos e regras urbanísticas que venham a ser definidas na revisão do PDM, um potencial de refuncionalização para habitação deverá de ser considerado pelo Município.

Por último, mas não menos importante, surge a questão do **alojamento estudantil**. Esta têm sido, aliás, uma questão **determinante na oferta e distribuição das dinâmicas imobiliária e habitacionais**, sobretudo na cidade da Covilhã, conduzindo a uma redistribuição no povoamento na cidade, com a transferência das famílias para áreas habitacionais mais recentes e afastadas do centro.

A oferta de **residências universitárias garantida pela UBI** (cerca de 800 camas), presentemente com financiamento aprovado para garantir a sua melhoria qualitativa, promovendo um maior conforto e eficiência energética, é **manifestamente insuficiente** para o número de alunos com necessidade de

alojamento. Esta insuficiência é colmatada por via do arrendamento de habitações ou quartos no mercado imobiliário – que nem sempre apresentam as condições de habitabilidade mais adequadas e constituem situações de arrendamento formal –, ou pelo recurso a residências privadas de alojamento estudantil.

A oferta de **residências privadas** tem, muito recentemente, **crecido expressivamente**, estando prevista a disponibilização de mais algumas centenas de novas camas de alojamento estudantil privado, nos próximos anos. Embora com **preços mais elevados**, dirigindo-se a um segmento da procura estudantil com maior poder de compra, esta oferta tem o potencial de se traduzir na **libertação para as famílias de alguns dos fogos arrendados pelos estudantes**, assim como num **maior equilíbrio dos preços** praticados no mercado de arrendamento.



Parte III. Planeamento e ordenamento prospetivo

6. Estratégia e tendências de desenvolvimento local

6.1 Estratégia municipal de desenvolvimento

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

Dotada de uma **longa tradição empresarial e industrial**, a Covilhã procurou, após o processo de desindustrialização das últimas décadas do século XX, desenvolver novas competências e especializações. Presentemente, o Município acolhe **13 Centros de Investigação** e dispõe de um **conjunto relevante e diversificado de áreas empresariais**: a Zona Industrial do Canhoso, com 75 empresas; a Zona Industrial do Tortosendo, com 62 empresas; o Parkurbis, Parque de Ciência e Tecnologia da Covilhã, com 43 empresas, e o Data Center, com 2 empresas (Figura 85). A presença da Universidade, que tem vindo a crescer progressivamente desde a sua criação, tem sido igualmente determinante para o desenvolvimento local.



Figura 84. Parkurbis e Data Center da Covilhã

Fonte: Parkurbis, Altice, 2022

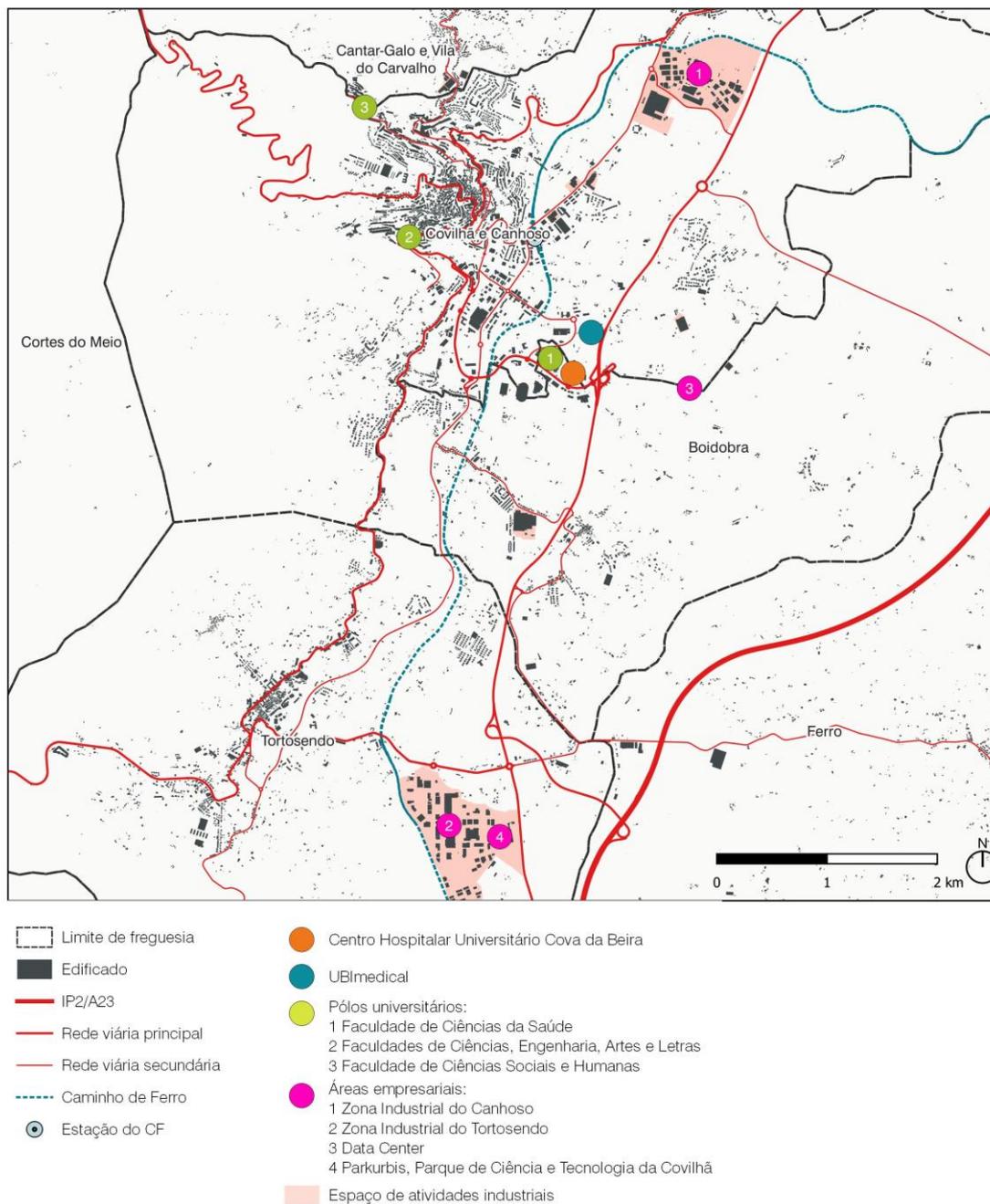
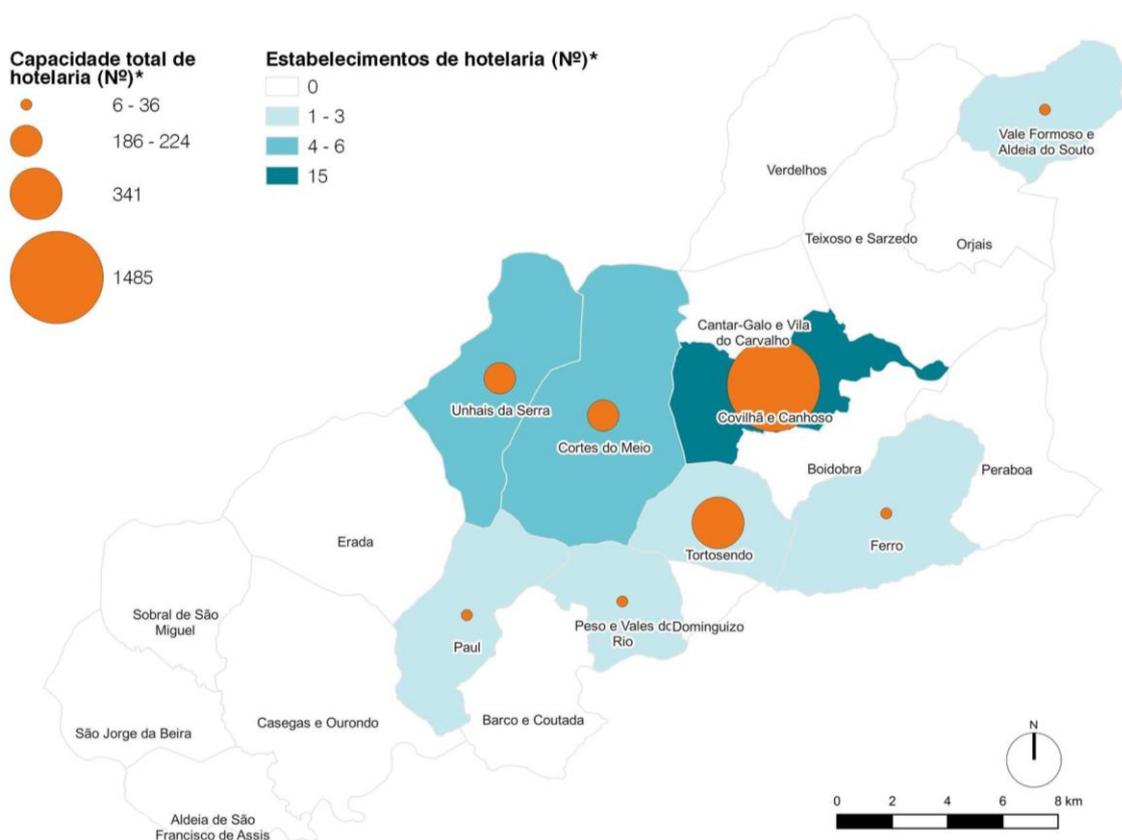


Figura 85. Áreas empresariais no Município da Covilhã

Fonte: CMC, 2022

Os setores de especialização da atividade económica incluem **setores tradicionais, mas com forte dinâmica de modernização**, como a Indústria Têxtil e a Agroindústria, assim como **setores emergentes**, como as Tecnologias da Informação, Comunicação e Eletrónica (TICE), a Mecânica de Precisão, ou ainda, com uma presença mais recente, a Saúde e Qualidade de Vida, impulsionada pela presença e sinergias estabelecidas pela Faculdade de Ciências da Saúde da

UBI, o Centro Hospitalar da Cova da Beira, a UBIMedical (simultaneamente, um espaço de investigação científica e desenvolvimento tecnológico, e a incubadora da UBI, que acolhe novas empresas neste setor). Destacam-se também os setores da **Indústria Extrativa**, suportado pelas Minas da Panasqueira, exploradas pela canadiana Almonty Industries, a maior empresa de produção de tungsténio do mundo, e também do **Turismo**. Este último, em franco crescimento, tem sido impulsionado pelo destino Serra da Estrela e pela procura crescente de turismo de natureza, a que se associam os atrativos culturais presentes e o desenvolvimento de uma oferta hoteleira, concentrada sobretudo entre a cidade e as freguesias de acesso ao Parque Natural da Serra da Estrela, que se vem alargando, qualificando e diversificando. Nos últimos anos, a Covilhã tornou-se um dos maiores polos de dormidas turísticas do interior do País, com cerca de 220 000 dormidas/ano.



Nota: Apenas são considerados os estabelecimentos hoteleiros, os empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Turismo de Habitação, e ainda os parques de campismo e/ou caravanismo. Não considera a oferta de Alojamento Local, que possui 215 unidades e uma capacidade instalada de mais de 1200 pessoas, cuja maior concentração acontece nas Penhas da Saúde.

Figura 86. Número e capacidade dos empreendimentos turísticos no Município da Covilhã

Fonte: Registo Nacional de Turismo, 2022

No que respeita ao processo de planeamento territorial, que enquadra a estratégia de desenvolvimento local, destaca-se, em primeira linha, o processo de revisão do PDM, iniciado em 25 de novembro de 2019 e atualmente em curso. Este processo teve na sua génese a aprovação do REOT Covilhã pela Assembleia Municipal, conduzindo à fixação, com base no diagnóstico e recomendações aí desenvolvidos, dos seguintes **objetivos estratégicos para a revisão do PDM**⁴⁸:

- **OE1. Revisão do modelo de desenvolvimento territorial**, mais centrado na **reabilitação e regeneração dos territórios** existentes e na **proteção e valorização do património construído**;
- **OE2. Revisão dos perímetros urbanos** que garanta uma organização e um crescimento equilibrado dos aglomerados, e que seja compatível com a salvaguarda dos recursos naturais e a melhoria da qualidade do espaço urbano;
- **OE3. Competitividade territorial, desenvolvimento económico e qualidade de vida**, como forma de fixação da população e rejuvenescimento da sua estrutura etária;
- **OE4. Sustentabilidade ambiental** que promova a adequada proteção e valorização dos recursos e valores naturais e da paisagem compatibilizando-as com as necessidades de solo para as atividades económicas, residenciais e de recreio e lazer;
- **OE5. Revitalização do sector agrícola e florestal** e valorização dos **recursos endógenos, naturais, culturais e turísticos** a nível local, potenciando-os a nível regional e nacional;
- **OE6. Reforço e manutenção da política de infraestruturação** dos sistemas de abastecimento de água e do saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais;
- **OE7. Reestruturação e desenvolvimento das infraestruturas viárias** em articulação com as **infraestruturas pedonais, cicláveis, ferroviárias e aéreas**, existentes ou a prever com vista à promoção de uma mobilidade inter e multimodal sustentável;
- **OE8. Adequação da oferta de equipamentos coletivos e serviços** de carácter social, cultural, desportivo, educativo e de saúde, às necessidades da população.

Além da revisão do PDM, o Município lançou, recentemente, um conjunto de **processos relativos a outros PMOT**, de forma a operacionalizar, da melhor forma, os seus objetivos estratégicos, dotando o território de IGT atuais e pertinentes, adaptados ao quadro legal vigente. Neste sentido, seguidamente, de modo sintético, apresentam-se os diferentes Planos em vigor no território

⁴⁸ Em deliberação tomada em reunião de Câmara, realizada a 05 de junho de 2020.

municipal (PUGC e Planos de Pormenor (PP)), assim como os processos em curso e os seus possíveis contributos para o desenvolvimento do município.

A maioria dos PP em vigor ou em curso localiza-se na Grande Covilhã, território que concentra as principais dinâmicas populacionais, urbanísticas e económicas, que complexificam a sua gestão, exigindo um planeamento mais detalhado. Apenas um dos PP (o PP das Penhas da Saúde) se localiza fora deste território (Figura 87).

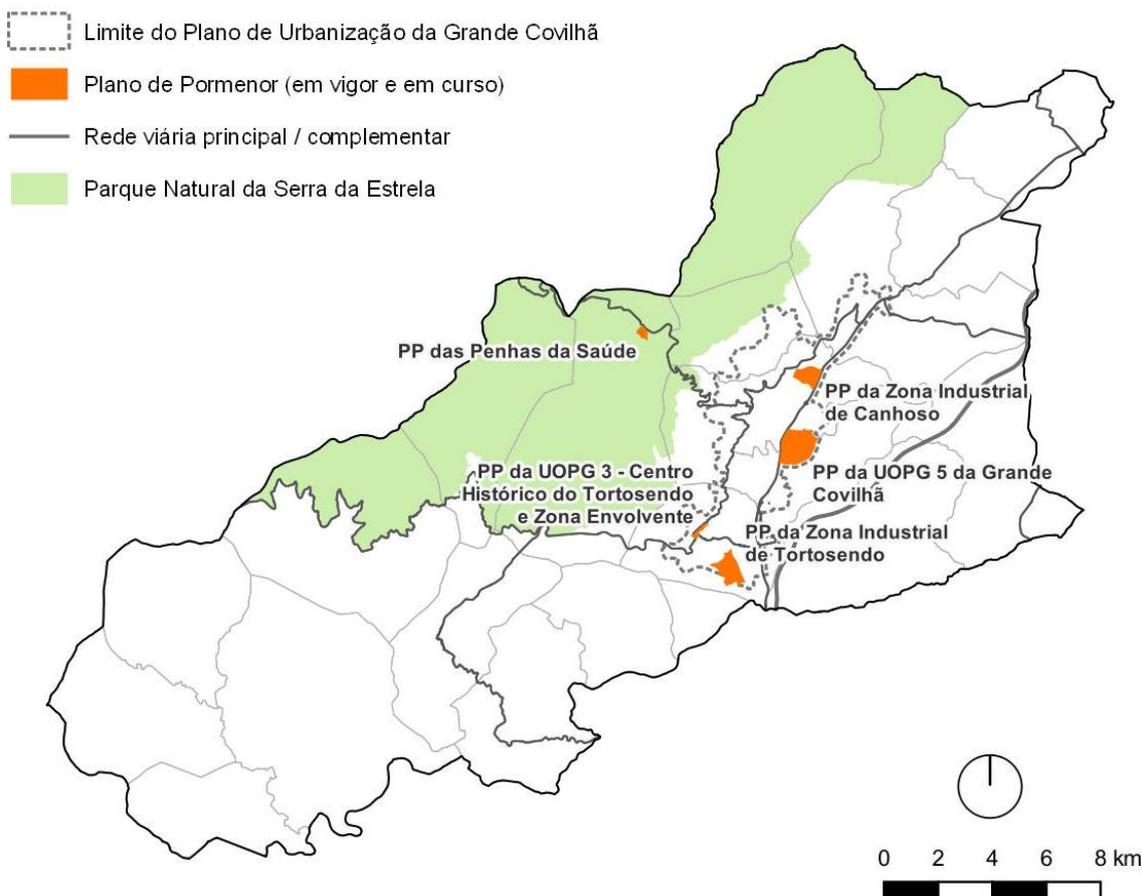


Figura 87. Planos Municipais de Ordenamento do Território, em vigor ou em curso, no município da Covilhã

Fonte: CMC

O território da Grande Covilhã é abrangido pelo **PUGC**, que se encontra atualmente em processo de alteração⁴⁹, fruto da necessidade de adequação aos novos critérios de classificação e qualificação do solo previstos na legislação vigente. A área de intervenção deste IGT abrange uma superfície de aproximadamente 2 983 ha, englobando, para **além da cidade da Covilhã, as vilas de**

⁴⁹ A Câmara Municipal da Covilhã determinou, em reunião realizada a 14 de janeiro de 2022, o início do procedimento da 4.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

Teixoso e de Tortosendo, e os aglomerados de Canhoso, Cantar Galo, Vila do Carvalho e Boidobra, devendo esta manter-se inalterada. Por sua vez, sendo alvo de um processo de alteração, provavelmente irá manter os objetivos atualmente estabelecidos pelo Plano, que incluem, entre outros, a **implementação do conceito de cidade linear**, com a potenciação do eixo TCT (Tortosendo-Canhoso-Teixoso), a **recuperação do património construído do centro histórico** da Covilhã, o desenvolvimento das **infraestruturas de apoio às atividades económicas** e a definição de uma **política global de transportes** para a Grande Covilhã.

Relativamente à operacionalização do PUGC, merecem destaque alguns setores, que, dentro da Grande Covilhã, se perspetivam como alvo de significativas mutações urbanas, a médio prazo, e para alguns dos quais se promove atualmente um processo de revisão ou de conceção de Planos de Pormenor. Dois destes planos dizem respeito a zonas industriais (consolidadas ou programadas) delimitadas no PUGC, nomeadamente o **PP da Zona Industrial de Canhoso**, para o qual se iniciou o processo de alteração⁵⁰, de forma a criar condições para a infraestruturização e fixação de novas empresas, redefinir os indicadores urbanísticos e qualificar os espaços existentes de forma a garantir a implementação das atividades de acordo com as suas necessidades atuais, e o **PP da Zona Industrial de Tortosendo** – 3ª fase, em vigor desde 2012⁵¹–, que pretende dar resposta à necessidade de expansão do parque industrial já existente, mas que, por ora, ainda se encontra por concretizar.

Paralelamente, o Município determinou a elaboração de Planos de Pormenor para duas das UOPG definidas no PUGC, nomeadamente o **PP da UOPG3 - Centro Histórico de Tortosendo e Zona Envolvente**, que assenta na necessidade de reabilitar e salvaguardar a área do antigo PP de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes, agora revogado, alargando-a e promovendo a dinamização, estruturação e beneficiação do tecido edificado existente e a melhoria das redes urbanas, assim como o **PP da UOPG 5 da Grande Covilhã**, onde se pretende desenhar um espaço urbano de transição entre a cidade da Covilhã e o espaço agrícola, mediado por um núcleo ativo de serviços e comércio que irá gerar fluxos quotidianos consistentes, um processo que já se iniciou com a instalação neste local do Data Center da Portugal Telecom, em 2013, e que se pretende agora intensificar e estruturar.

Neste âmbito, merece ainda referência o **PP das Penhas da Saúde**, um **local essencialmente turístico situado na zona do Parque Natural da Serra da Estrela**, que se encontra atualmente em revisão parcial (zona sul), de forma a rever o limite do Plano, eliminando um setor fortemente

⁵⁰ A Câmara Municipal da Covilhã determinou, em reunião realizada a 25 de setembro de 2020, o início do procedimento de alteração com incidência exclusivamente regulamentar do PP da Zona Industrial de Canhoso.

⁵¹ O PP da Zona Industrial de Tortosendo foi publicado pelo Aviso n.º 4341/2012, de 19 de março.

condicionado para o qual não se encontrava prevista nenhuma intervenção, e também com o intuito de restaurar a legalidade urbanística de alguns empreendimentos turísticos (nomeadamente os bungalows), que apesar de não se enquadrarem nas normas do PP, se consideram atualmente como uma alternativa viável para a diversificação das tipologias de dormida na Serra da Estrela.

Em síntese, o Concelho apresenta atualmente um **ecossistema promotor de inovação** e um **potencial competitivo ao nível internacional**, contando com a **presença de empresas de referência** em diversos setores, e de várias instituições e serviços públicos e privados. Entre estas, a **presença da UBI**, uma universidade dinâmica, inovadora e com forte disponibilidade e apetência para estabelecer ligações com o tecido empresarial, apresenta-se como um fator determinante de competitividade. Além da densidade empresarial, destaca-se ainda a **proximidade e a adoção de práticas de cooperação ativas** para apoiar os empreendedores, empresários e investidores, assim como o investimento público nas tecnologias de comunicação e na digitalização.

Neste quadro, o Município encontra-se comprometido em **garantir condições de maior competitividade e atratividade do território**, assim como **elevados padrões de qualidade de vida** às comunidades residentes e às pessoas que possam vir a instalar-se no Município, no respeito por **princípios de sustentabilidade, racionalidade e coesão**, sustentando nestes objetivos a sua estratégia municipal e opções de desenvolvimento do território.

Esse comprometimento reflete-se no processo de planeamento territorial, que determina a estratégia de desenvolvimento local, designadamente nos **objetivos estratégicos fixados para a revisão do PDM** atualmente em curso, bem como nos **objetivos estratégicos do PUGG** **presentemente em processo de alteração**. É expetável que daqui resultem medidas e ações destinadas a promover o desenvolvimento socioeconómico e empresarial do Concelho, que provavelmente terão algum impacto ao nível do mercado habitação, mas que neste momento não é passível de caracterização e quantificação.

6.2 Política local de habitação e reabilitação urbana

Como ficou expresso na análise apresentada no capítulo 4, o Município é proprietário de um **conjunto significativo de fogos**, o qual, ao longo dos anos, vem sendo **gerido e disponibilizado a estratos específicos da população**, nomeadamente a população residente economicamente mais carenciada e socialmente vulnerável, no âmbito da ação social que desenvolve. A par da disponibilização dos fogos de habitação municipal, em regime de arrendamento apoiado ou social, o Município dispõe de algumas **iniciativas e programas de cariz social**, cujos apoios beneficiam a capacidade de acesso e manutenção da habitação por parte das famílias.

Um exemplo destas iniciativas é o **Cartão Social Municipal Covilhã Mais Social**, cujos apoios foram recentemente alargados, e que, entre outros benefícios, possibilita o acesso ao Tarifário Social aplicado à fatura da água para fins domésticos, na habitação considerada residência permanente, mediante determinadas condições. Outro exemplo é a presença, nos bairros sociais de maior dimensão (Boidobra, Urbanização das Nogueiras, em Teixoso, e Bairro do Cabeço, em Tortosendo), de **Gabinetes Locais de Ação Social (GLAS)**, que fazem o atendimento e acompanhamento das famílias residentes nos fogos de habitação social em situação de maior vulnerabilidade e risco social. Destaca-se ainda o trabalho desenvolvido pela Rede Social⁵²,

A **ELH é o primeiro instrumento de política local de habitação**, possibilitando o acesso ao apoio financeiro do Programa 1.º Direito/PRR para garantir respostas às situações mais críticas de carência habitacional. Tendo adotado uma abordagem mais abrangente, a sua elaboração possibilitou uma **primeira reflexão estratégica sobre a habitação no Município**, estabelecendo os domínios de intervenção prioritários e os objetivos estratégicos que garantem a resposta às necessidades habitacionais mais prementes.

A visão de futuro estabelecida na ELH – *Covilhã, um território com uma oferta habitacional mais inclusiva e diversificada, suportada num habitat urbano qualificado e atrativo* – reflete e orienta a atuação municipal no domínio da habitação. A estratégia de intervenção preconizada estabelece o objetivo de **valorizar, otimizar e reforçar a oferta de habitação pública**, potenciando a capacidade de resposta do Município, tanto às necessidades da população mais carenciada (destinatária dos apoios a conceder pelo Programa 1.º Direito), como às necessidades da restante população (visando a fixação e atração de população). A par deste objetivo, estabelece a intenção de **qualificar o habitat e fomentar a reabilitação urbana, de regular o mercado habitacional e de facilitar o acesso à habitação**, potenciando a atratividade do território. Complementarmente, lança também as bases para a criação das estruturas técnicas necessárias à operacionalização dos instrumentos da política de habitação, assim como para a mobilização de entidades e das comunidades em torno desta temática.

A **CMH é mais um passo crucial na consolidação desta política local de habitação**. Além de **consolidar e aprofundar a estratégia** de atuação do Município em matéria de habitação, acrescenta-lhe uma **dimensão prospetiva** e uma **abordagem territorializada** da habitação, articulada com os IGT, em particular com a revisão do PDM e com o PUGC.

⁵² Para o ano de 2022, o Plano de Ação da Rede Social estabelece 4 ações no seu “Eixo V. Habitação”, designadamente: (i) levantamento do parque habitacional existente e degradado nas Freguesias do Concelho; (ii) criação de comissões de moradores – Sensibilizar os moradores dos bairros sociais para as diversas sessões temáticas; (iii) envolvimento da população na criação e manutenção das zonas envolventes dos bairros de habitação social; (iv) mapeamento das situações de isolamento de pessoas idosas e das suas condições habitacionais.

Antecedendo este processo de formalização de uma política local de habitação através da ELH, o Município tem prosseguido uma **estratégia de reabilitação urbana**, que, entre outras iniciativas, resultou na **delimitação de 28 ARU**, que abrangem a generalidade dos centros urbanos do concelho, e na **elaboração de ORU para cinco destas ARU** (Covilhã, Unhais da Serra, Paul, Barco e Coutada) (Figura 88).

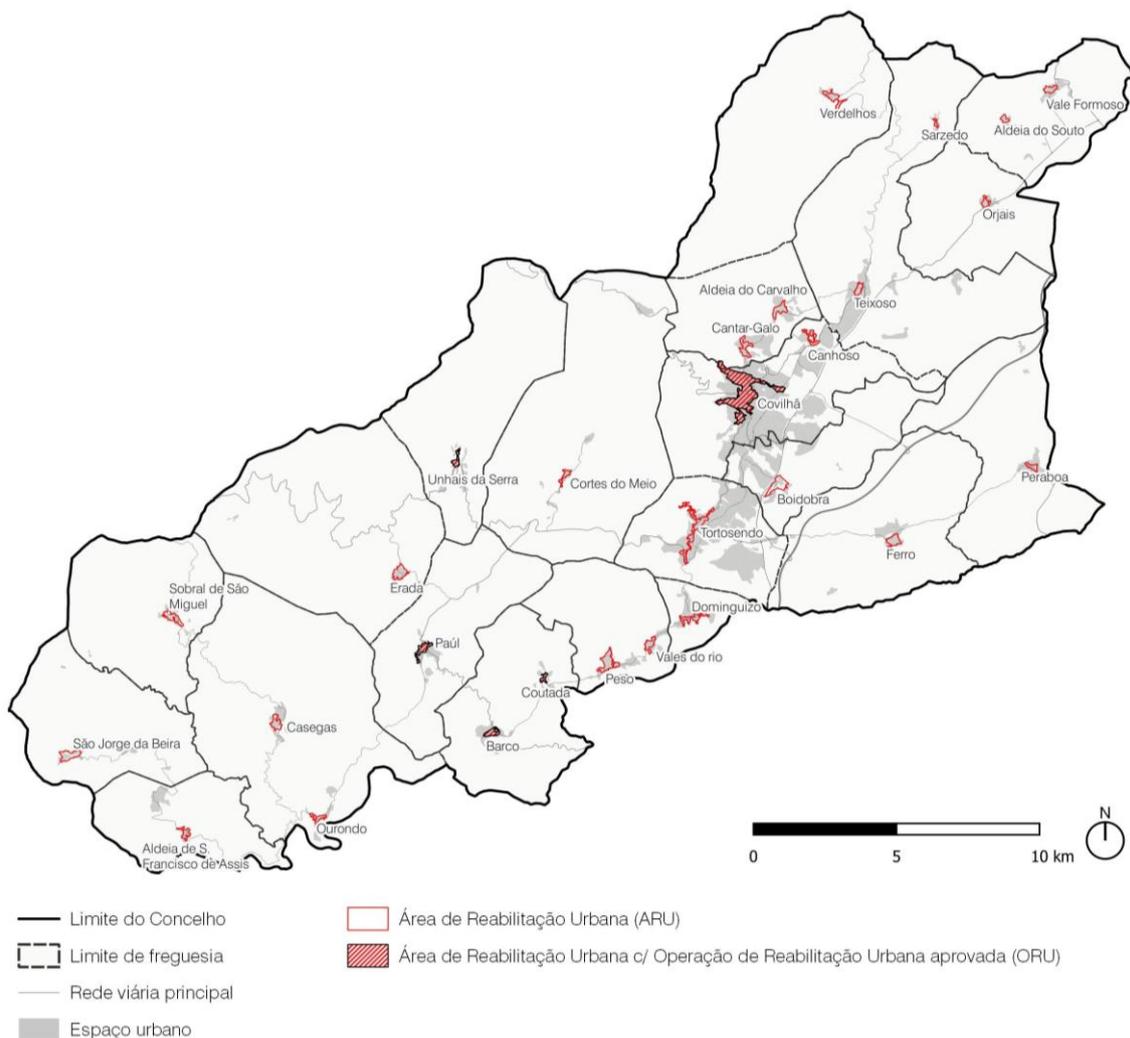


Figura 88. ARU e ARU com ORU aprovadas

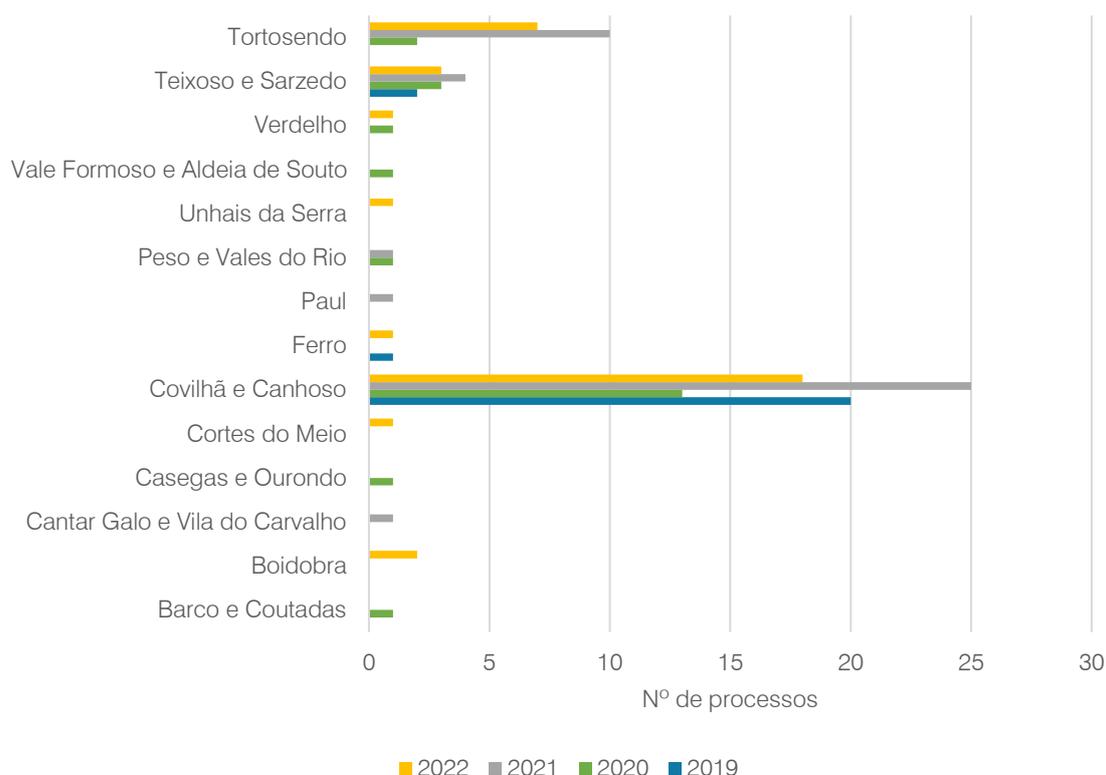
Fonte: CMC, 2022

A ARU do Centro Urbano da Covilhã é a maior das ARU delimitadas. Após a sua delimitação sofreu várias alterações, integrando, atualmente, grande parte do aglomerado urbano consolidado e as áreas industriais abandonadas ao longo das linhas de água. A proposta de alteração mais recente, publicada pelo Aviso n.º 22173/2022, de 21 de novembro, visou a inclusão da Torre de Santo António e da área territorial do Polo II da UBI. Esta alteração teve como objetivo incentivar a reabilitação da Torre de Santo António, que se encontra devoluta há mais de 47 anos, e criar

condições para acesso da UBI a Fundos Comunitários cuja elegibilidade e/ou mérito dependa da inserção em ARU, possibilitando a intervenção nos edifícios, infraestruturas, espaços verdes e espaços urbanos afetos ao Polo II da UBI.

A delimitação das ARU traduziu-se na aplicação de **reduções no pagamento de taxas e compensações em processos de operações urbanísticas**, entre 2019 e 2022. O volume total dos processos apresenta uma tendência crescente, tendo sido aplicadas reduções a 23 processos, em cada um dos 2 primeiros anos, tendo este número subido para 42 no ano de 2021. Nos primeiros 10 meses de 2022, 34 processos obtiveram reduções. Os montantes das taxas não pagas são também muito distintos.

Em qualquer dos anos, a **UF da Covilhã e Canhoso concentra, de longe, o maior volume de processos**. Entre as restantes freguesias, destacam-se Tortosendo e a UF de Teixoso e Sarzedo. As ARU nas restantes freguesias ou não geraram qualquer redução de taxas ou compensações (cerca de metade, sobretudo nas freguesias mais periféricas) ou estas tiveram uma relevância muito residual (Figura 89).



Nota: O ano de 2022 considera apenas a redução de taxas e compensações aplicadas até 02 de novembro.

Figura 89. N.º de processos com redução de taxas e compensações em ARU, por freguesia, entre 2019 e 2022

Fonte: CMC, 2022

Em suma, não obstante as implicações positivas sobre o domínio da habitação das iniciativas e instrumentos de intervenção socioterritorial e de reabilitação urbana, até muito recentemente, e à semelhança do que acontece na generalidade do território português, a habitação tem sido apenas um dos domínios de atuação da política social local. Apenas com a definição, ao nível nacional, de objetivos, pressupostos e de um novo quadro regulamentar no domínio das políticas públicas de habitação, foram dados os primeiros passos, em termos gerais, no sentido de desenvolvimento de uma **política local de habitação**. Ao Município é reconhecido um papel central na implementação das políticas públicas de habitação, devendo articular a sua atuação com os diferentes níveis da administração pública, com entidades e comunidades locais e explorar a **integração setorial entre políticas de habitação, ação social e reabilitação urbana**.

Como revela a análise antes expandida, a **estratégia de reabilitação urbana apresenta resultados evidentes**, sobretudo na área da Grande Covilhã, situação com um impacto positivo na qualificação do parque edificado e, necessariamente, na melhoria das condições habitacionais nestes territórios. Como a própria ELH assume, a **reabilitação urbana e do edificado constitui um processo de importância incontornável na concretização da política local de habitação**, sendo que a conjugação do conjunto de benefícios e apoios presentemente disponibilizados para a promoção da reabilitação urbana e da habitação pública, permitirá elevar para um outro patamar, com resultados positivos mais expressivos, os processos de regeneração urbana e revitalização habitacional das áreas urbanas mais degradadas e desqualificadas do Concelho. Neste quadro, importa assumir a **dicotomia entre a Grande Covilhã e as áreas rurais, que exige abordagens diferenciadas nestes dois domínios de atuação**.

6.3 Pessoas: perspetivas demográficas futuras

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

Assim, o cenário central de projeção (tido como o mais provável) confirma a tendência de **decrésimo populacional do País** (que poderá, em 2080, ter apenas 8,2 milhões de habitantes) e **da Região Centro** (que poderá passar dos 2,2 milhões de habitantes em 2018, para 1,5 milhões em 2080). Mesmo no cenário alto, apontado como improvável, que considera hipóteses otimistas para

a fecundidade e para a mortalidade, prevê-se que ocorra uma progressiva diminuição (ainda que francamente mais ligeira) da população residente na Região Centro (Figura 90), resultante do forte envelhecimento da população, com consequências na fecundidade e na mortalidade.

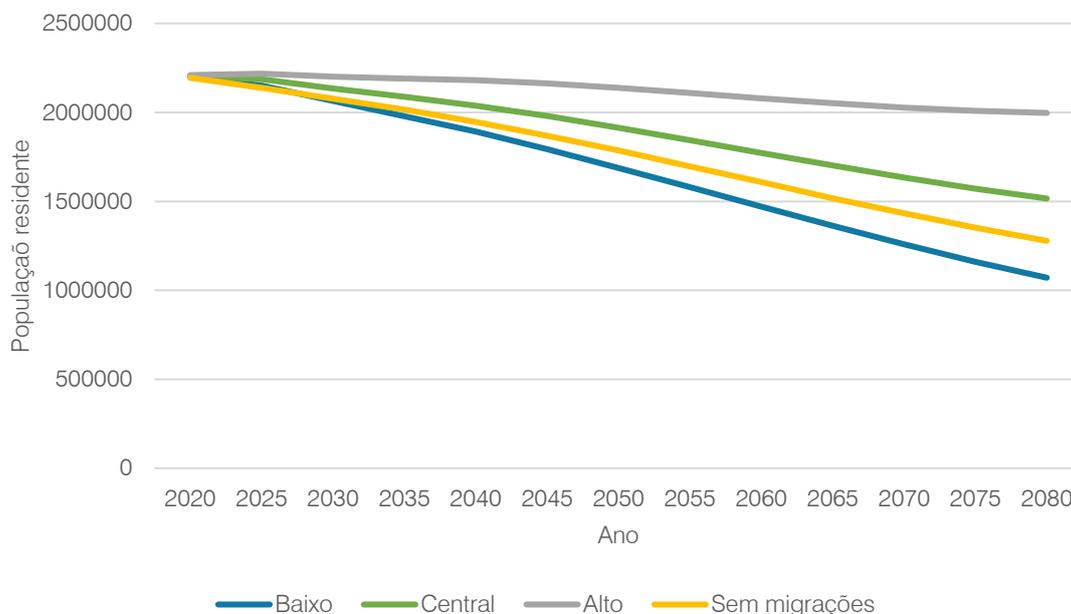


Figura 90. Projeção da população residente para a Região Centro, 2020-2080

Fonte: INE, Projeções da população residente

Neste cenário central, a população jovem e da população em idade ativa tenderão a diminuir progressivamente, enquanto a população idosa tenderá a aumentar fortemente durante a primeira metade do século XXI.

Com efeito, as projeções demográficas evidenciam uma **tendência de agravamento do envelhecimento populacional**, em qualquer dos cenários considerados, prevendo-se que esta só venha a estabilizar próximo de 2050. Em consequência, no cenário central, o índice de envelhecimento na região quase duplicará, passando de 199 para 381 idosos por cada 100 jovens, em 2080 (Figura 91).

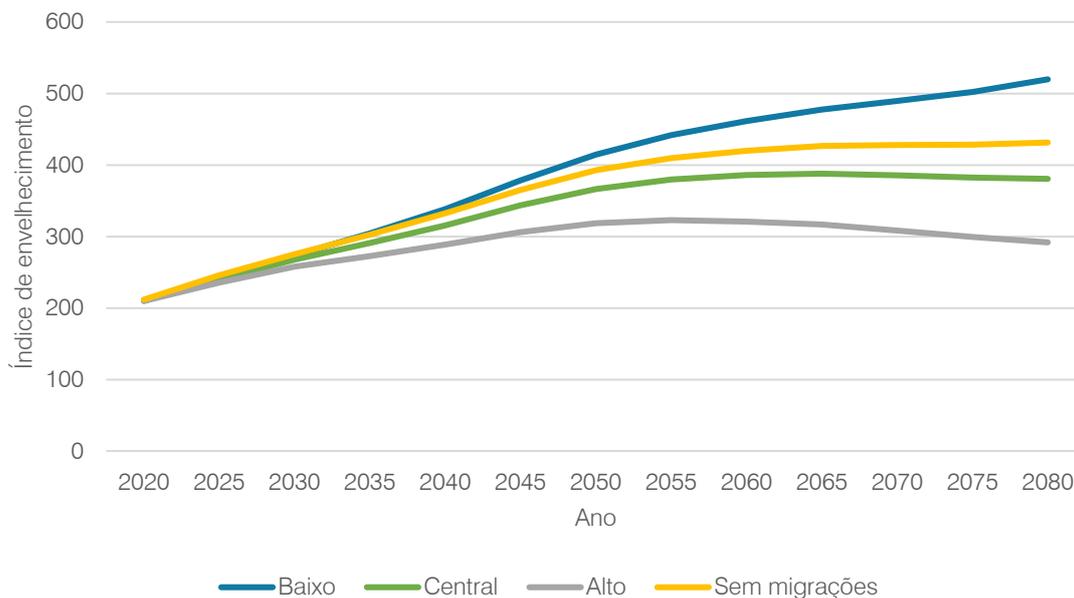


Figura 91. Projeção do Índice de envelhecimento para a Região Centro, 2020-2080

Fonte: INE, Projeções da população residente

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

Atendendo a que, tal como analisado no capítulo 2, a Covilhã se encontra em forte recessão demográfica e envelhecimento populacional, apresentando inclusivamente um quadro demográfico mais negativo dos que a Região, **as perspetivas de evolução populacional para o Município encontram-se alinhadas, por baixo, com os cenários apresentados para a Região Centro.**

De acordo com os Censos de 2021, o Município perdeu 10,3 % da sua população nos últimos 10 anos (a Região Centro apenas 4,3%), a proporção de crianças e jovens com menos de 15 anos na Covilhã era inferior à da Região Centro (10,6% face a 11,8%) e a de idosos superior (29,8% e 27%, respetivamente). As famílias da Covilhã possuem uma dimensão inferior às da Região, estando em crescimento o número de pessoas que vivem sós. O número de óbitos no Município, em 2021 (685 pessoas), superou em muito o de nascimentos (260 bebés), sendo, para este ano, a taxa bruta de mortalidade de 14,7‰ (quando na Região Centro foi de 14,1‰), enquanto taxa bruta de natalidade foi de 5,6‰ (e na Região Centro foi de 6,7‰).

Em fevereiro de 2022, a **Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR)** desenvolveu **projeções de população**, para a região, sub-regiões e municípios, **com um horizonte temporal de 2030**. Estas projeções consideraram 3 cenários: (i) população fechada, ou seja, sem migrações; (ii) cenário 1, com saldo migratório positivo moderado; (iii) cenário 2, com saldo migratório positivo otimista. Nestas projeções, o **comportamento demográfico do Município é, genericamente, aproximado ao da Região Centro**: em ambos os casos e em qualquer dos cenários, está prevista a **retração e envelhecimento populacional**. O cenário 1, que se poderá considerar como o mais provável, aponta para uma **redução no total de residentes de 3%** (idêntica à da Região), indicado uma população esperada para o Município da Covilhã de **45 090 pessoas**, em 2030. O cenário mais otimista (cenário 2) limita a perda demográfica a -2,4% (na Região é de -2%), projetando, para esta data, um número de residentes de 45 344 pessoas.

Deste modo, as perspetivas de evolução da população residente para os próximos tempos, atendendo exclusivamente aos comportamentos e previsões demográficas, são de **continuação da redução populacional** observada nas últimas décadas, **tendência que importa mitigar, sobretudo por via do incremento da atratividade do território**.

6.4 Atividades: investimentos e dinâmicas urbanísticas previsíveis

Além das dinâmicas demográficas futuras, importa traçar uma imagem prospetiva do desenvolvimento urbano municipal, assente numa **análise dos investimentos territoriais previstos, públicos ou privados**, que, pelo seu carácter, possam influenciar a habitação, quer por via de uma oferta mais ampla e qualificada, quer por via de um aumento da procura. Neste sentido, recorre-se ao conjunto de informação e dados disponibilizados pelo Município, nomeadamente no que diz respeito aos investimentos previstos e aos processos urbanísticos em curso e em estudo.

Encontrando-se a revisão do PDM numa fase inicial, não está ainda cabalmente definido o conjunto de projetos estruturantes que serão aqui considerados. Não obstante, e tendo igualmente presentes os objetivos estratégicos da revisão do PDM (subcapítulo 6.1), que refletem também as **intenções de investimento municipal** a curto/médio prazo, destacam-se alguns domínios/projetos de investimento, pela maior relação com a atratividade territorial e a qualidade de vida da população.

Um destes domínios é a consolidação/requalificação da rede viária e a melhoria das **acessibilidades** a áreas estratégicas, incluindo áreas de atividades económicas, de serviços e equipamentos e à Serra da Estrela, assim como a promoção da **intermodalidade e da mobilidade suave**, com a construção de novas vias cicláveis e de uma infraestrutura intermodal de transportes.

Esta última deverá surgir nas **imediações da estação ferroviária**, um território para onde se equaciona poderem vir a ocorrer outros investimentos públicos, como um complexo de piscinas, um parque de feiras e um parque urbano, reforçando-o enquanto polaridade urbana. Também a zona do complexo desportivo pode ser reforçada com a criação de um pavilhão multiusos/centro de congressos.

Outro domínio relevante para a qualidade do *habitat* corresponde aos investimentos em **equipamentos e serviços de proximidade**, designadamente na educação (criação de novas creches e centros escolares que cubram as necessidades de todo o território municipal), saúde e segurança. Última menção para o **turismo de natureza**, com a possível construção de um centro de alto rendimento nas Penhas da Saúde, e de um investimento na rede de parques de campismo e caravanismo, entre outros.

A par destes projetos de investimento, os processos urbanísticos em curso e em estudo constituem igualmente indicadores de dinâmica territorial. Neste sentido, considera-se que o cruzamento dos loteamentos em estudo e dos loteamentos aprovados por concluir, traduz, de forma aproximada, **polaridades emergentes**, onde se prevê, num curto espaço de tempo, **uma intensificação do processo de urbanização e edificação**.

A análise destes dados **reforça a polarização da Grande Covilhã** relativamente aos restantes territórios municipais, visto que esta área concentra a quase totalidade dos loteamentos em estudo, exceto um, localizado no aglomerado de Ferro, sede de freguesia com o mesmo nome, que, comparativamente, apresenta uma das taxas de variação da população residente e de alojamentos mais favoráveis do Município, na última década.

A espacialização destes dados permite, contudo, destacar alguns territórios específicos dentro da Grande Covilhã, que se ilustram na imagem abaixo. Estas áreas concentram-se sobretudo em três locais, a norte da zona industrial de Tortosendo, a leste do Centro Hospitalar da Cova da Beira e na zona entre Canhoso e Teixoso, correspondendo a setores bem servidos pela rede rodoviária, **ao longo do eixo da EN18**, com bastante **potencial construtivo por ocupar** e **à proximidade de importantes polos de atividades económicas**.

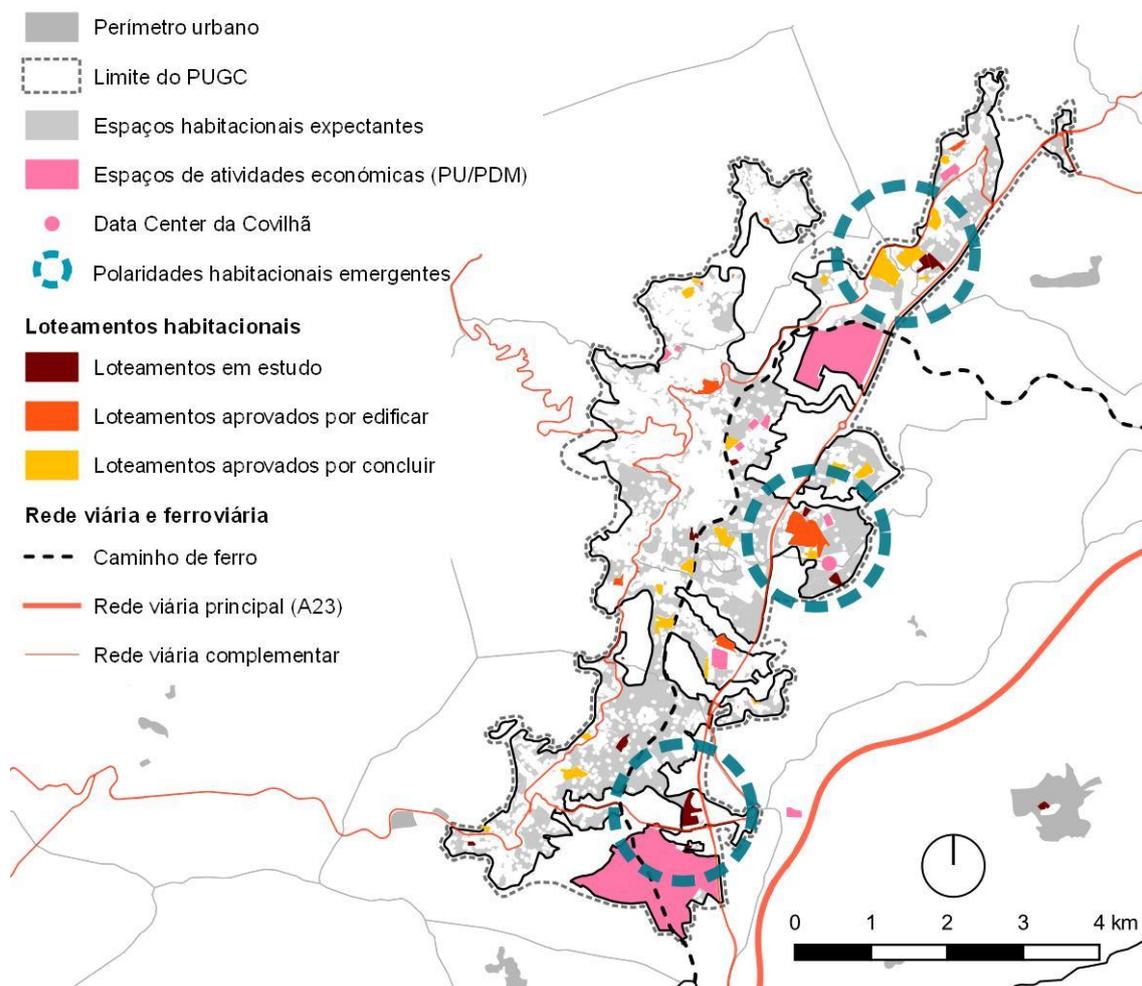


Figura 92. Loteamentos habitacionais em estudo e por concluir

Fonte: SPI / Dados: CMC

Por sua vez, analisados os **processos urbanísticos em curso** na CMC (considerando aqui processos com diferentes graus de maturidade, do procedimento de informação prévia favorável, ao alvará emitido), tornam-se evidentes algumas tendências na distribuição territorial dos usos programados.

A primeira das quais **confirma a tendência de concentração dos investimentos na Grande Covilhã e, dentro desta, na cidade da Covilhã**. A UF de Covilhã e Canhoso concentra mais do dobro dos processos em análise pelos serviços de urbanismo do que as freguesias que se seguem: UF de Teixos e Sarzedo, Tortosendo e Boidobra (Figura 93). Pelo contrário, nas freguesias de Aldeia de S. Francisco de Assis, São Jorge da Beira e Sobral de São Miguel, localizadas no extremo oeste do município, não se regista nenhum processo urbanístico em curso.

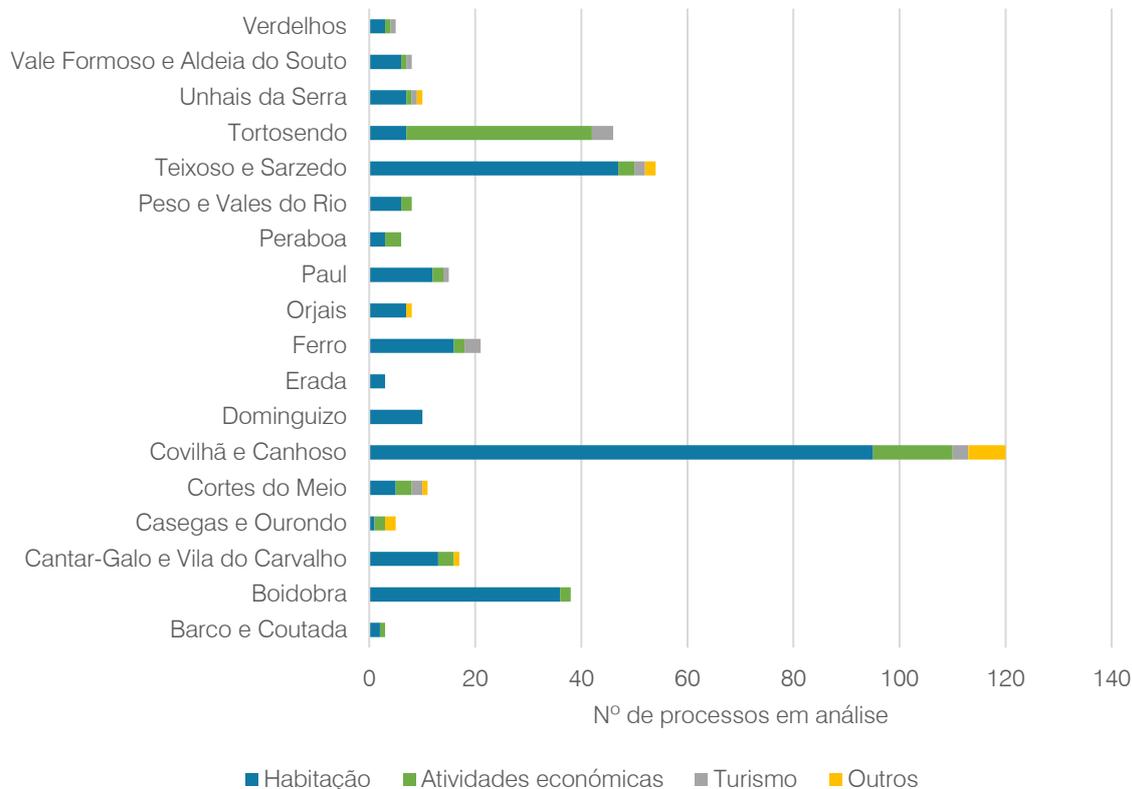


Figura 93. Número de processos urbanísticos em curso, por freguesia e por uso

Fonte: SPI / Dados: CMC

A **generalidade dos processos em análise** pelos serviços urbanísticos municipais (cerca de 72%) **tem como fim a habitação**. Saliente-se, contudo, que estão aqui considerados situações muito diversificadas de construção, reabilitação ou ampliação de moradias unifamiliares, mas também de edifícios multifamiliares, alguns dos quais com relativa dimensão. Também os titulares dos processos variam, entre os privados que estão a promover ou beneficiar a sua habitação e os investidores e empresas do ramo imobiliário. De igual modo, alguma desta nova habitação poderá ter como finalidade o alojamento estudantil ou vir a ser registada como alojamento local.

Em exemplo destas dinâmicas com maior expressão, é o investimento de 29 M€, anunciado em fevereiro de 2022, pela Royal Prime, a maior imobiliária do concelho da Covilhã, que tem vindo a reabilitar edifícios no centro da cidade para residências de estudantes e alojamento local. Este investimento resultará na construção de um empreendimento de 267 unidades de alojamento e na construção de 100 apartamentos junto ao Pólo de Ciências da Saúde da Universidade da Beira Interior. Estes empreendimentos possuem uma área bruta de construção estimada de mais de 25 mil m².

Outra questão que merece destaque é a **elevada dinâmica ao nível das atividades económicas da freguesia de Tortosendo**, sendo esta a única freguesia onde os processos em cursos predominantes não são de habitação. Aqui identificamos 35 processos em curso destinados a atividades económicas (num total de 46), situação que reflete a atratividade do seu parque industrial, em pleno desenvolvimento, e que contrasta com os valores apurados para a freguesia sede de concelho (apenas 15 processos destinados a atividades económicas num total de 120).

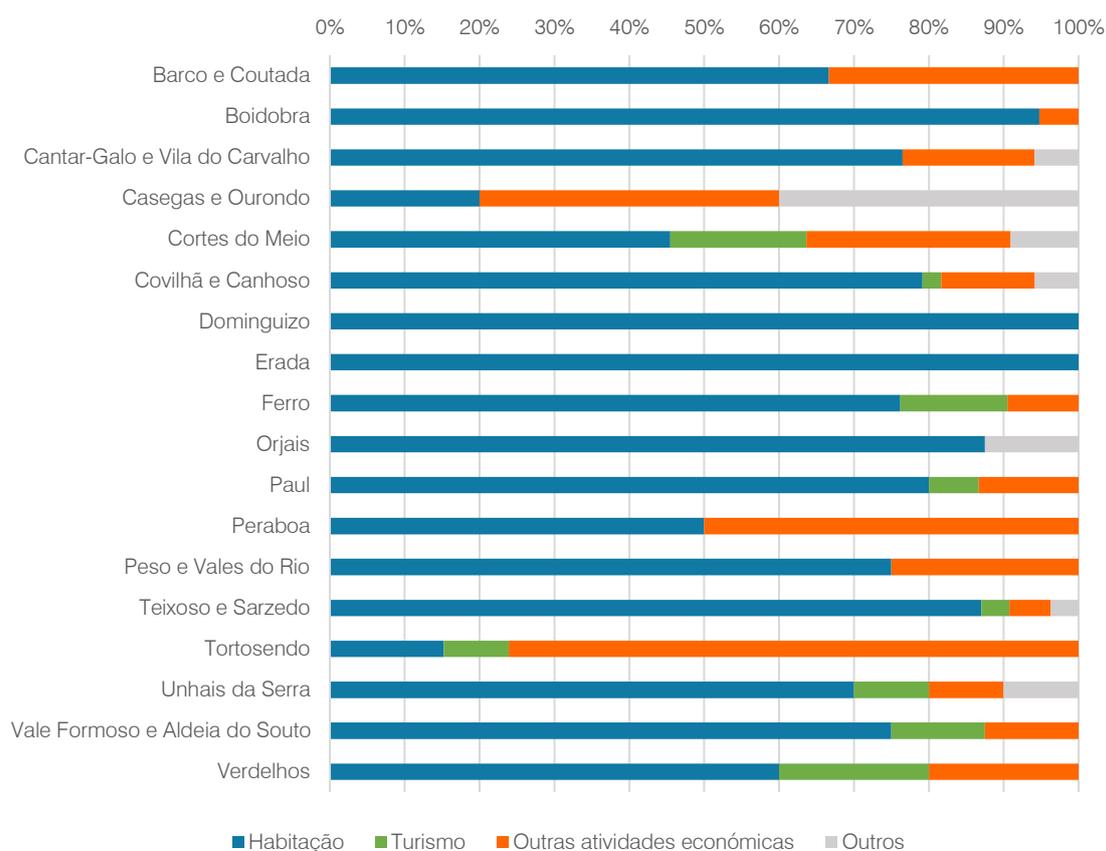


Figura 94. Percentagem de processos urbanísticos em curso, por freguesia e por uso

Fonte: SPI / Dados: CMC

Por sua vez, e apesar da fraca representatividade do uso turístico no total dos processos urbanísticos (apenas 5% do total de processos em curso), destacam-se as freguesias de Verdelhos, Cortes do Meio, Ferro, Unhais da Serra e Tortosendo, como aquelas onde se regista maior dinâmica neste domínio, admitindo-se, contudo, que estes números possam ser superiores por alguns dos processos associados a habitação poderem estar associados a alojamento local. Quando analisados de um ponto de vista territorial, **os processos destinados a empreendimentos turísticos concentram-se, principalmente, em duas áreas distintas do Município**, a primeira relaciona-se com a proximidade com o Parque Natural da Serra da Estrela (nas freguesias de Unhais da Serra, Cortes

do Meio e Verdelhos), enquanto a segunda encontra-se associada ao **vale do Rio Zêzere**. Estes territórios possuem valências turísticas associadas à sua paisagem de excelência e potencial para o turismo de aventura ou agroturismo, que se encontra intimamente ligado com o turismo em espaço rural, identificando-se esta tipologia em grande parte dos processos urbanísticos em curso, pelo que se considera que não constituirá entrave ou pressão relevante para a habitação permanente.

Por outro lado, tal como identificado antes, a cidade da Covilhã constitui um dos locais onde se concentra, por um lado, a maioria da oferta de alojamentos turísticos e, por outro, a procura de habitação permanente ou temporária, pelo que deverá ser acautelado o equilíbrio entre estas duas ofertas.

Entre os **processos urbanísticos destinados a atividades económicas**⁵³, destacam-se alguns com investimentos de alguma envergadura, que podem influenciar o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida no concelho. Estes encontram-se sistematizados na Tabela 16.

Tabela 16. Principais atividades económicas com processo urbanístico em curso.

Fonte: SPI / Dados: CMC.

Designação da atividade a instalar	Freguesia
Unidade hospitalar e residência para idosos	Covilhã e Canhoso
Estrutura residencial para pessoas idosas (ERPI)	Covilhã e Canhoso
Estrutura residencial para pessoas idosas (ERPI) – Peso	Peso e Vale dos Rio
Estrutura residencial para pessoas idosas (ERPI) – Vales do Rio	Peso e Vale dos Rio
Centro interpretativo da Ribeira do Paul	Paul
Lar de Idosos, centro de dia e apoio domiciliário	Teixoso e Sarzedo
Centro comunitário de apoio ao idoso	Covilhã e Canhoso
Creche, jardim de infância e centro de dia, noite e convívio	Unhais da Serra
Pousada da Juventude	Cortes do Meio

Dentro das atividades a instalar a curto/médio prazo no Município destacam-se um largo conjunto de investimentos em serviços sociais e de apoio à população idosa, distribuídos pelas freguesias de Covilhã e Canhoso, Peso e Vale dos Rios, Teixoso e Sarzedo e Unhais da Serra. Noutros âmbitos, para a cidade da Covilhã estão ainda previstas novas instalações e equipamentos de saúde, para as Penhas da Saúde, na freguesia de Cortes do Meio, a criação de novos

⁵³ Utiliza-se o termo atividades económicas de forma ampla, incluindo-se nesta categoria os serviços, comércio, equipamentos e empreendimentos turísticos.

equipamentos turísticos e, em Paul, a criação de um centro interpretativo da Ribeira do Paul e da truta, promovidos pela Junta de Freguesia.

6.5 Síntese do diagnóstico prospetivo

A **tendência futura de procura de habitação encontra-se, em larga medida, diretamente relacionada com a evolução demográfica**, que, como demonstrado, está em contração. Em linha com a tendência regional e nacional, perspectiva-se para a Covilhã a manutenção da trajetória de diminuição e envelhecimento populacional que vem sendo observada nas últimas décadas.

Apesar desta trajetória poder vir a sofrer alterações decorrentes de circunstâncias exógenas diversas, não é expectável a ocorrência de cenários extremos, quer de grande recuperação e desenvolvimento, quer, pelo contrário, de crise, pelo que importa garantir que o Município seja capaz de conseguir **promover uma maior atratividade territorial e a fixação de população**, assente no processo de **dinamização socioeconómica e empresarial e de inovação, que permita gerar emprego e uma melhoria dos rendimentos da população**, a par com a promoção de um **território mais qualificado**, com elevados parâmetros de **qualidade urbana** e com uma **oferta habitacional diversificada e também qualificada**.

O Município está, presentemente, a rever os seus instrumentos de planeamento territorial mais relevantes – o PDM e o PUGC -, ficando assim dotado, a curto prazo, de **instrumentos de planeamento ajustados** às dinâmicas territoriais presentes e **capazes de responder aos desafios de desenvolvimento** que se colocam a curto médio prazo. De acordo com o atual RJIGT, a revisão destes instrumentos, implica, entre outros, uma alteração na classificação do solo urbano, que deve agora corresponder àquele que se encontra total ou parcialmente urbanizado, condição que poderá conduzir a um **ajustamento dos perímetros urbanos, com reflexo no dimensionamento dos espaços habitacionais e na conseqüente oferta potencial de novos fogos**. Face aos resultados da análise aos espaços habitacionais efetuada no capítulo 4, este **ajustamento não deverá comprometer a política municipal de reforço da oferta de habitação pública, nem as iniciativas privadas de criação de nova habitação**.

Além das **áreas e estruturas empresariais de apoio à atividade económica**, assim como do potencial e saber decorrente do **passado industrial** da Covilhã, a **UBI tem vindo a afirmar-se como um importante motor de atração e desenvolvimento local**, o que, aliás, foi um dos objetivos que esteve na base da sua criação. A presença da UBI e de uma população estudantil, com uma dimensão relevante e crescente, tem contribuído para um melhor comportamento demográfico, embora o Município encontre **grandes dificuldades na fixação da população estudantil** após

conclusão dos estudos. A instalação de três dos seus polos em grandes edifícios que se encontravam devolutos em diferentes áreas centrais da Covilhã foi determinante para o processo de regeneração urbana da sede de concelho, e a sua ligação ao mundo empresarial e à investigação afigura-se como um importante fator de competitividade local e de projeção no exterior. Hoje, a Covilhã é uma cidade mais cosmopolita e moderna.

A **UBI** **perspetiva** que, nos próximos anos, a instituição possa **continuar a crescer em oferta educativa, projetos e número de alunos**, salvaguardando, contudo, que esta previsão se reveste de um grau de incerteza, pois a definição do número de alunos e dos cursos que abrem em cada ano não são uma decisão exclusiva desta entidade, carecendo de aprovação pela tutela. A **presença desta população estudantil** é indispensável para a vitalidade da cidade (e do Concelho), todavia, **introduz o maior fator de pressão sobre o mercado habitacional local**. Se por um lado, o arrendamento estudantil é um complemento importante ao rendimento de muitas famílias proprietárias, por outro lado, esta procura estudantil tende a provocar um aumento dos preços praticados no mercado de arrendamento (ainda assim inferiores aos de outras geografias) e a diminuir a oferta de habitação disponível para as famílias, algumas das quais sem capacidade económica para competir com os estudantes. Saliente-se, ainda, que os proprietários tendem a dar preferência ao arrendamento estudantil, por este ser mais rentável.

Como ficou expresso no capítulo 5, as residências da SASUBI, apesar de se encontrarem em requalificação, são manifestamente insuficientes para dar resposta a todas as necessidades de alojamento da população estudantil deslocada, mas são complementadas por uma **oferta de residências privadas, já instalada e em rápida expansão**. Esta oferta combinada, dirigida aos estudantes, previsivelmente, dará **resposta às necessidades de alojamento de parte da população estudantil** e **conduzirá a alterações no mercado de arrendamento**, libertando fogos para o arrendamento a famílias e ajustando os preços praticados. Saliente-se, por último, que os estudantes mais carenciados não terão capacidade financeira de aceder a alojamento nas residências privadas e que, parte deles (entre os quais muitos estrangeiros), não terão igualmente resposta nas residências da SASUBI. Esta população, que crescentemente requiere apoio junto aos serviços municipais, não tem ainda solução em pleno. Acrescente-se que a população estudantil, que necessita de um alojamento temporário, não é elegível aos apoios do Programa 1.º Direito.

No que respeita às situações de indignidade habitacional da população residente, recorde-se que o Município se encontra em **processo de implementação da sua ELH**, a qual terá identificado as situações mais problemáticas e definido uma estratégia para a sua resolução, suportada no **financiamento do Programa 1.º Direito/PRR**. Esta ELH, que poderá vir a ser atualizada face a eventuais alterações de diagnóstico destas carências, será o instrumento de resposta às

dificuldades habitacionais da população residente mais carenciada. Sem financiamento pelo Programa 1.º Direito, mas com uma forte relevância estratégica, expressa na ELH, emergem as **dificuldades de acesso à habitação pelas famílias da classe média**.

Em termos geográficos, as análises setoriais e diagnóstico desenvolvido nos capítulos anteriores confirmam a **concentração das maiores dinâmicas demográficas, económicas e urbanísticas na cidade da Covilhã e na sua envolvente direta, a Grande Covilhã** (Figura 95). É aqui que se encontra a maior **oferta de equipamentos e serviços**, assim como a esmagadora **maioria das atividades económicas e do emprego**, pelo que este território se destaca do restante território municipal, apresentado características marcadamente urbanas, onde se concentra a maioria da população e da oferta habitacional. É também aqui que encontramos a maioria dos atuais **recursos habitacionais do Município**, assim como dos terrenos e imóveis em ruínas que poderão ser canalizados para o alargamento do parque de habitação municipal.

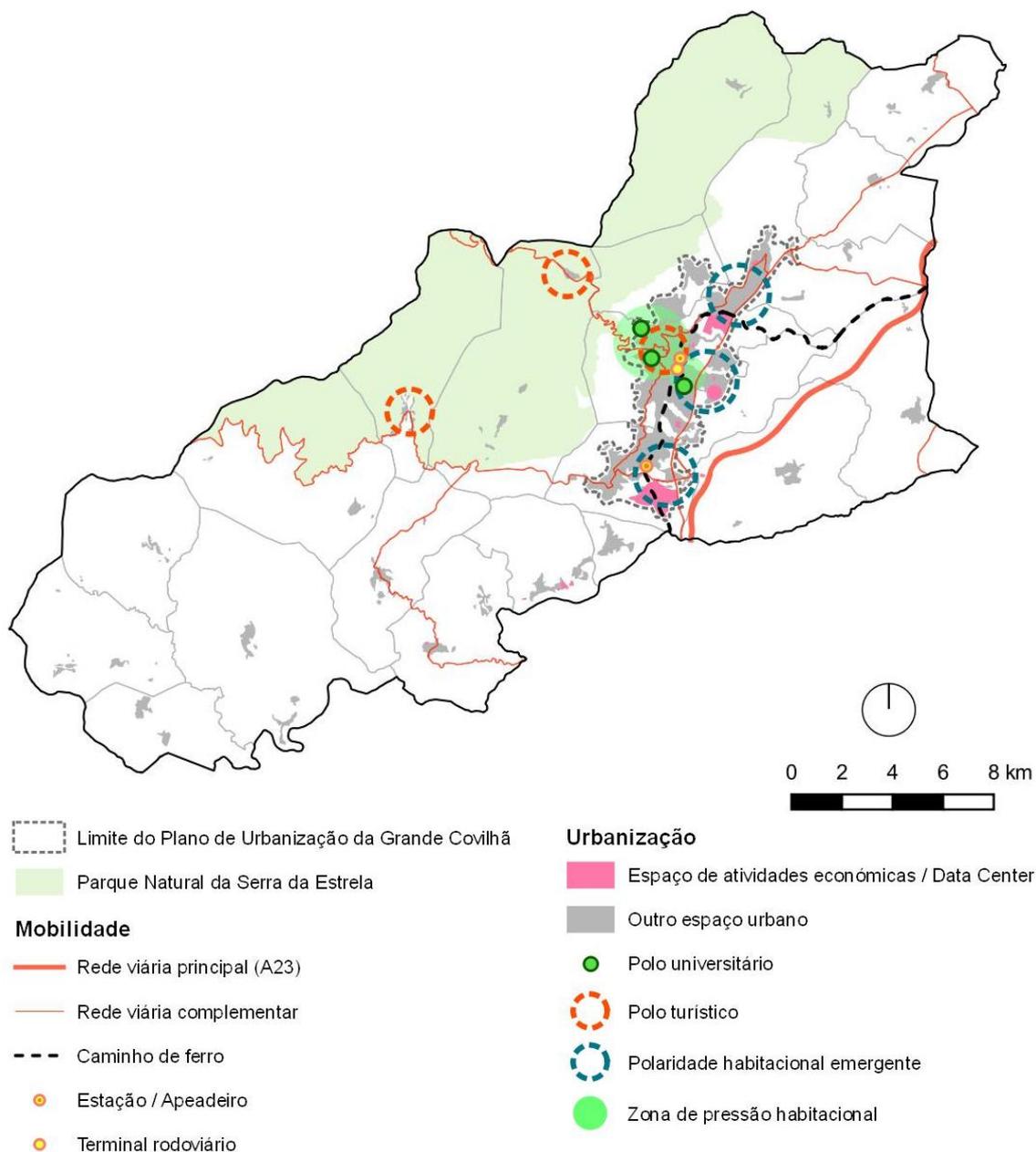


Figura 95. Cartograma síntese da análise prospetiva

Fonte: SPI, Dados CMC

A cidade da Covilhã é o centro destas dinâmicas. Sendo **uma cidade de montanha com uma orografia acidentada**, a ocupação do seu **centro histórico**, com uma malha urbana densa e de geometria irregular, enfrenta **desafios acrescidos de acessibilidade e mobilidade**. A estes associam-se os desafios observados na maioria dos centros tradicionais das cidades, decorrentes da presença de um edificado mais antigo e tendencialmente menos adaptado aos atuais padrões de conforto e de funcionalidade das habitações, com fortes necessidades de reabilitação. A procura tende a ser especialmente limitada na zona intramuralhas e na judiaria, onde as habitações possuem uma dimensão exígua e as ruas estreitas impedem o acesso rodoviário individual e de

transportes públicos, o que exige uma **resposta inteligente em termos da estratégia de reabilitação urbana e do edificado a prosseguir nesta zona da cidade, adaptada às suas características.**

As dinâmicas recentes apontam para uma tendência de **saída do centro histórico pelas famílias residentes**, em detrimento das **áreas de construção mais recente**, na cidade, na zona do vale, junto às principais vias de comunicação e aos principais equipamentos e oferta comercial, ou nos restantes centros urbanos ou empreendimentos da Grande Covilhã. Esta tendência é potenciada pela forte procura de alojamento pela população estudantil, com maior pressão nas áreas envolventes dos polos universitários, dois dos quais aí localizados, e pelas dificuldades relatadas de convivência próxima entre famílias e estudantes, com lógicas e ritmos de vida distintos.

Em oposição aos fluxos de saída da população das áreas tradicionais para áreas de nova construção, há uma **concentração de população estudantil** e de **população imigrante** no centro histórico, **que não consegue aceder a habitação noutras áreas** da cidade, com preços mais elevados, assistindo-se a uma segregação crescente entre estas populações. Existe ainda alguma procura de habitação no centro da cidade por parte de pessoas qualificadas, nacionais ou não, e por nómadas digitais. A ocupação do centro histórico por estes grupos populacionais não é suficiente para impedir a **diminuição da população residente**, nem a **diminuição da oferta de comércio e serviços de proximidade**, induzindo, todavia, **dinâmicas de reabilitação urbana**, imprescindíveis para a cidade. Nesta matéria, conforme relatado pelas entidades auscultadas, importa sublinhar que muitas das intervenções de reabilitação apresentam um nível ligeiro de intervenção, por vezes subordinado a ações meramente estéticas, sem resolução efetiva dos problemas estruturais do edificado.

Salienta-se, ainda, que o centro histórico possui um **relevante potencial de reabilitação associado aos edifícios de maior dimensão**, que inclui os edifícios industriais devolutos, tendencialmente concentrados ao longo das ribeiras que atravessam a cidade, mas também no seu centro. Os serviços municipais indicam que, embora a reabilitação de edifícios habitacionais de pequena dimensão tenha uma expressão limitada, **existe presentemente uma relevante dinâmica de reabilitação associada a edifícios de maior dimensão**. Acrescenta-se também que o sistema de heranças e o grande número de proprietários são constrangimentos importantes para a afirmação de dinâmicas de reabilitação fortes.

Por seu turno, os investimentos territoriais previstos e as dinâmicas urbanísticas existentes revelam a **emergência de três polaridade habitacionais** onde, previsivelmente, o aumento da oferta de habitação poderá ter, a curto/médio prazo, maior expressão, designadamente: (i) a área de expansão da cidade da Covilhã, localizada a **leste do Centro Hospitalar da Cova da Beira**, que consolida o crescimento urbano na direção do Data Center; (ii) a zona **entre os lugares de Canhoso**

e **Teixoso**; e, (iii) a área situada a **norte da zona industrial de Tortosendo**. Importa acompanhar estas tendências e promover a consolidação urbana, fomentando a aproximação e articulação de territórios desconexos, criando urbanidade e promovendo a qualidade de vida população.

Importa ainda atender e acompanhar as **dinâmicas turísticas** presentes, um setor económico que tem progressivamente vindo a ganhar importância em associação com a visita à Serra da Estrela. Além da **cidade da Covilhã**, que tem vindo a desenvolver a oferta de hotelaria e restauração, o Concelho possui um polo com forte relevância turística, localizado nas **Penhas da Saúde**. Este lugar, predominantemente turístico, corresponde a uma área crítica de reconversão urbanística com um PP em vigor, presentemente em revisão. O PP pretende salvaguardar e valorizar a ocupação urbana, parte da qual em situação irregular do ponto de vista urbanístico, de modo a “produzir um conjunto habitacional coerente, compatível e complementar à unidade hoteleira existente”. Com menor relevância, e alicerçado sobretudo na sua localização na franja do Parque Natural da Serra da Estrela, surge o núcleo de **Unhais da Serra**.

Até ao momento, **as dinâmicas turísticas não se têm traduzido num fator de perturbação ou de competição com a habitação**, afirmando-se, sobretudo, como uma atividade económica geradora de algum emprego ou rendimento. No entanto, o crescimento desta atividade, pela capacidade de conflito potencial com a habitação, deverá ser acompanhado, prevenindo desequilíbrios futuros.

Uma última menção para os **núcleos rurais**, em particular os localizados nas freguesias mais afastadas da cidade, as quais se apresentam em forte processo de despovoamento e envelhecimento populacional, com dinâmicas económicas e urbanísticas muito fracas. Nestes lugares, de muito pequena dimensão, onde o número de alojamentos tem vindo a decrescer e a **residência secundária assume especial importância**, sendo inclusivamente a forma de ocupação predominante em algumas freguesias, identifica-se **alguma procura de habitação, por parte de população reformada, de estrangeiros ou de população urbana** em busca de lugares mais isolados e tranquilos. Estas dinâmicas têm alguma relevância à escala local, sendo importante garantir padrões adequados de qualidade urbanística e paisagística e de vida (p.e. de acessibilidade e transportes), que possam potenciar o fortalecimento destas dinâmicas.

Em conclusão, importa destacar o seguinte:

- 1) Os dados revelam que, nos últimos anos, tem-se registado um **aumento exponencial dos custos de acesso à habitação** (aquisição e arrendamento), um fenómeno extensível a todo o território nacional (embora com diferentes intensidades geográficas), que **não foi acompanhado por um aumento equivalente, ou sequer aproximado, dos rendimentos das famílias**. Este desfasamento tende a agravar-se com a atual conjuntura económica negativa,

fruto da pandemia e do conflito a leste, que origina, no seu lado mais visível, um aumento da taxa de inflação (com reflexo no agravamento dos preços de bens essenciais) e das taxas de juro. Esta situação gera uma maior pressão nos orçamentos familiares e, naturalmente, nos custos com a habitação (p.e. créditos hipotecários, rendas de imóveis, consumos de energia). Como tal, será de esperar que, a curto prazo, se assista a um **aumento do número de famílias que necessitam de apoio no acesso a uma habitação**, quer entre as **famílias mais desfavorecidas** (naturalmente menos capazes de suportar estes aumentos de preços), quer entre as **famílias de rendimentos intermédios**. Daqui resulta a **necessidade de a política local de habitação** a implementar pelo Município, **criar uma resposta pública que, no curto prazo, permita responder a estas necessidades**.

- 2) No que respeita ao stock de habitações, **não se afigura que, no futuro, possa existir um desfasamento comprometedor entre o número de alojamentos e o número de agregados familiares**, mesmo com o ajustamento que irá ser promovido pela revisão em curso dos planos territoriais municipais (PDM e PUGC) ao nível do solo urbano e, conseqüentemente, da diminuição dos espaços habitacionais e oferta potencial de novos fogos. Neste sentido, afigura-se que **o principal desafio ao nível da habitação não será quantitativo, mas sim qualitativo**, neste caso focado na criação de habitação e de um *habitat* de qualidade que promova a **fixação e atração de população**, questão essencial num território que se encontra em declínio e envelhecimento demográfico. Isto não relativiza, tal como expresso no ponto anterior, a necessidade premente de intervenção do Município no apoio, direto ou indireto, no acesso à habitação por parte de determinados estratos da população com menor capacidade económica, que passa pelo aumento do stock de habitação pública.
- 3) Os desequilíbrios atualmente existentes entre a oferta e a procura de habitação, com reflexo local nos preços da habitação e em maiores dificuldades de acesso à habitação por parte de alguns estratos da população residente, são em grande medida resultado da **procura de alojamento por parte da população estudantil**, o que leva a que uma parte significativa da habitação familiar seja reconduzida para este tipo de alojamento, e que **algumas zonas da cidade sejam apropriadas pelos estudantes**, com a deslocação da população residente para outros locais da cidade. Muito embora estes fatores de perturbação, **são evidentes os benefícios que a presença dos estudantes gera no território**, nomeadamente no esbatimento da trajetória demográfica negativa, na melhoria dos rendimentos dos proprietários, na dinamização da atividade económica e na própria ocupação das habitações. Considerando a trajetória de desenvolvimento da UBI e de crescimento da população estudantil, este é um **fator incontornável no desenvolvimento presente e futuro do Concelho, não podendo de forma alguma ser dissociado da política urbana e habitacional** a prosseguir.

- 4) É expetável, no futuro, que a **recomposição da oferta de alojamento estudantil**, a que presentemente se assiste, **atenue a pressão sobre o mercado habitacional**, levantando, porém, novos desafios, quer no que respeita à integração dos novos polos de alojamento estudantil, de forma a **evitar a sua segregação urbana**, quer no que respeita à **reocupação de zonas habitacionais que eventualmente deixarão de estar apropriadas pelos estudantes** e que necessitam de uma nova abordagem habitacional.
- 5) No que respeita à modelação territorial das respostas habitacionais, identifica-se uma clara **dicotomia entre o território da Grande Covilhã e os territórios rurais** concelhios, o que **justifica abordagens adaptadas a estes dois contextos**. No caso da Grande Covilhã sobressaem também diferentes realidades, concretamente, a do **centro histórico da cidade** e a das **novas polaridades habitacionais** que se parecem formar face às dinâmicas urbanísticas e económicas identificadas. Estas duas realidades, onde se concentrará a parte mais significativa das respostas às necessidades habitacionais, justificam uma **abordagem também adaptada (e combinada)**, no primeiro caso promovendo um processo de revitalização habitacional (que integre uma resposta pública) de médio-longo prazo, comandado pela **estratégia integrada de reabilitação urbana do centro histórico** e, no segundo caso, aproveitando a constituição de novas polaridades habitacionais para introduzir **medidas facilitadoras do acesso à habitação** por determinados estratos da população, nomeadamente ao nível da promoção da habitação a custos controlados e do arrendamento acessível. No caso dos territórios rurais, a abordagem também deve ser distinta, justificando-se **medidas habitacionais específicas (e cirúrgicas) que promovam a coesão socio territorial**. O mesmo acontece relativamente aos **Bairros ou núcleos de habitação municipais**.
- 6) Transversalmente, sendo uma questão muito relevante para a política local de habitação, assume relevância que o Município **aprofunde e intensifique a sua atuação no quadro das áreas de reabilitação urbana delimitadas e das correspondentes operações de reabilitação urbana**, fazendo uso do seu programa de investimentos, dos benefícios fiscais e dos apoios que atualmente disponibiliza, para incentivar os proprietários dos imóveis devolutos e em ruína e degradados, a realizar as necessárias intervenções de reabilitação do edificado. Mais ainda, sempre que esses estímulos não funcionem, deve intensificar a sua atuação relativamente às medidas de agravamento fiscal ao nível do IMI, de forma a **favorecer o processo de reabilitação edificado devoluto e estimular a colocação de habitações no mercado**, atenuando a atual expressão dos fogos vagos do parque de alojamentos.



Parte IV. Estratégia e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

7. Definição estratégica

7.1 Orientações da política nacional de habitação

A criação em 2018 da NGPH, no centenário da publicação do primeiro diploma legal que instituiu uma política pública de habitação em Portugal, veio marcar o reconhecimento público e político da necessidade do país possuir uma política nacional de habitação integrada, mais robusta e capaz de abarcar respostas para diferentes perfis de pessoas e famílias e, logo, para diferentes necessidades habitacionais. No ano seguinte, a publicação da LBH⁵⁴ vem reforçar o **papel do Estado** enquanto responsável por programar e executar uma política nacional de habitação, atribuindo-lhe um **envolvimento ativo na promoção de habitação e na regulação do mercado**. A LBH vem consagrar a universalidade do direito de acesso a uma habitação adequada, e o dever de atuação das entidades públicas para que este direito seja concretizado.

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

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

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

⁵⁴ A LBH cria um quadro normativo, que define as competências que em matéria de habitação cabem às entidades públicas na execução das políticas nacional, regionais e locais de habitação.

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

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

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

a) Medidas de promoção e gestão da habitação pública, como por exemplo, programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento; programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico; cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa e/ou cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.

b) Medidas tributárias e política fiscal, que visem o incentivo ao melhor uso dos recursos habitacionais; o favorecimento da reabilitação urbana e da dinamização do mercado de arrendamento; a discriminação positiva às cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação a custos controlados; a proteção do acesso a habitação própria; a discriminação positiva referente às despesas de conservação e manutenção da habitação permanente e; a penalização das habitações devolutas, nos termos da lei;

c) Medidas de apoio financeiro e subsídio, nomeadamente ao abrigo de programas públicos de promoção da reabilitação e da eficiência energética; à aquisição de casa própria; à manutenção e conservação de imóveis habitacionais, dirigido a proprietários, condomínios ou arrendatários; às

cooperativas de habitação, à autoconstrução, às associações com fins habitacionais e às associações ou organizações de moradores; à subsídição no âmbito do arrendamento apoiado, à subsídição do arrendamento jovem, à subsídição de renda aos inquilinos em situação de vulnerabilidade, à subsídição de renda para famílias monoparentais ou numerosas em situação de vulnerabilidade; e à subsídição para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional urgente ou temporária;

d) Medidas legislativas e de regulação, como por exemplo, o recurso à adoção de medidas abonatórias previstas ao nível da regulamentação geral de edificação e de reabilitação urbana e do edificado; na promoção da recuperação e manutenção das zonas históricas; no apoio enquadrado pelos regulamentos municipais de apoio à qualificação do edificado e aos apoios socio habitacionais, ou na aplicação de medidas coercivas como taxas e agravamento de impostos sobre imóveis em zonas de pressão urbanística ou em claro défice de conservação.

A **política municipal de habitação da Covilhã**, materializada na CMH, deverá, naturalmente, estar **alinhada com** o quadro estratégico definido pela **política nacional de habitação**. Os **princípios que regem a CHM da Covilhã**, que assumem uma natureza transversal a toda a estratégia, são os seguintes:

1. **Coesão social e territorial**: Dar uma resposta às situações habitacionais mais críticas, que pela maior fragilidade social e económica não podem dispensar a intervenção pública, e esbater as disparidades na capacidade de acesso à habitação digna e adequada, assim como a segregação socioterritorial.
2. **Mixidade social**: Na gestão do parque municipal, privilegiar a heterogeneidade social na ocupação dos bairros municipais, promovendo a diversidade social e o encontro de diferentes grupos e um desenvolvimento mais equilibrado do território.
3. **Atratividade do território**: Assumir a habitação e o *habitat* enquanto fatores de competitividade e atratividade do território.
4. **Inovação, flexibilidade e polivalência**: Promover a inovação na habitação, nos modos de habitar e nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando o parque habitacional de uma maior capacidade de se adaptar a diferentes procuras e necessidades.
5. **Sustentabilidade**: Privilegiar, sempre que possível, a reabilitação e a reocupação do edificado existente em detrimento da nova construção, combater a pobreza energética e promover a economia circular. Evitar a dispersão urbana, um tipo de ocupação com fortes

custos ambientais (p.e. associados à mobilidade e ocupação de solo) e de infraestruturização e manutenção.

6. **Racionalidade económico-financeira:** Conceber um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos.
7. **Cooperação ativa e articulação alargada:** Desenvolver um sistema de habitação assente na participação alargada e na combinação da oferta pública, mista e privada, garantindo a conjugação de esforços para a promoção e gestão da habitação.

7.2 Visão e objetivos estratégicos da política local de habitação

Partindo das orientações da política nacional de habitação, que, ao nível local, se aplicam no conjunto de princípios antes expostos, e nas conclusões do diagnóstico das condições socio-habitacionais realizado para a concelho, é definida a estratégia para a CMH da Covilhã. Esta sustenta-se em quatro níveis de definição estratégica (Figura 96). A saber:

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

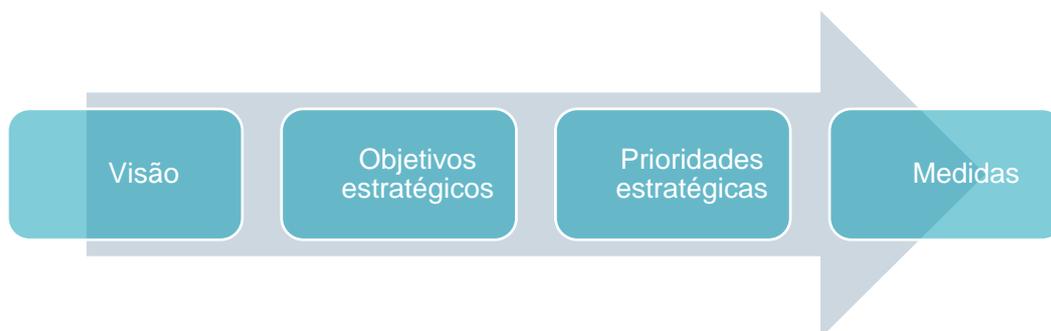


Figura 96. Níveis de definição estratégica

Fonte: SPI, Dados CMC.

Em síntese, a visão de futuro alicerça-se num conjunto de objetivos estratégicos que orientam a resposta operacional. Esta, materializa-se num conjunto de prioridades estratégicas e respetivas medidas de intervenção.

No respeito pelas orientações da política nacional de habitação, a **ELH do Município da Covilhã** foi, como já evidenciado, o **primeiro instrumento da política local de habitação** a ser elaborado. Embora este documento tenha um **cariz eminentemente operativo**, associado ao acesso a financiamento pelo Programa 1.º Direito para resposta às necessidades de acesso a uma habitação condigna por parte da população carenciada, ele possui **igualmente uma componente estratégica**.

Deste modo, a ELH da Covilhã, além da atuação suportada nos apoios concedidos pelo Programa 1.º Direito (nomeadamente a **valorização e reforço da habitação pública** e o **apoio aos proprietários residentes** para garantir as condições de dignidade habitacional nas suas habitações), fim que determinou a criação deste instrumento local, preconiza igualmente uma resposta habitacional para as famílias de rendimentos intermédios, por via do **arrendamento acessível** e da **regulação do mercado de arrendamento**, assim como a **melhoria do *habitat* e incremento da atratividade geral do território**, em articulação com a política de reabilitação urbana.

A **visão de futuro** definida na ELH da Covilhã reflete estas múltiplas dimensões da política local de habitação, refletindo as suas premissas basilares. Mantendo-se ajustada e atualizada face ao diagnóstico realizado para a CMH, esta visão sintetiza um desígnio comum, que permitirá canalizar os meios disponíveis para colmatar as necessidades habitacionais identificadas, sendo, portanto, partilhada pela CMH. É a seguinte:

Covilhã | um território com uma oferta habitacional mais inclusiva e diversificada, suportada num *habitat* urbano qualificado e atrativo.

Embora a ELH tenha o horizonte temporal de 2026 e a CHM uma vigência de 10 anos, as mudanças requeridas para atingir o desígnio estabelecido, que pressupõe a universalidade de acesso a uma habitação condigna e adequada às características dos seus ocupantes, num ambiente urbano qualificado, estendem-se certamente além do horizonte de execução destes instrumentos municipais. Entende-se, portanto, que esta visão de futuro, assume um **horizonte temporal de médio/longo prazo**.

Com base no exposto, e decorrendo desta visão de futuro para a habitação no Município da Covilhã, foram estipulados **três objetivos estratégicos**. Estes objetivos, em conjugação com os princípios de atuação expostos no subcapítulo anterior, respeitam as orientações da política nacional de habitação, adaptando-as ao contexto e especificidades locais. São estes:



Oe1. Valorizar o parque de habitação municipal existente e mobilizar os recursos habitacionais disponíveis para alargar a oferta



Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação alargado e integrado



Oe3. Assegurar um habitat urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais

Seguidamente, expõe-se sinteticamente as principais questões associadas a cada um deles.



Oe1. Valorizar o parque de habitação municipal existente e mobilizar os recursos habitacionais disponíveis para alargar a oferta

Apesar do parque público de habitação na Covilhã possuir algumas centenas de fogos (722 fogos), possuindo uma dimensão superior ao existente em muitos outros municípios portugueses, ele representa apenas cerca de 2% do total de alojamentos, o que se traduz numa capacidade para acolher pouco mais de 3% das famílias residentes no concelho. Além de apresentar ainda, e apesar dos recentes investimentos municipais realizados, necessidades de beneficiação diversas (p.e. ao

nível das condições de salubridade, segurança estrutural, eficiência energética, condições de acessibilidade), encontra-se em larga medida ocupado ou tem perspectivas de vir a ser ocupado em breve.

Deste modo, este objetivo, que assume uma importância crítica para a política local de habitação, visa **valorizar e reforçar o parque público de habitação**, garantindo uma oferta habitacional pública qualificada e socio-territorialmente integrada, sobretudo dirigida a quem não consegue, por si só, aceder a uma habitação digna e compatível com as características e o nível de rendimentos do agregado familiar. Adicionalmente, o aumento da oferta de habitação pública (em linha com o aumento da procura de apoio junto do Município) **ampliará a capacidade de resposta e de intervenção do Município às situações de carência habitacional**, integrando repostas dirigidas a grupos específicos (como, por exemplo, os idosos e pessoas em situação intermédia de dependência) ou para situações urgentes (como as vítimas de violência doméstica). Entende-se, pois, ser este um **objetivo de execução prioritária**, que deverá constituir-se como um importante foco da atuação do Município, até pela relação com a possibilidade de financiamento pelo PRR que determina a conclusão dos investimentos até junho de 2026.



Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação alargado e integrado

Tendo ficado evidente no diagnóstico que as dificuldades habitacionais não são exclusivas da população mais carenciada, mas que se fazem sentir também entre outros grupos de população, incluindo as famílias de rendimentos intermédio, o segundo objetivo estratégico relaciona-se com a garantia da universalidade do acesso a uma habitação adequada, também entre estes segmentos populacionais, e com a necessidade de contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para o ajustamento dos preços da habitação face aos níveis de rendimentos dos agregados.

Deste modo, em paralelo ao reforço parque habitacional público existente, importa promover condições para que, progressivamente, a médio prazo, se possa gerar um **sistema de habitação, alargado a distintos promotores** (Município, cooperativas e setor social, proprietários e promotores privados), traduzindo-se numa **oferta crescente de habitação acessível**, quer por via da reabilitação, quer por via da nova construção. Importa assim **promover a diversidade das características da oferta de habitação** existente no concelho e dos modelos de produção desta habitação, garantindo a sua adequação às necessidades dos vários grupos de população, assim como a dinamização e

regulação do mercado de arrendamento. Visa igualmente o fomento de uma **participação alargada e de dinâmicas de cooperação ativas e efetivas**, sendo importante, para tal, envolver as comunidades, estimular a iniciativa privada e fomentar parcerias com o setor cooperativo e social, promovendo uma política habitacional participativa e inclusiva.



Oe3. Assegurar um habitat urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais

Por último, porque a qualidade da habitação é mais do que as condições físicas da mesma e porque a atratividade e o equilíbrio socioterritorial são domínios estratégicos que não podem ser descuidados, a CMH assume, como terceiro objetivo estratégico, a **valorização da qualidade do habitat**, promovendo uma atuação integrada em vários domínios complementares, nomeadamente na requalificação urbana e na integração social.

Como objetivo de médio prazo, a CMH deve potenciar a atratividade do território, não apenas pela qualificação da oferta de alojamentos, mas pelo acompanhamento das dinâmicas urbanísticas presentes, em articulação com uma atuação interventiva no domínio da reabilitação urbana. Importa promover **espaços urbanos globalmente mais qualificados e articulados**, fomentando uma maior **coesão socioterritorial**, e **priorizar a reabilitação e reocupação do edificado**, tanto na esfera pública como privada, com efeitos ao nível do ambiente urbano e da sustentabilidade ambiental. Em termos gerais, a implementação das medidas expressas na CMH deve contribuir para criar um **sistema urbano mais robusto e articulado**, evitando a dispersão construtiva e procurando colmatar vazios, cerzir ocupações urbanas e articular núcleos dispersos (entre os quais se encontram alguns bairros municipais). Em síntese, importa **promover a coesão socioterritorial** e criar **áreas habitacionais qualificadas e atrativas**, num **território bem ordenado e planeado**.

8. Estratégia operativa

8.1 Prioridades estratégicas

Para concretizar a visão de futuro e os objetivos estratégicos definidos para a CMH, estabeleceram-se **prioridades estratégicas**, que possuem um carácter marcadamente operativo. A cada uma destas prioridades estratégicas está associado um **conjunto de medidas**.

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

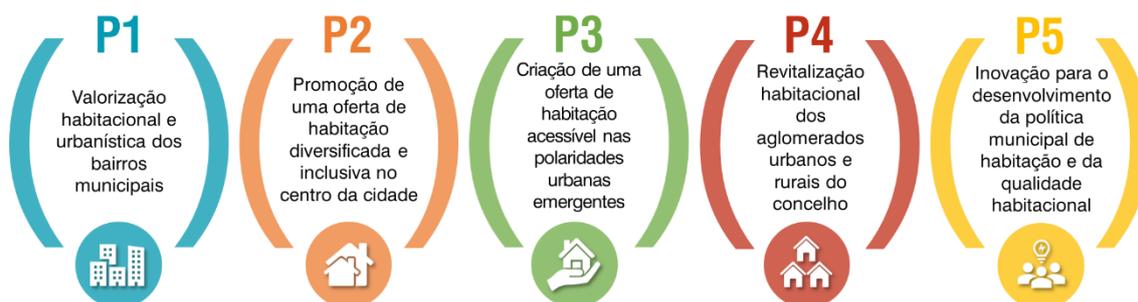
Não obstante, a CMH cruza naturalmente as propostas de base territorial com **outras dimensões estratégicas operativas**, designadamente ao nível de propostas para diferentes populações alvo (pessoas e agregados carenciados, famílias de rendimentos intermédios, população estudantil, novos residentes, idosos, minorias étnicas, ...), e também de propostas para diferentes agentes e modelos de promoção de habitação. Procura-se, em primeiro lugar, desenvolver um instrumento orientador da atuação pública (p.e. com atuação ao nível do arrendamento apoiado e acessível, da reabilitação urbana, dinamização e execução de políticas públicas), mas também capaz de envolver e mobilizar o setor solidário e cooperativo e a iniciativa privada num esforço que se pretende coletivo, diversificando e complementando ofertas habitacionais (Figura 97).



Figura 97. Dimensões estratégicas operativas

Fonte: SPI

As **prioridades estratégicas da CMH da Covilhã** são as seguintes:



Nas quatro primeiras prioridades, a matriz territorial assume uma maior evidência, sendo definida uma estratégia de atuação diferenciada por perfil de território: bairros municipais; centro da cidade; as áreas com maior dinâmica urbanística; e os aglomerados urbanos e rurais do concelho. Na quinta prioridade, transversal ao território concelhio, o foco é colocado na inovação, fator que deverá, simultaneamente, garantir elevados padrões em termos de qualidade da habitação.

A cada prioridade estratégica encontra-se associado um conjunto de medidas que as operacionaliza e que, de uma forma integrada, contribui para a concretização dos objetivos estratégicos antes apresentados. A Tabela 17 sintetiza o conjunto de medidas associadas a cada uma das prioridades.

Tabela 17. Prioridades estratégicas e medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas		Medidas	
1.	Valorização habitacional e urbanística dos bairros municipais	1.1	Reabilitar o parque de habitação municipal existente
		1.2	Reforçar a oferta pública de habitação municipal, focada no arrendamento acessível
		1.3	Requalificar o espaço público nos bairros municipais de intervenção prioritária
		1.4	Promover a inserção social e de combate à estigmatização e guetização
2.	Promoção de uma oferta de habitação diversificada e inclusiva no centro da cidade	2.1	Ampliar a oferta de habitação municipal no centro da cidade
		2.2	Criar uma bolsa de fogos a integrar na BNAUT
		2.3	Reconverter antigas instalações industriais para uso habitacional, com oferta de habitação acessível
		2.4	Estimular a reocupação dos fogos vagos de propriedade privada
3.	Criação de uma oferta de habitação acessível nas polaridades urbanas emergentes	3.1	Sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível
		3.2	Criar uma bolsa municipal de terrenos para a promoção de habitação acessível
		3.3	Estimular a construção de habitação a custos controlados
4.	Revitalização habitacional dos aglomerados urbanos e rurais do concelho	4.1	Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de reabilitação urbana
		4.2	Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação, enquadrado em regulamento municipal
		4.3	Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e acessibilidade
5.	Inovação para o desenvolvimento da política municipal de habitação e da qualidade habitacional	5.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)
		5.2	Criar um programa municipal de arrendamento acessível
		5.3	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal
		5.4	Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado
		5.5	Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento

8.2 Fichas das prioridades estratégicas e respetivas medidas, e metas

Seguidamente, apresenta-se sinteticamente, por meio de uma ficha dedicada, cada prioridade e cada medida.

A ficha das prioridades procura justificar e descrever os objetivos que determinaram a sua identificação. Elenca a paleta de medidas que a irão operacionalizar e inclui um cartograma com a respetiva incidência territorial.

Por sua vez, a ficha das medidas contempla os seguintes conteúdos:

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

PE1. VALORIZAÇÃO HABITACIONAL E URBANÍSTICA DOS BAIROS MUNICIPAIS

Justificação

O atual parque de habitação do Município é constituído por 722 fogos, a grande maioria dos quais localizados em bairros ou núcleos de habitação de cariz social e 75 dispersos nos centros tradicionais da Covilhã (a maioria) e de Tortosendo. Apesar dos recentes investimentos municipais nestes territórios, subsistem ainda necessidades de beneficiação no edificado, que em casos mais extremos impedem a sua reocupação, assim como de requalificação do espaço público envolvente e de articulação urbana destes territórios com as áreas urbanas próximas. De uma forma geral, estes territórios, por vezes com localizações periféricas nas localidades, são pouco atrativos para a generalidade da população, sendo frequentemente as comunidades residentes alvo de processo de estigmatização e guetização. A presente prioridade visa reforçar e diversificar as respostas habitacionais do Município, dotando os fogos municipais de melhores condições de habitabilidade, e os bairros de maior qualidade urbana. Deverá cerzir ocupações urbanas e articular núcleos dispersos, e promover a heterogeneidade social dos conjuntos municipais, garantindo uma maior coesão socioterritorial.

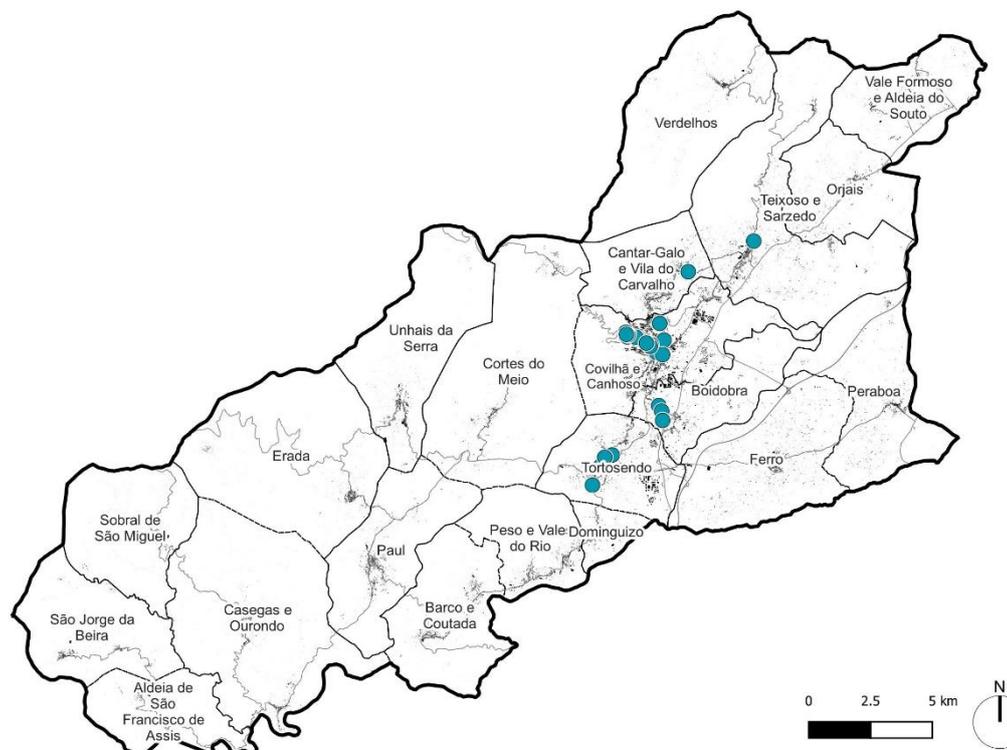
Medidas

M1.1. Reabilitar o parque de habitação municipal existente.

M1.2. Reforçar a oferta de habitação municipal, focada no arrendamento acessível.

M1.3. Requalificar o espaço público nos bairros municipais de intervenção prioritária.

M1.4. Promover a inserção social e o combate à estigmatização e guetização.



M1.1. Reabilitar o parque de habitação municipal existente

Descrição sumária

Reabilitação do parque de habitação municipal existente, incluindo fogos ocupados e vagos, através da execução das medidas 1.1 e 1.2 na ELH, permitindo, no primeiro caso, a melhoria das condições habitacionais dos fogos municipais habitados, e no último caso a reocupação dos fogos municipais que se encontram vagos. Num dos núcleos do Bairro da Biquinha (o conjunto pré-fabricado da Rua Pinhal do Gaiteiro), a solução passa pela demolição e construção de nova habitação. A execução desta medida, pelo alinhamento com os objetivos do Programa 1.º Direito reveste-se de máxima urgência, de modo a possibilitar o seu financiamento integral pelo PRR. Para tal, as habitações terão de estar reabilitadas e atribuídas aos novos arrendatários até meados de 2026.

Resultados esperados / Metas

Dotar o atual parque de habitação municipal de condições adequadas de salubridade, acessibilidade e conforto, através da intervenção em 115 fogos.

Articulação com outras medidas

1.2 / 1.3 / 1.4 / 4.3 / 5.3

Público Alvo

Famílias residentes nos bairros municipais e famílias que solicitaram habitação ao Município

Instrumentos para a execução

ELH da Covilhã

Incidência territorial

Bairros ou núcleos de habitação municipal e fogos municipais dispersos

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

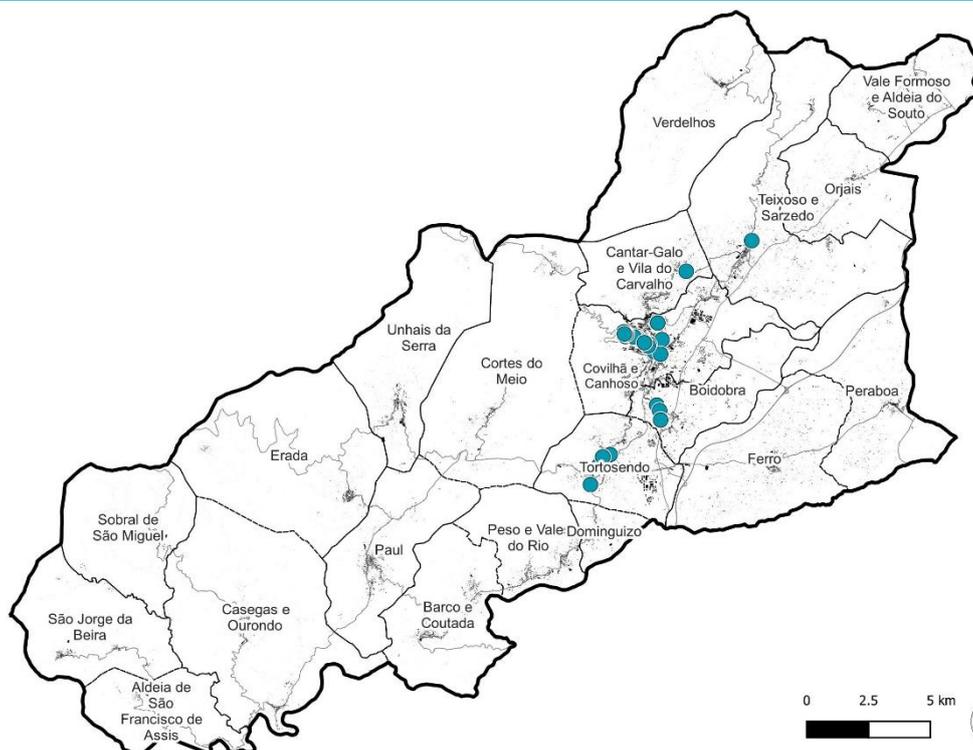
IHRU

Potenciais fontes de financiamento

Programa 1.º Direito e PRR

Calendarização

2023-2026



M1.2. Reforçar a oferta de habitação municipal, focada no arrendamento acessível

Descrição sumária

Construção de nova habitação, para atribuir em regime de renda acessível, em lotes de municipais (ou que venham a ser adquiridos para o efeito), localizados nos núcleos de habitação municipal ou na sua proximidade imediata. Permitirá diversificar a oferta de habitação nos bairros municipais e promover a integração social das comunidades residentes, ao permitir uma maior diversidade social, assim como a integração e articulação urbana dos núcleos municipais mais isolados, preenchendo vazios urbanos existentes entre estes e as áreas mais centrais das localidades. Integra o projeto promovido pela CIM das Beiras e Serra da Estrela, que resultará na construção de 30 fogos na Biquinha e 10 em Canhoso, assim como outros que venham a ser desenvolvidos posteriormente pelo Município.

Resultados esperados / Metas

Reforçar a oferta de habitação municipal, em renda acessível, em 80 fogos.

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.3 / 1.4 / 5.1 / 5.2 / 5.3

Público Alvo

Famílias com rendimentos intermédios.

Instrumentos para a execução

ELH da Covilhã; Regulamento municipal de arrendamento acessível

Incidência territorial

Bairros ou núcleos de habitação municipal (p.e. Biquinha, Bº do Cabeço, Bº das Nogueiras)

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

CIM das Beiras e Serra da Estrela; IHRU

Potenciais fontes de financiamento

Programa 1.º Direito, PRR, FMSAU

Calendarização

2023-2032



M1.3. Requalificar o espaço público nos bairros municipais de intervenção prioritária

Descrição sumária

Beneficiação do espaço público, criação de espaços verdes, e de estadia/lazer, nos bairros da Biquinha, do Cabeço (Tortosendo), das Nogueiras (Teixoso) e da Quinta da Alâmpada (Boidobra). Na Biquinha e em Boidobra o projeto de espaço público deve articular os vários conjuntos habitacionais existentes e que venham a surgir associados à M1.2. Nos bairros do Cabeço e das Nogueiras, importa dar continuidade aos projetos já iniciados, e introduzir elementos que potenciem a sua utilização (como elementos verdes e de ensombramento), assim como uma maior integração dos bairros no tecido urbano.

Resultados esperados / Metas

Melhorar a imagem e a qualidade urbana, através de um projeto de espaço público para 4 bairros (bairros do Cabeço e das Nogueiras e núcleos da Biquinha e da Quinta da Alâmpada).

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.2 / 1.4 / 5.1 / 5.3

Público Alvo

Famílias residentes nos bairros municipais

Instrumentos para a execução

-

Incidência territorial

Bairros da Biquinha, do Cabeço e das Nogueiras e da Quinta da Alâmpada.

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Moradores, Entidades Parceiras do CLAS – Rede Social

Potenciais fontes de financiamento

Comunitário e Orçamento municipal

Calendarização

2024-2027



M1.4. Promover a inserção social e o combate à estigmatização e guetização

Descrição sumária

Desenvolvimento de projetos que garantam uma resposta social complementar à intervenção física nas habitações e no espaço público, no contexto do trabalho desenvolvido pela Rede Social. Aproveitando a atualização em curso do diagnóstico social, que identifica a falta de acompanhamento a famílias a residir nos bairros municipais como uma questão a intervir, e do Plano de Desenvolvimento Social, que se seguirá, deverão ser definidos, com o envolvimento das comunidades, projetos de intervenção social que ofereçam respostas a problemas/dificuldades específicas e que potenciem os investimentos das medidas anteriores.

Resultados esperados / Metas

Respostas imateriais a necessidades específicas e/ou desenvolvimento de competências das comunidades residentes nos 16 núcleos de habitação municipal.

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.2 / 1.3 / 2.1 / 4.3

Público Alvo

Famílias residentes nos bairros municipais

Instrumentos para a execução

Plano de Ação da Rede Social

Incidência territorial

Bairros ou núcleos de habitação municipal

Promotor(es)

Entidades Parceiras do CLAS – Rede Social

Parceiros / Entidades a envolver

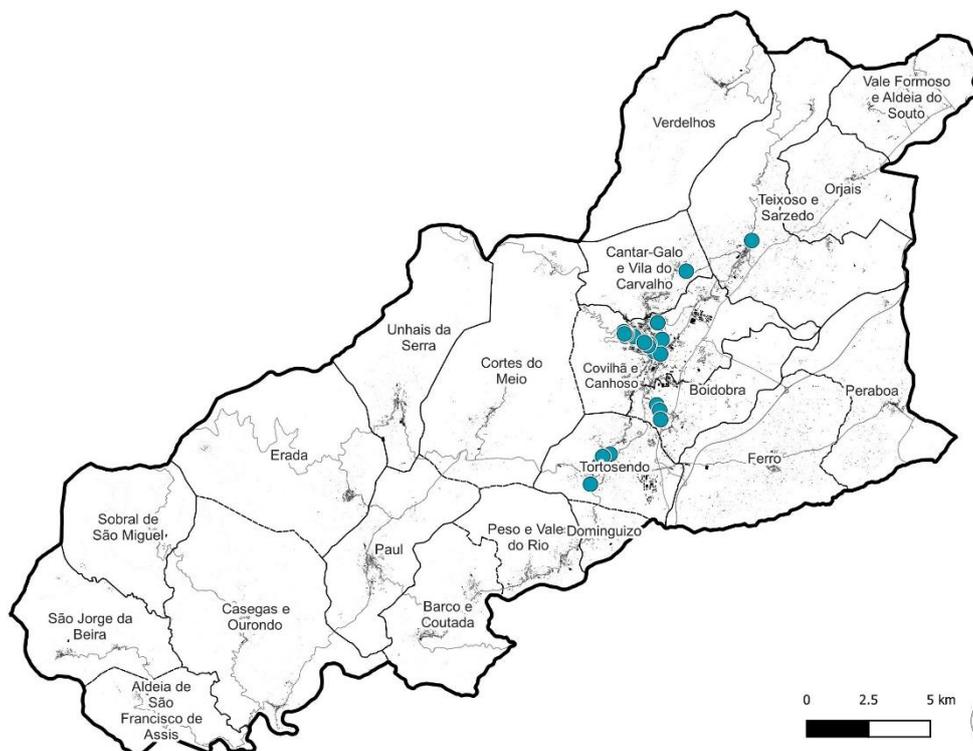
CM

Potenciais fontes de financiamento

Comunitário e Orçamento municipal

Calendarização

2023-2032



PE2. PROMOÇÃO DE UMA OFERTA DE HABITAÇÃO DIVERSIFICADA E INCLUSIVA NO CENTRO DA CIDADE

Justificação

Como ficou evidente no diagnóstico desenvolvido nos capítulos anteriores, o centro histórico da cidade da Covilhã, aqui entendido de forma abrangente como a “zona alta” da cidade, tem sido palco de mudanças recentes e acentuadas na sua ocupação e dinâmicas de procura habitacional. A desadequação às atuais exigências e a degradação de parte do edificado, combinada com uma malha densa e uma orografia difícil, tornam esta área menos apelativa do ponto de vista residencial para as famílias. A existência de alguns edifícios industriais degradados e devolutos, sendo um importante recurso potencial, é também muito penalizante para a imagem da cidade. Reconhecendo-se o valor da função residencial e da mistura de usos e de grupos populacionais para a dinamização e qualidade urbana das cidades, assim como a importância de promover a atratividade residencial e funcional do centro da cidade, esta prioridade visa estimular a reabilitação e a reocupação de fogos devolutos no centro da cidade da Covilhã, assim como a diversidade na oferta habitacional, com efeitos na melhoria da imagem, nas dinâmicas de reabilitação e revitalização urbana.

Medidas

M2.1. Ampliar a oferta de habitação municipal no centro da cidade.

M2.2. Criar uma bolsa de fogos a integrar na BNAUT.

M2.3. Reconverter antigas instalações industriais para uso habitacional, com oferta de habitação acessível.

M2.4. Estimular a reocupação dos fogos vagos de propriedade privada.



M2.1. Ampliar a oferta de habitação municipal no centro da cidade

Descrição sumária

Entre os recursos municipais com potencial para reforçar o parque de habitação municipal, estão terrenos e edifícios em ruínas localizados no centro da cidade. A presente medida visa a mobilização destes recursos (ou de outros que possam ser mobilizados) para ampliação do parque municipal no centro da cidade. Este objetivo cruza também com a execução da M1.3. da ELH, que visa a criação de uma oferta adequada ao realojamento de pessoas que carecem de acompanhamento e apoio não continuado (pessoas isoladas ou casais de idosos ou com pessoas portadoras de deficiência), nomeadamente de unidades residenciais dotadas de espaços e serviços complementares de utilização comum.

Resultados esperados / Metas

Potenciar a utilização dos recursos habitacionais do Município e ampliar e diversificar a oferta de habitação municipal no centro da cidade. Criação de 35 novos fogos (renda apoiada e unidades residenciais).

Articulação com outras medidas

1.4 / 4.1 / 5.1 / 5.3

Público Alvo

Famílias que solicitaram habitação ao Município; pessoas em situação intermédia de dependência.

Instrumentos para a execução

ELH, Plano de Ação da Rede Social

Incidência territorial

Centro da cidade da Covilhã

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

IHRU, Entidades do 3º setor.

Potenciais fontes de financiamento

Programa 1.º Direito e PRR, FMSAU, IFRRU2030

Calendarização

2023-2026



M2.2. Criar uma bolsa de fogos a integrar a BNAUT

Descrição sumária

Criação de fogos a integrar a BNAUT, em linha com a candidatura a financiamento PRR apresentada em resposta ao AVISO N.º 2/CO2-i02/2021, e, entretanto, aprovada. O projeto compreende a construção de 6 fogos num lote de terreno sito na Rua Comendador Gomes Correia, 39 a 65, e a reabilitação de 2 imóveis (um na mesma rua e o outro na Rua Portas do Sol), que resultará na criação de 2 fogos (T1 e T4). Esta bolsa de fogos deverá integrar a BNAUT, contribuindo para a resposta nacional a pessoas com necessidade de alojamento urgente e temporário.

Resultados esperados / Metas

Criação de 8 fogos, a integrar a BNAUT, com uma capacidade total de 18 quartos, simples e duplos, que permitirão uma resposta habitacional transitória para 28 pessoas.

Articulação com outras medidas

4.1 / 5.3

Público Alvo

Pessoas com necessidade de alojamento urgente e temporário.

Instrumentos para a execução

Candidatura ao Aviso n.º 1/CO2-i02/2021

Incidência territorial

Centro Histórico.

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

ISS, Entidades do 3º setor.

Potenciais fontes de financiamento

PRR

Calendarização

2023-2025



M2.3. Reconverter antigas instalações industriais para uso habitacional, com oferta de habitação acessível

Descrição sumária

Na cidade da Covilhã um considerável número de edifícios industriais permanece ainda sem ocupação. Estas estruturas, com forte impacto na imagem urbana, possuem um elevado potencial de reconversão, inclusive para a adaptação segundo modelos emergentes de habitação, como a coabitação e a habitação colaborativa, ou respostas combinadas para vários grupos específicos. Importa garantir, em revisão de PDM, a possibilidade de reconversão de edifícios industriais devolutos para fim habitacional, com afetação parcial de fogos para arrendamento acessível. O Município pode adquirir alguns destes edifícios e promover diretamente habitação ou estimular a sua criação por privados.

Resultados esperados / Metas

Aumentar e diversificar a oferta de habitação (habitação acessível), através da reconversão de edifícios industriais devolutos e degradados. Pretende-se criar 25 fogos em renda acessível nestes edifícios.

Articulação com outras medidas

2.4 / 3.1 / 4.1 / 5.1 / 5.2 / 5.3 / 5.4

Público Alvo

Famílias com rendimentos intermédios. Outros grupos populacionais específicos.

Instrumentos para a execução

ORU do Centro Urbano da Covilhã; Revisão do PDM

Incidência territorial

ARU do Centro Urbano da Covilhã

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

IHRU, promotores privados

Potenciais fontes de financiamento

PRR, IFRRU2030, FMSAU

Calendarização

2023-2032



M2.4. Estimular a reocupação de fogos vagos de propriedade privada

Descrição sumária

Criar um programa municipal para estimular a reocupação de fogos privados devolutos, para habitação próprias e permanentes ou para colocação no mercado de arrendamento. Além da continuação do trabalho de mapeamento dos fogos em ruínas e consequente agravamento do IMI (que deverá alimentar o FMSAU), deverá incluir outras medidas, como o acompanhamento e apoio técnico a projetos, possibilidade de arrendamento pelo Município para subarrendamento (fator de confiança, pela condição de intermediário entre proprietários e inquilinos), criação de uma subvenção a atribuir a famílias que queiram arrendar fogos no centro da cidade.

Resultados esperados / Metas

Qualificar, aumentar e diversificar a oferta privada de habitação no centro da cidade, e contribuir para a reabilitação urbana. Deverá permitir a reocupação de 25% dos fogos devolutos sinalizados.

Articulação com outras medidas

2.3 / 4.1 / 5.1 / 5.2 / 5.4

Público Alvo

Famílias de rendimentos intermédios. Estudantes.

Instrumentos para a execução

PERU do centro urbano da Covilhã; Revisão do PDM; regulamento municipal.

Incidência territorial

Centro da cidade

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

Promotores privados

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento Municipal, FMSAU, IFRRU2030

Calendarização

2023-2032



PE3. CRIAÇÃO DE UMA OFERTA DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL NAS ZONAS DE PRESSÃO HABITACIONAL E POLARIDADES HABITACIONAIS EMERGENTES

Justificação

A análise às dinâmicas urbanísticas e habitacionais, num passado recente e para um futuro próximo, permitiu a identificação de algumas polaridades sujeitas a um maior dinamismo e também a maiores pressões urbanas. É nestas áreas que se perspetivam que surjam os maiores investimentos e empreendimentos, sendo, portanto, vital que estas alterações na ocupação de solo, sejam monitorizadas e acompanhadas pelo Município. Estas áreas criam oportunidades muito relevante em matéria de política local de habitação municipal e para a afirmação de um sistema de habitação local, na medida em que possibilitam o envolvimento mais ativo dos investidores privados e promotores imobiliários na promoção de habitação a custos acessíveis. Importa, pois, criar mecanismos que possibilitem ao poder local uma influência reguladora mais intensa em matéria de habitação e desenvolvimento urbano, e que estimulem a criação de habitação acessível pelos privados.

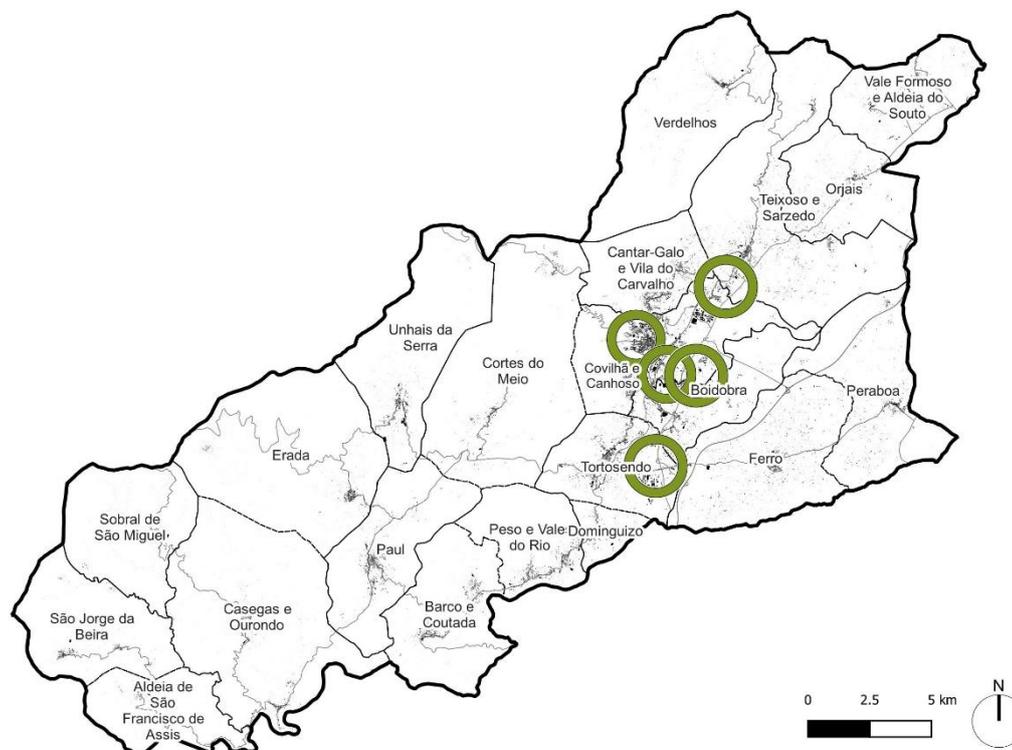
Nesta medida, em síntese, a presente prioridade visa criar condições para que as dinâmicas de crescimento urbano concorram para gerar áreas urbanas atrativas e equilibradas do ponto de vista urbano e social, envolvendo os privados na promoção de habitação acessível.

Medidas

M3.1. Sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível.

M3.2. Criar uma bolsa municipal de terrenos para a promoção de habitação acessível.

M3.3. Estimular a construção de habitação a custos controlados.



M3.1. Sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível

Descrição sumária

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

Resultados esperados / Metas

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

Articulação com outras medidas

2.3 / 3.2 / 3.3 / 5.1 / 5.2 / 5.4

Público Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Instrumentos para a execução

Revisão do PDM, Regulamento Municipal

Incidência territorial

Zonas de pressão habitacional e polaridades habitacionais emergentes

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

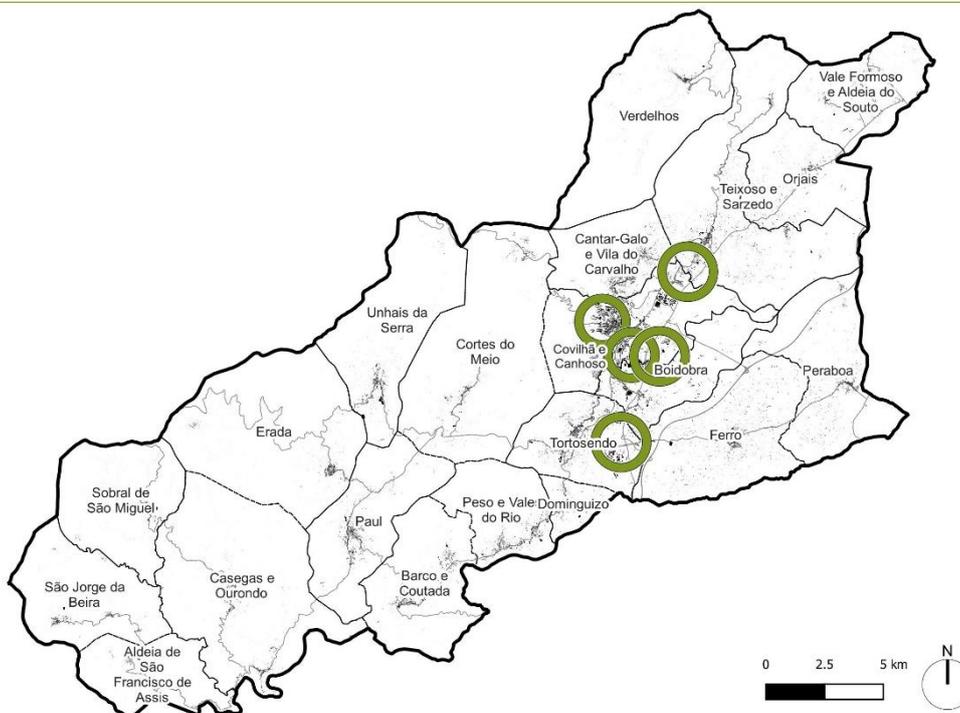
Promotores imobiliários privados

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

Calendarização

2023/2024



M3.2. Criar uma bolsa municipal de terrenos para a promoção de habitação acessível

Descrição sumária

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

Resultados esperados / Metas

Garantir a posse de recursos habitacionais que permita ao Município uma intervenção/regulação do mercado mais ativa, através da criação de uma bolsa municipal de terrenos.

Articulação com outras medidas

3.1 / 3.3 / 5.1

Público Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Instrumentos para a execução

Revisão do PDM, Regulamento Municipal, FMSAU

Incidência territorial

Zonas de pressão habitacional e polaridades habitacionais emergentes

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

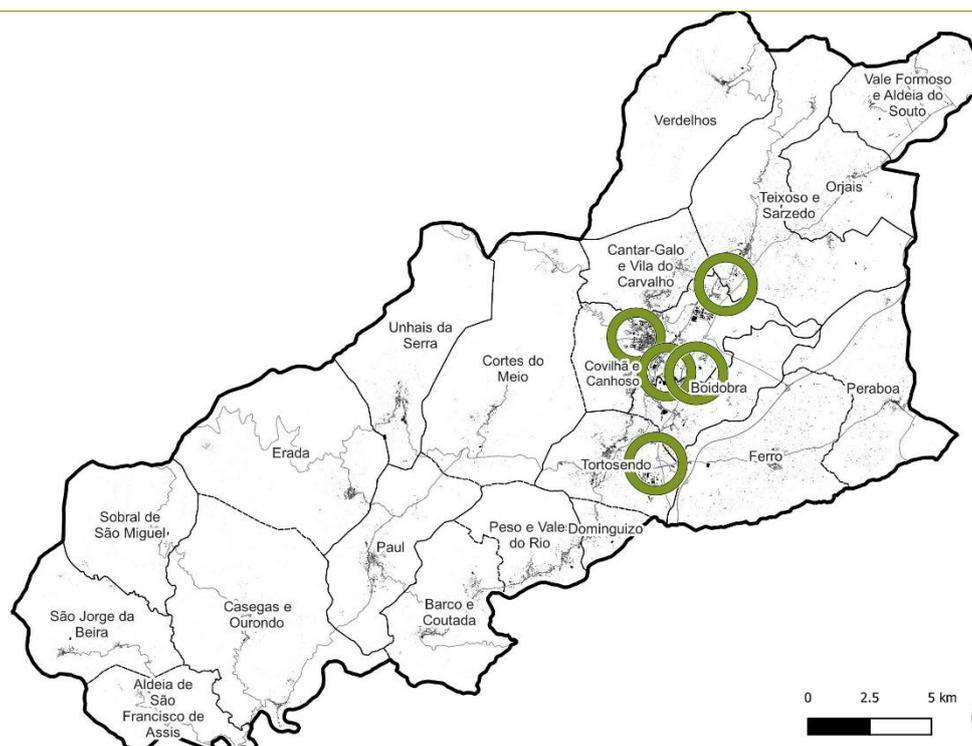
Promotores imobiliários privados, cooperativas ou grupos de cidadãos

Potenciais fontes de financiamento

n.a

Calendarização

2024-2032



M3.3. Estimular a construção de habitação a custos controlados

Descrição sumária

Estimular a construção de habitação a custos controlados nas áreas estratégicas para o desenvolvimento da política local de habitação, designadamente nas zonas de pressão habitacional e polaridades habitacionais emergentes, através da cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado municipal ou de utilização dos imóveis municipais, e prioridade na aquisição de terrenos públicos por cooperativas ou a grupos de cidadãos (co-produção/co-concepção) para a promoção de habitação acessível, segundo os padrões de sustentabilidade, estéticos e de integração associados à nova Bauhaus Europeia.

Resultados esperados / Metas

Edificação de 100 fogos para habitação acessível.

Articulação com outras medidas

3.1 / 3.2 / 5.1 / 5.2 / 5.3 / 5.4

Público Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Instrumentos para a execução

FMSAU, bolsa municipal de terrenos e imóveis, regime legal da promoção de habitação a custos controlados

Incidência territorial

Zonas de pressão habitacional e polaridades habitacionais emergentes

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

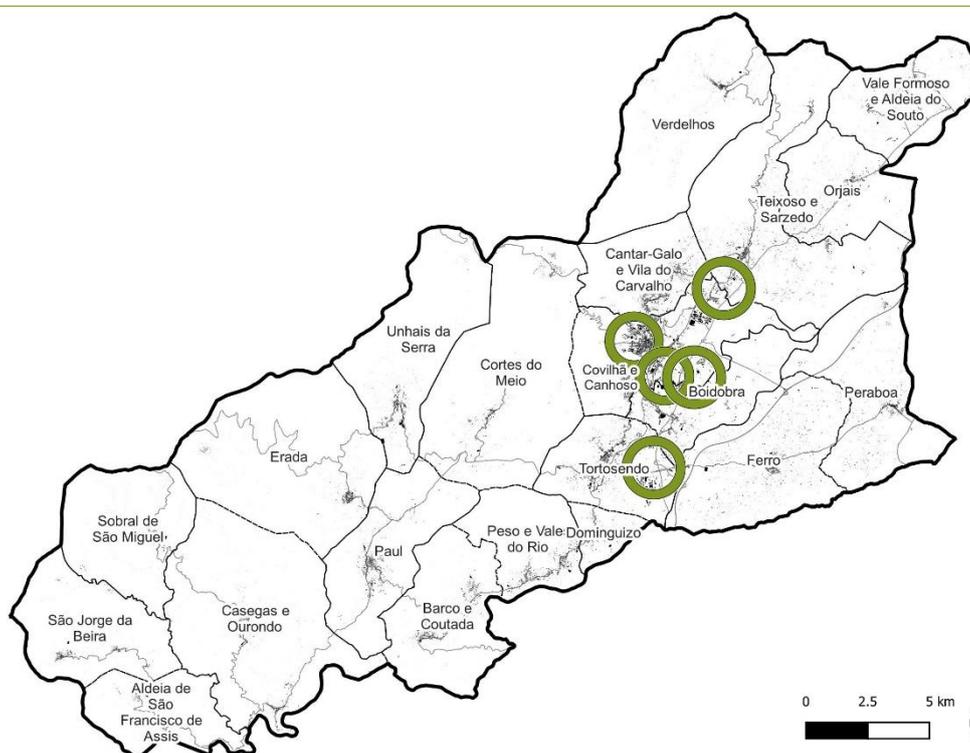
Promotores imobiliários privados, cooperativas ou a grupos de cidadãos

Potenciais fontes de financiamento

FMSAU, regime legal da promoção de habitação a custos controlados, PRR

Calendarização

2024-2032



PE4. REVITALIZAÇÃO HABITACIONAL DOS AGLOMERADOS URBANOS E RURAIS DO CONCELHO

Justificação

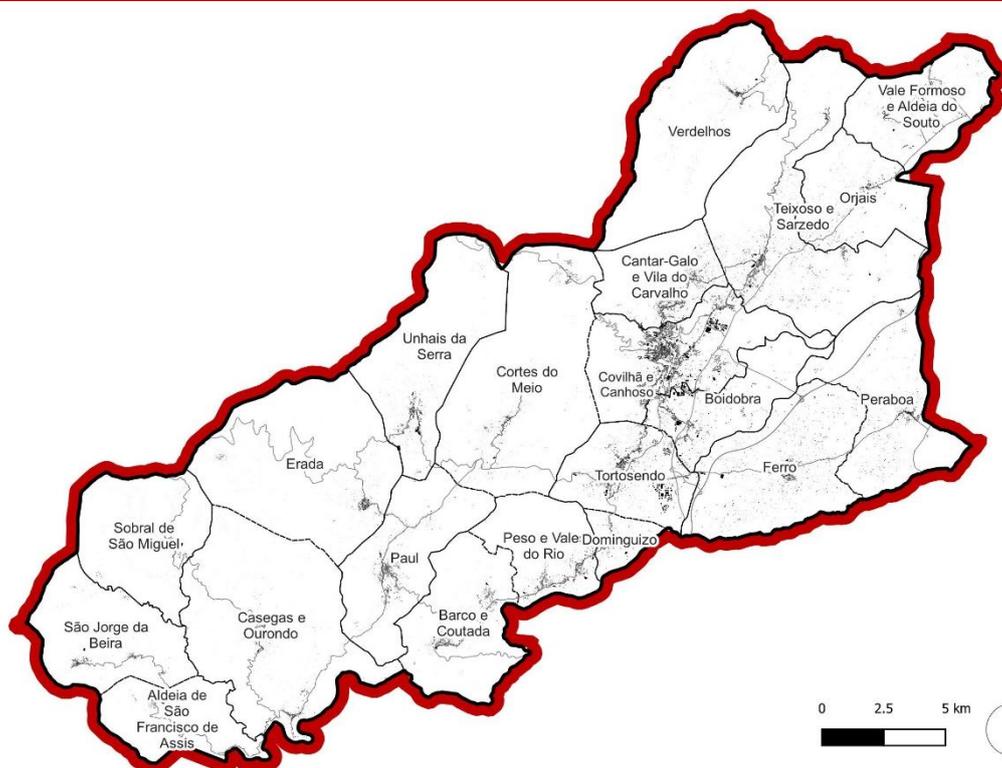
Além das áreas mais centrais ou dinâmicas e dos núcleos onde a presença do Município enquanto promotor de habitação é mais relevante, outras áreas do Concelho apresentam carências habitacionais, entre as quais as aldeias e locais de menor dimensão populacional e pior acessibilidade. Tendo implícito o princípio de coesão socioterritorial, esta prioridade, embora dirigida aos vários aglomerados urbanos e rurais, assume especial pertinência para estes contextos de menor densidade. Visa assegurar a revitalização habitacional dos aglomerados urbanos e rurais do concelho, de forma integrada com a estratégia municipal de reabilitação urbana, através de uma resposta adaptada às necessidades habitacionais locais. Através das várias medidas, pretende-se, no seio das respetivas comunidades, garantir uma resposta habitacional às dificuldades habitacionais que aí sejam identificadas, assim como promover apoios complementares que garantam a permanência das famílias, com padrões adequados de habitabilidade, nas suas habitações e nas comunidades em que estão integradas.

Medidas

M4.1. Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de reabilitação urbana.

M4.2. Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação, enquadrado em regulamento municipal.

M4.3. Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e acessibilidade.



M4.1. Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de reabilitação urbana

Descrição sumária

Inclusão nos objetivos das ORU a elaborar, assim como nos processos de implementação das 5 ORU já aprovadas, de uma resposta às dificuldades habitacionais identificadas em cada ARU, considerando as suas especificidades. A articulação mais profunda das políticas locais de habitação e de reabilitação deve ser acompanhada por uma atuação pró-ativa do Município nestas matérias, incluindo a divulgação dos benefícios e a sensibilização dos proprietários de imóveis degradados e devolutos para a importância de os colocar no mercado, assim como a identificação de novas situações de carência habitacional.

Resultados esperados / Metas

Impulsionar dinâmicas de reabilitação urbana, aproveitando-as também em favor dos propósitos da política local de habitação. Dotar o Município de instrumentos operacionais (28 ORU) mais eficazes e integrados.

Articulação com outras medidas

2.1 / 2.2 / 2.3 / 2.4 / 4.3 / 5.1 / 5.3

Público Alvo

Proprietários e residentes nas ARU

Instrumentos para a execução

ORU; ELH (medida 2.3)

Incidência territorial

28 centros urbanos com ARU

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

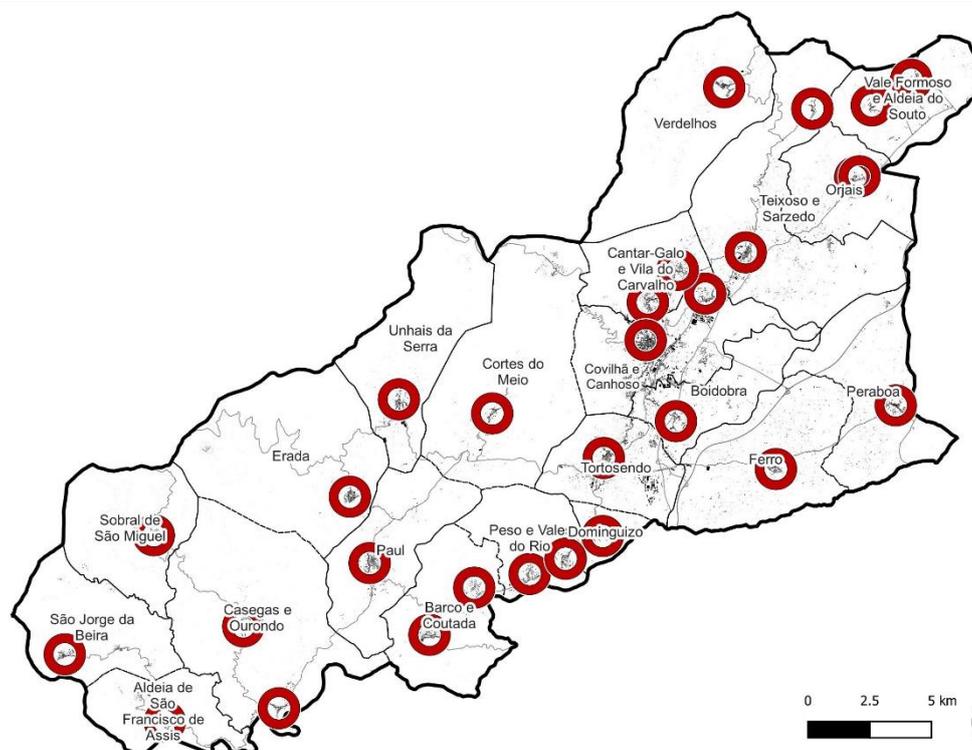
Proprietários; Comunidades residentes e atores locais; IHRU

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal, FMSAU

Calendarização

2023-2032



M4.2. Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação, enquadrado em regulamento municipal

Descrição sumária

Criação de um regulamento municipal que apoie as famílias em dificuldades nas despesas relacionadas com a habitação. Entre as várias situações, poderá contemplar o apoio no pagamento de despesas relacionadas com a habitação (arrendamento, água, eletricidade, gás), o apoio técnico em projetos de obras de beneficiação, adaptação ou melhoria da eficiência energética, ou na preparação de candidaturas a financiamento, e a disponibilização de materiais de construção e/ou de mão-de-obra em pequenos serviços de reparações não estruturais. Tem correspondência com a Medida 1.5.da ELH.

Resultados esperados / Metas

Aprovação de um regulamento que crie medidas de apoio às famílias mais desfavorecidas, garantindo a capacidade de manutenção e de melhoria da respetiva habitação.

Articulação com outras medidas

5.1

Público Alvo

Famílias com dificuldades em suportar os custos com a habitação

Instrumentos para a execução

Regulamento municipal; ELH.

Incidência territorial

Município

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

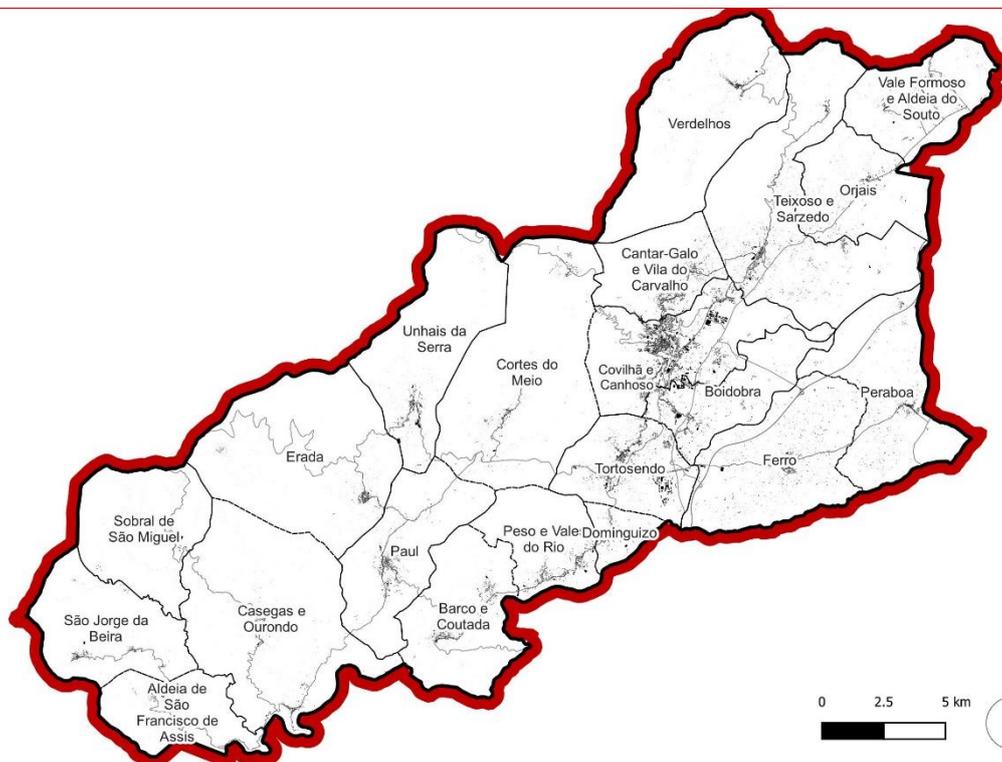
Profissionais do setor da reabilitação e construção

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal, FMSAU

Calendarização

2023-2032



M4.3. Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e acessibilidade

Descrição sumária

Para aldeias ou bairros onde a procura é mais reduzida e as condições de acessibilidade menores, deverá ser promovido o estudo e conseqüente desenvolvimento de soluções flexíveis complementares ao serviço de transportes regular, assim como de outros serviços móveis. O desenvolvimento de serviços (p.e. transporte a pedido, serviços de saúde primária, pequenas reparações, compras de supermercado e medicamentos, ...) deverá estar adaptado às necessidades específicas de cada comunidade.

Resultados esperados / Metas

Possibilitar a manutenção do local de residência, com qualidade de vida, em áreas mais isoladas ou remotas, e aumentar a atratividade residencial de pequenos aglomerados mais distantes da cidade.

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.4 / 4.1 / 5.1

Público Alvo

Famílias residentes em aldeias ou bairros com menor acessibilidade

Instrumentos para a execução

Plano de Ação da Rede Social

Incidência territorial

Aldeias, bairros municipais mais isolados

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

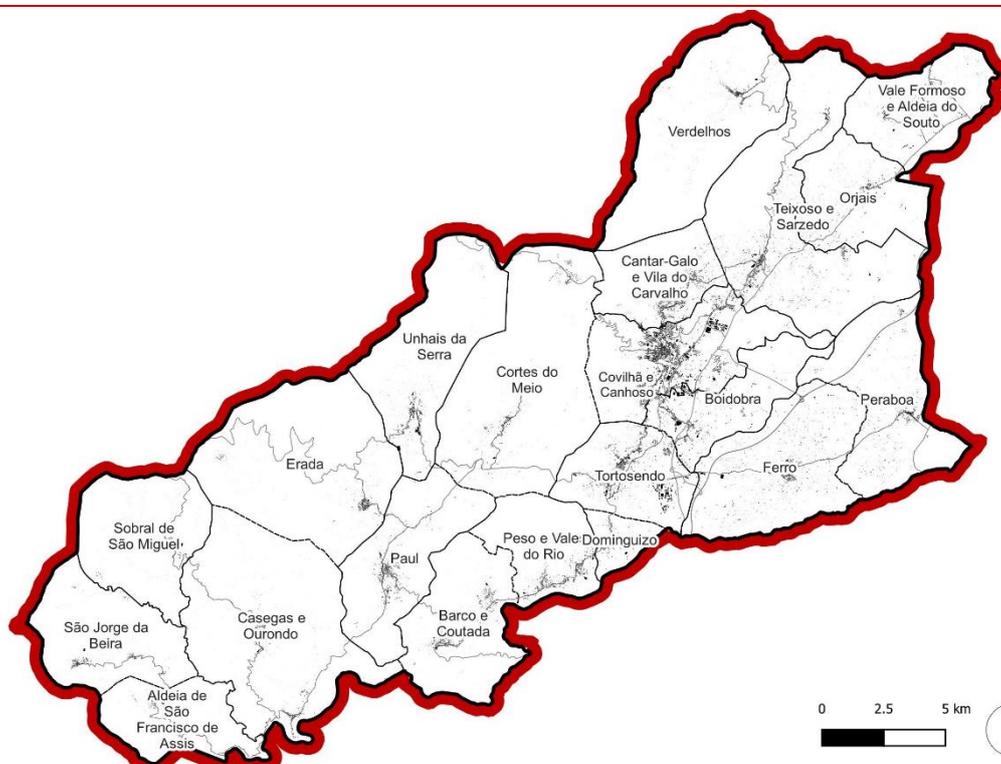
Entidades Parceiras do CLAS – Rede Social

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal, FMSAU

Calendarização

2023-2032



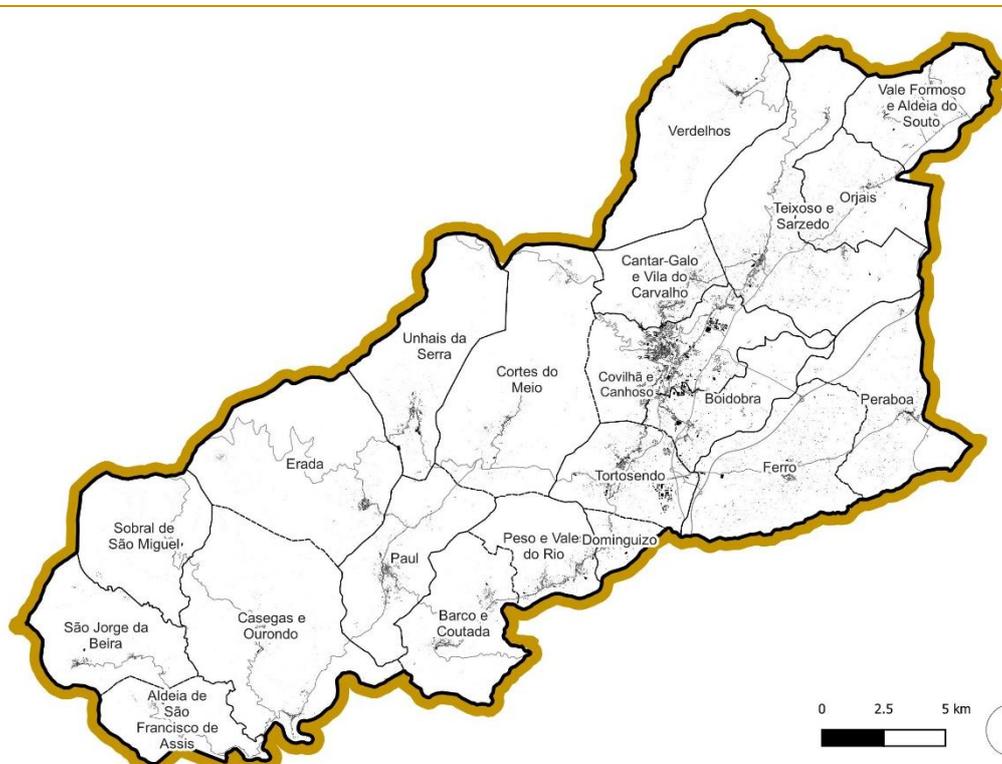
PE5. INOVAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA QUALIDADE HABITACIONAL

Justificação

A última prioridade visa promover soluções inovadoras que assegurem o desenvolvimento da política municipal de habitação e um parque habitacional de qualidade superior. A inovação emerge enquanto elemento articulação entre um conjunto de medidas, transversais ao território concelhio, que em conjunto contribuem consolidar e qualificar o sistema de habitação no concelho. Estas medidas permitem: dotar o Município de um importante instrumento financeiro para executar a sua política de habitação e reabilitação urbana; fomentar exigências de qualidade quer à habitação municipal, quer à habitação privada em arrendamento; e ainda, desenvolver respostas habitacionais complementares dirigidas a grupos populacionais específicos, nomeadamente aos estudantes, garantindo a universalidade no acesso a uma habitação adequada.

Medidas

- M5.1.** Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU).
- M5.2.** Criar um programa municipal de arrendamento acessível.
- M5.3.** Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal.
- M5.4.** Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado.
- M5.5.** Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento.



M5.1. Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)

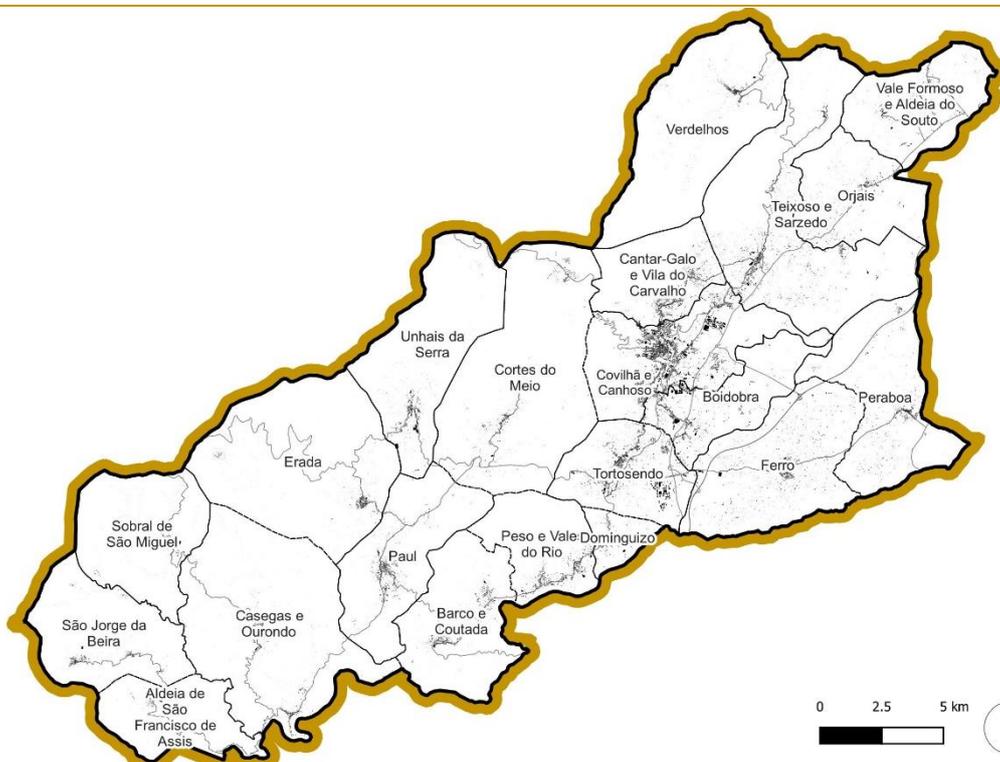
Descrição sumária

Constituir o FMSAU (artigo 62.º, n.º 4), de acordo com o estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU, Lei n.º 31/2014, 30 de maio), de forma a reunir as receitas decorrentes de parte das mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial (a definir no Regulamento da revisão do PDM). Este instrumento permite a obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para o financiamento das suas políticas de desenvolvimento, nomeadamente da política local de habitação. Esses recursos podem ser mobilizados para a aquisição de terrenos expetantes e de edifícios devolutos, e para a promoção de habitação acessível em áreas estratégicas, por via do arrendamento (e.g *Yes we rent, Build to rent*), reabilitação do edificado ou construção de nova habitação.

Resultados esperados / Metas

Criação do FMSAU

Articulação com outras medidas	Público Alvo
1.2 / 1.3 / 2.1 / 2.3 / 2.4 / 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2 / 4.3 / 5.2 / 5.4 / 5.5	n.a.
Instrumentos para a execução	Incidência territorial
Instrumento próprio	Concelho
Promotor(es)	Parceiros / Entidades a envolver
Município	n.a.
Potenciais fontes de financiamento	Calendarização
n.a.	2024



M5.2. Criar um programa municipal de arrendamento acessível

Descrição sumária

Criar um programa municipal que dinamize a oferta de habitações em regime de renda acessível, com especial incidência nas zonas de maior pressão habitacional (e.g. centro da cidade da Covilhã), permitindo o acesso ao arrendamento habitacional a preços inferiores aos de mercado. Por via da celebração de contratos de arrendamento com o Município, os promotores e proprietários privados que adiram ao Programa colocam os seus imóveis (existentes ou a criar) numa bolsa para subarrendamento. Para tal são disponibilizados mecanismos de incentivo, como benefícios fiscais, antecipação de rendas, estabilidade do arrendamento e gestão adequada do imóvel. O Município assume-se como o responsável pela gestão dos contratos de arrendamento e contratos de subarrendamento, celebrados ao abrigo do programa.

Resultados esperados / Metas

Criação do programa municipal de arrendamento acessível

Articulação com outras medidas

1.2 / 2.3 / 2.4 / 3.1 / 3.3 / 5.1

Público Alvo

Famílias de rendimentos intermédios

Instrumentos para a execução

Instrumento próprio

Incidência territorial

Concelho

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

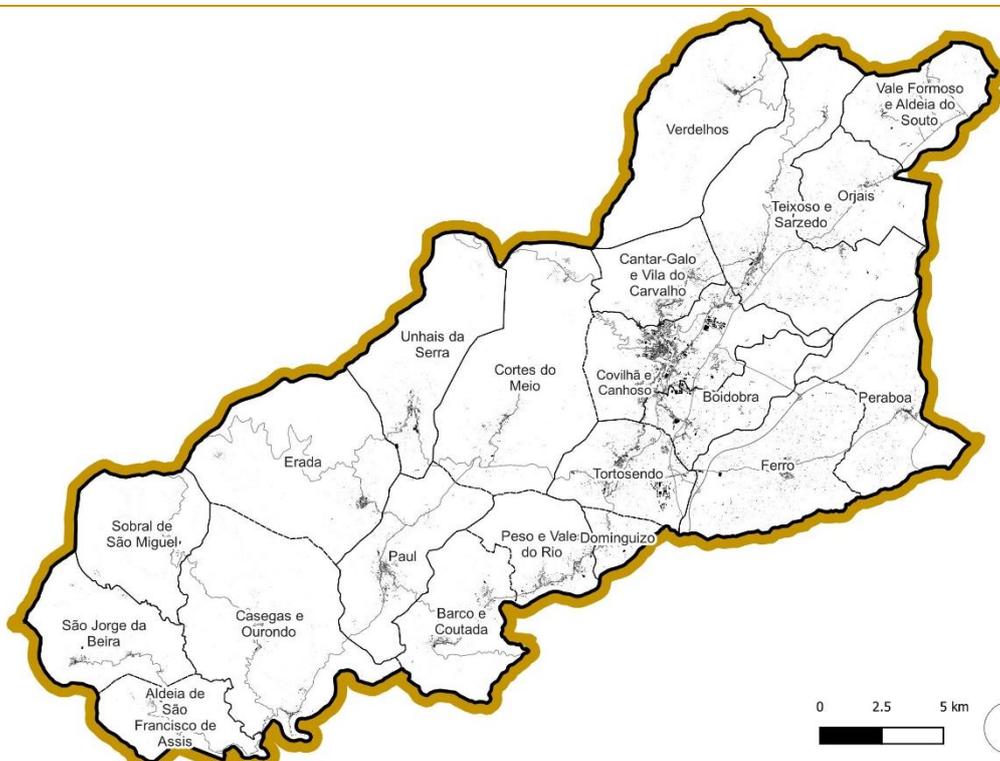
Proprietários e promotores, associações de proprietários e de promotores e investidores imobiliários, instituições bancárias e financeiras, seguradoras

Potenciais fontes de financiamento

FMSAU, IFRRU2030, PRR

Calendarização

2024-2032



M5.3. Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal

Descrição sumária

Associado ao Pacto Ecológico Europeu e à Vaga de Renovação, em 2020 a iniciativa Novo Bauhaus Europeu assume as cidades como atores num processo de transformação criativa, multinível, participado e transdisciplinar, assente em princípios de sustentabilidade, estética e inclusão, com objetivo de melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e dos territórios. Esta medida visa incorporar nos projetos promovidos pelo Municípios, quer de habitação quer de espaço público, em áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, os valores fundamentais da nova Bauhaus Europeia. Deverá fomentar a coesão, sustentabilidade e a participação cívica e o diálogo.

Resultados esperados / Metas

Garantir elevados padrões de qualidade em todos os futuros projetos municipais e fomentar mudanças no território, ambiente de inovação e modo de pensar, em linha com as recentes orientações europeias.

Articulação com outras medidas

1.1 / 1.2 / 1.3 / 2.1 / 2.2 / 2.3 / 3.3 / 4.1

Público Alvo

População em geral

Instrumentos para a execução

n.a.

Incidência territorial

Concelho.

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

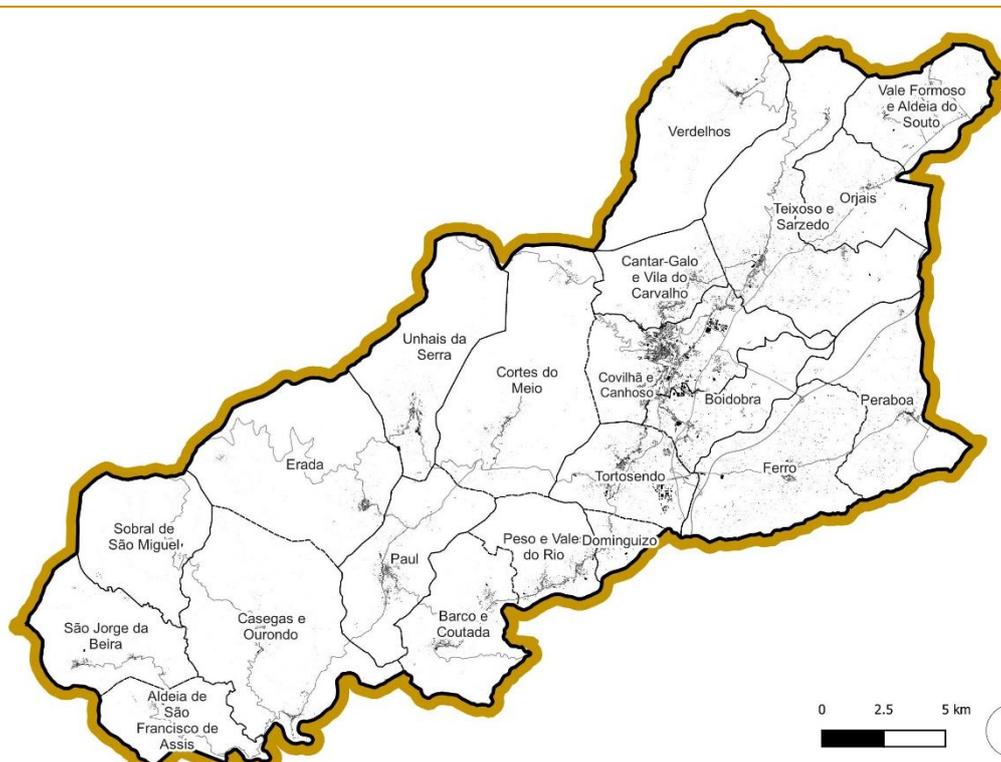
Atores locais, Comunidades residentes

Potenciais fontes de financiamento

n.a.

Calendarização

2023-2032



M5.4. Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado

Descrição sumária

Um dos aspetos que o diagnóstico realizado identificou como problemático foi a fraca qualidade dos alojamentos disponibilizados no mercado de arrendamento, assim como de grande parte das intervenções de reabilitação realizadas. Para contrair esta situação, propõe-se a criação de um selo municipal que ateste a qualidade dos fogos/quartos privados disponíveis no mercado de arrendamento, distinguindo aqueles que cumprem os padrões de habitabilidade, conforto e eficiência energética adequados. Este selo oferece mais confiança e segurança aos arrendatários relativamente à seleção do fogo, potenciando o crescimento da procura e a dinamização do mercado de arrendamento. A obtenção do selo municipal de qualidade poderá dar acesso à divulgação do fogo ou quarto no GeoPortal do Município, pelos seus proprietários.

Resultados esperados / Metas

Fomentar a qualidade das intervenções de reabilitação realizadas e atestar, a quem arrenda, a adequabilidade das condições do alojamento. Meta de 25% dos fogos arrendados (novos contratos).

Articulação com outras medidas

2.3 / 2.4 / 3.1 / 3.3 / 5.1

Público Alvo

População em alojamentos arrendados

Instrumentos para a execução

Regulamento Municipal

Incidência territorial

Concelho

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

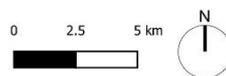
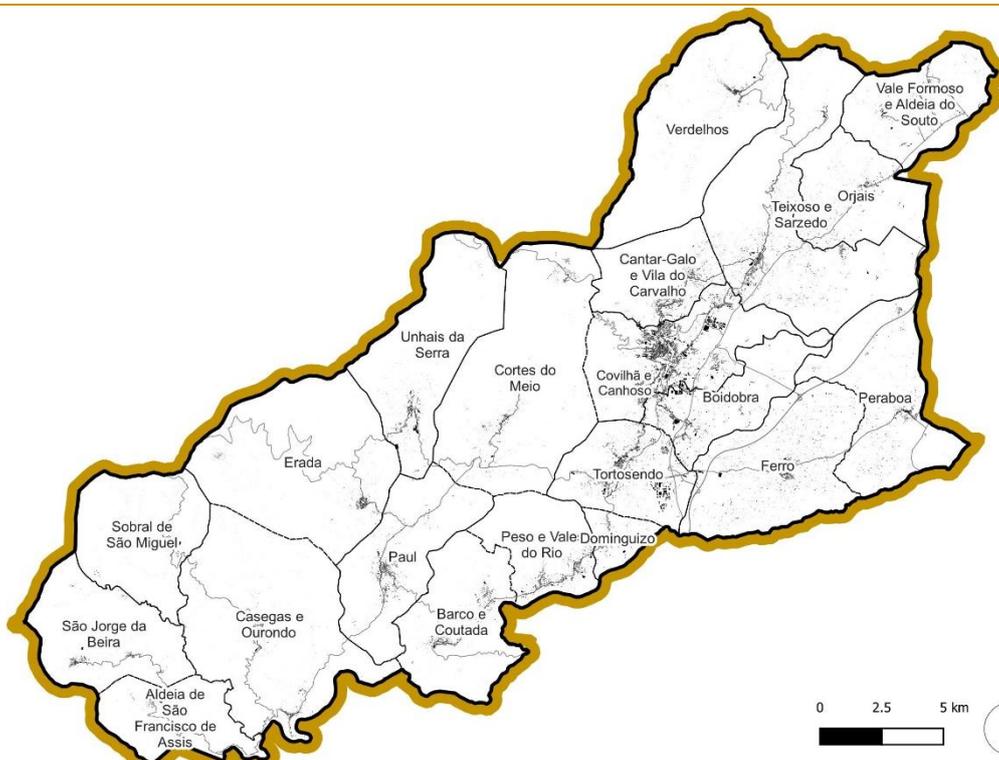
Proprietários

Potenciais fontes de financiamento

Orçamento municipal; FMSAU

Calendarização

2024-2032



M5.5. Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento

Descrição sumária

O aumento da oferta de alojamento em residências privadas e a própria dinamização do mercado de arrendamento, induzem a dinâmicas de recomposição residencial, que importa monitorizar. Nesta medida poderá ser equacionada a criação de um Observatório Municipal de Alojamento Estudantil. Adicionalmente, importa garantir uma resposta complementar para os estudantes com dificuldades de suportar, por si, os custos com o alojamento, segundo duas linhas de atuação: i) a criação de um regulamento municipal para atribuição de uma subvenção a estudantes carenciados sem colocação nas residências da SASUBI; ii) a criação de protocolos com residências de estudantes privadas que garanta condições mais favoráveis de arrendamento para estudantes apoiados pelo Município.

Resultados esperados / Metas

Criação do Observatório Municipal de Alojamento Estudantil, 20 estudantes carenciados apoiados por ano.

Articulação com outras medidas

5.1

Público Alvo

Estudantes

Instrumentos para a execução

Regulamento Municipal; protocolos com residências privadas

Incidência territorial

Cidade da Covilhã

Promotor(es)

Município

Parceiros / Entidades a envolver

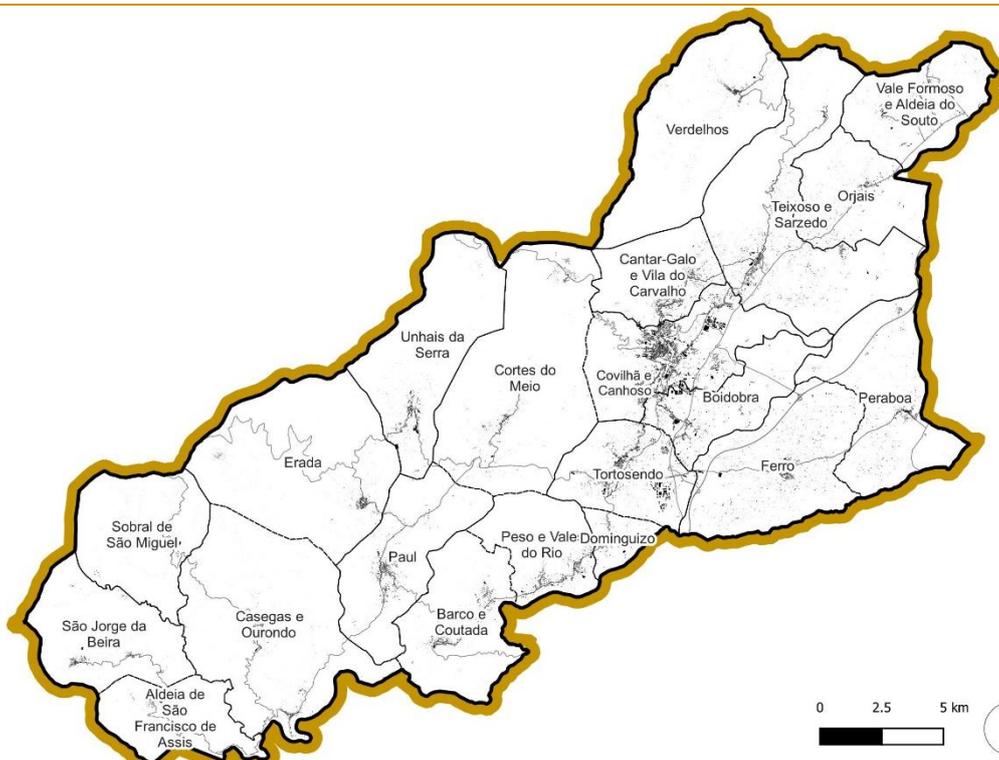
Residências universitárias, 3º setor

Potenciais fontes de financiamento

FMSAU

Calendarização

2024



8.3 Calendarização e principais articulações entre as medidas

A CMH integra um leque de medidas abrangente e que incluem tipologias de intervenção diferenciadas. A CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, pelo que a calendarização das medidas decorre entre 2023 e 2032.

As medidas relacionam-se mutuamente, de forma mais ou menos indireta, apresentando uma grande interdependência e, em alguns casos há mesmo efeitos de uma sobre as outras. Por exemplo, a constituição do FMSAU (M5.1) afigura-se como uma possível fonte de financiamento para outras medidas, ou o zonamento inclusivo (M3.1) é relevante para a constituição da bolsa de terrenos (M3.2), que por sua vez, pode ser um fator determinante para o estímulo à construção de habitação a custos controlados (M3.3).

As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 18, que tenta evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos. Por exemplo, deverá procurar articular-se a intervenção no espaço público de bairros municipais (M1.3) com as intervenções de reabilitação ou reforço da oferta de fogos nesses mesmos bairros (M1.1 e M1.2).

A maior parte das medidas decorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH. Não obstante, as medidas dirigidas na reabilitação ou ampliação do património municipal existente, em larga medida com enquadramento no financiamento pelo PRR (M1.1, M1.2, M2.1, associadas ao Programa 1º Direito ou M2.2. à BNAUT), são de execução prioritária, na medida em que um dos critérios de acesso a estes financiamentos é a execução das soluções habitacionais apoiadas estar concluída até meados de 2026.

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

A Tabela 19 apresenta um cronograma indicativo da execução dos projetos e ações propostos.

Tabela 18. Principais articulações entre as medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas		Medidas	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5		
1.	Valorização habitacional e urbanística dos bairros municipais	1.1	x																				
		1.2		x																			
		1.3			x																		
		1.4				x																	
2.	Promoção de uma oferta de habitação diversificada e inclusiva no centro da cidade	2.1					x																
		2.2						x															
		2.3								x													
		2.4									x												
3.	Criação de uma oferta de habitação acessível nas polaridades urbanas emergentes	3.1									x												
		3.2											x										
		3.3													x								

Prioridades estratégicas		Medidas				1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	
4.	Revitalização habitacional dos aglomerados urbanos e rurais do concelho	4.1	Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de reabilitação urbana														x								
		4.2	Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação, enquadrado em regulamento municipal																x						
		4.3	Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e acessibilidade																	x					
5.	Inovação para o desenvolvimento da política municipal de habitação e da qualidade habitacional	5.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)																	x					
		5.2	Criar um programa municipal de arrendamento acessível																			x			
		5.3	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal																				x		
		5.4	Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado																					x	
		5.5	Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento																						x

Tabela 19. Calendarização das medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas		Medidas	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
1.	Valorização habitacional e urbanística dos bairros municipais	1.1	Reabilitar o parque de habitação municipal existente										
		1.2	Reforçar a oferta pública de habitação municipal, focada no arrendamento acessível										
		1.3	Requalificar o espaço público nos bairros municipais de intervenção prioritária										
		1.4	Promover a inserção social e de combate à estigmatização e guetização										
2.	Promoção de uma oferta de habitação diversificada e inclusiva no centro da cidade	2.1	Ampliar a oferta de habitação municipal no centro da cidade										
		2.2	Criar uma bolsa de fogos a integrar na BNAUT										
		2.3	Reconverter antigas instalações industriais para uso habitacional, com oferta de habitação acessível										
		2.4	Estimular a reocupação dos fogos vagos de propriedade privada										
3.	Criação de uma oferta de habitação acessível nas polaridades urbanas emergentes	3.1	Sistema de zonamento inclusivo para a promoção de habitação acessível										
		3.2	Criar uma bolsa municipal de terrenos para a promoção de habitação acessível										
		3.3	Estimular a construção de habitação a custos controlados										
4.	Revitalização habitacional dos aglomerados urbanos e rurais do concelho	4.1	Responder às carências habitacionais locais no quadro das operações de reabilitação urbana										
		4.2	Criar um sistema de apoio às famílias nas despesas com a habitação, enquadrado em regulamento municipal										
		4.3	Desenvolver uma oferta flexível de serviços nas áreas de menor densidade e acessibilidade										

Prioridades estratégicas		Medidas	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
5.	Inovação para o desenvolvimento da política municipal de habitação e da qualidade habitacional	5.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)										
		5.2	Criar um programa municipal de arrendamento acessível										
		5.3	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal										
		5.4	Criar um selo municipal de qualidade habitacional associado ao arrendamento privado										
		5.5	Criar um sistema municipal complementar de apoio aos estudantes no acesso ao alojamento										

9. Modelo de governança, monitorização e avaliação

9.1 Estrutura de governança

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

A implementação da CMH da Covilhã deverá assentar num **modelo de governança capaz de garantir a operacionalização da estratégia** delineada, num processo que deverá implicar o envolvimento e articulação institucional com várias entidades e atores presentes no território. Importa garantir a existência de uma estrutura de governação eficaz, que promova uma **comunicação fluida e a cooperação ativa entre todos os agentes**, incluindo entidades públicas, o setor privado e cooperativo, e agentes da economia social, potenciando o aproveitamento dos diversos recursos e das valências presentes no território e a partilha de responsabilidades.

Enquanto instrumento da política municipal de habitação, **a implementação CMH terá o Município como principal promotor e agente mobilizador**. Neste processo, salienta-se ainda a necessidade de adequação das condições organizacionais e procedimentais. O atual paradigma da política de habitação, que não assenta já numa atuação assistencialista, exclusivamente focada no apoio à população mais carenciada, justifica que, na própria estrutura executiva da Câmara Municipal, o pelouro “parque habitacional social” seja substituído pelo **pelouro “habitação”**. Este, que terá necessariamente de possuir um **cariz integrado e multissetorial**, deverá ter um correspondente **reforço de recursos humanos, técnicos e financeiros afetos**.

Com efeito, para uma atuação municipal mais interventiva e reguladora em matéria de habitação, e na perspetiva de promoção de um parque de habitação municipal, não apenas mais alargado e diversificado, mas também mais qualificado e com uma gestão mais eficiente e estratégica, é muito importante o **reforço da equipa municipal afeta à habitação** (o Gabinete de Habitação) garantindo o envolvimento de vários serviços municipais, e a capacitação dos técnicos envolvidos. Implicará igualmente o aperfeiçoamento dos quadros regulamentares e operacionais existentes.

Neste contexto, é relevante a **agilização dos procedimentos necessários à promoção de habitação**, nomeadamente um esforço de celeridade, simplificação e transparência do licenciamento urbanístico, criando ambientes administrativos desburocratizados e agilizadores dos projetos. Esta

questão tem vindo já a ser trabalhada pelo Município que tem em preparação um projeto-piloto com este fim.

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

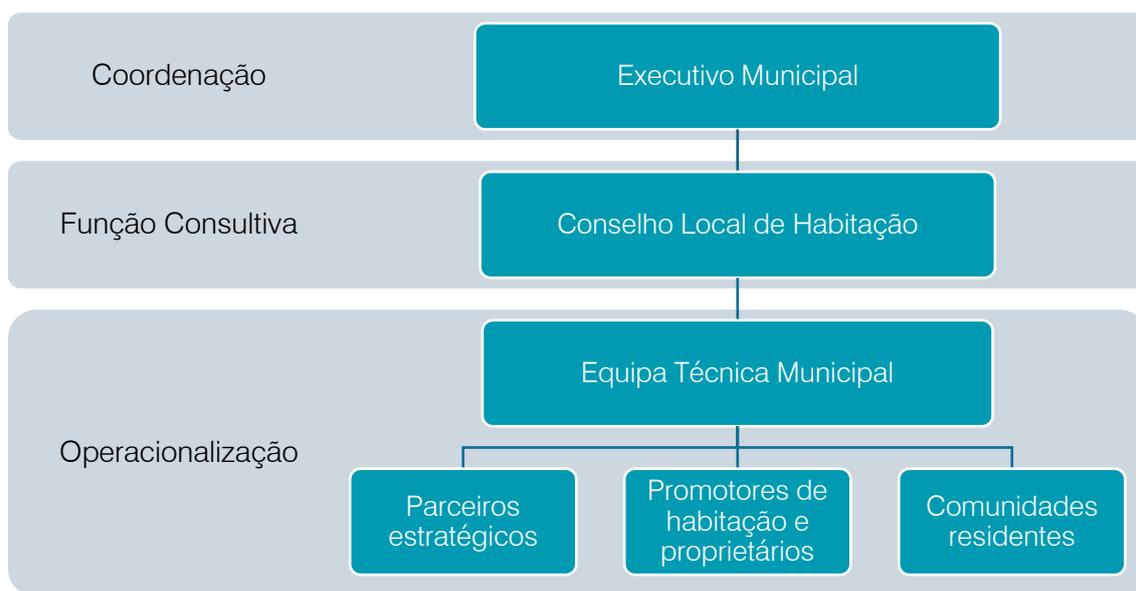


Figura 98. Estrutura de governança para a CMH

Fonte: SPI

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

Sempre que possível, a implementação da CMH deverá apoiar-se em parcerias em vigor, como é o caso da Rede Social, por exemplo, e nos respetivos instrumentos de ação⁵⁵. O estabelecimento de novas parcerias e a consolidação das parcerias existentes permitirá, por um lado, implementar

⁵⁵ Poderá ser este o caso, por exemplo, dos Contratos Locais de Desenvolvimento Social (CLDS).

as medidas previstas, e por outro lado, facilitar a sustentação futura das mesmas, permitindo que os efeitos destas não se esgotem na sua implementação.

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, propõe-se, ainda, a **constituição de um Conselho Local de Habitação**, presidido pela Câmara Municipal da Covilhã. Este será um órgão com **funções consultivas** que apoia o executivo municipal nos momentos de decisão, suportando-se nos dados disponíveis acerca dos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo ter como organismos integrantes, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, os seguintes:

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

9.2 Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

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

Com efeito, a participação ativa de um **conjunto alargado de atores**, num esforço combinado, permitirá potenciar a capacidade de antecipar respostas a problemas, em detrimento da mera implementação de respostas reativas. Também o envolvimento das **comunidades residentes** poderá valorizar este processo. Nesse sentido poderá ser equacionado o desenvolvimento de uma estratégia de comunicação e divulgação dos apoios/medidas junto dos cidadãos, em linha com a Medida 3.3. da ELH.

Anualmente, como previsto no Artigo 23.º da LBH, a Câmara Municipal deverá elaborar um **Relatório Municipal da Habitação**, o qual deverá conter o balanço da execução da política local de habitação e analisar a necessidade de uma eventual revisão dos seus instrumentos de atuação,

designadamente da CMH e da ELH. Este relatório deverá igualmente incluir a identificação de carências habitacionais e o inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional. Este relatório deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O **Conselho Local de Habitação** deverá **reunir com uma periodicidade semestral**, por forma a monitorizar e avaliar os resultados alcançados. Todos os agentes identificados deverão adotar uma abordagem proativa e colaborativa durante a implementação da CMH. Ao Conselho Local de Habitação compete ainda a análise e emissão de parecer sobre o Relatório Municipal da Habitação e propor medidas e/ou sugestões de correção e/ou melhoria aos órgãos municipais.

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

O processo de monitorização deverá igualmente recorrer, como apoio, aos sistemas e infraestrutura de dados da autarquia, incluindo os de base geográfica, enquanto ferramentas privilegiadas para apoio à decisão e para a análise e interpretação dos dados, relações e tendências. O **GeoPortal da Covilhã** afirma-se neste contexto como uma relevante ferramenta de trabalho, que deverá ser colocada, a par dos objetivos que já detém, também ao serviço da política local de habitação.

A fim de garantir a eficácia da estratégia desenhada e por forma a atingir os resultados e metas a que o Município se compromete, será necessário definir um conjunto de indicadores que permita essa avaliação, cuja monitorização deverá ser periódica (Tabela 20).

Tabela 20. Indicadores de monitorização

Fonte: SPI

Indicadores a aferir	Meta (até 2032)	Entidade responsável
Número de fogos de habitação social municipal reabilitados	115	Município
Número de fogos de habitação municipal, em renda acessível, criados	80	Município
Número de bairros municipais com espaço público requalificado	4	Município
Número de fogos de habitação municipal, no centro da cidade, criados	35	Município
Número de quartos criados a integrar a BNAUT	18	Município
Número de fogos de habitação acessível criados em edifícios industriais devolutos e degradados	25	Município
Número de fogos privados devolutos reocupados no centro da cidade	25% dos fogos sinalizados	Município
Número de fogos privados de habitação acessível edificadas	100	Município
Número de ORU aprovadas	28	Município
Número de regulamentos municipais criados	7	Município
Percentagem de fogos privados com selo municipal de qualidade entre os novos contratos de arrendamento	25	Município
Estudantes carenciados apoiados pelo Município anualmente	20	Município



Anexos



Anexo I. Instrumentos de atuação da NGPH

Tabela 21. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da NGPH

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

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

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

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

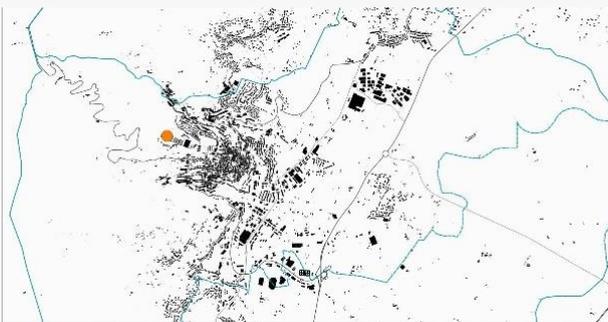
Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. [RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro]
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este

	<p>programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.</p> <p>[DL n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro; DL n.º 136/2014, de 9 de setembro; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto]</p>
<p>Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</p>	<p>Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de ARU definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).</p> <p>[RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho]</p>
<p>Casa Eficiente 2020</p>	<p>Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.</p>
<p>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</p>	<p>Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.</p>
<p>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</p>	<p>Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.</p>
<p>Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</p>	
<p>Da Habitação ao Habitat</p>	<p>Promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC), etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.</p> <p>[Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]</p>

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

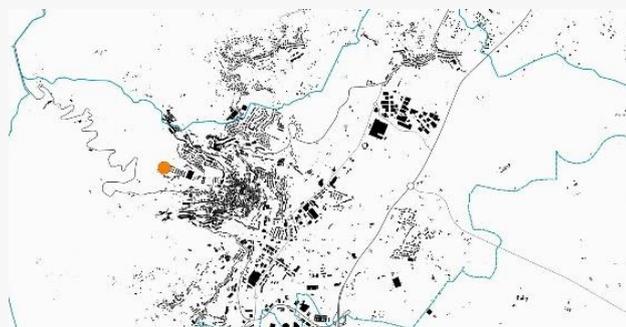
Anexo II. Fichas de caracterização dos núcleos de habitação municipal

1. Bairro da Biquinha - rua 1.º de Maio, Covilhã



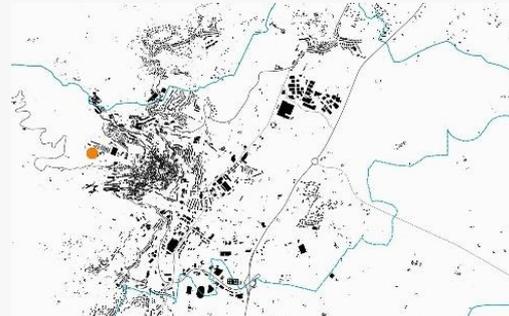
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	1993 - 1999
Descrição	O conjunto identificado como “Bairro da Biquinha – rua 1.º de Maio”, um dos 5 conjuntos de imóveis municipais do Bairro da Biquinha, foi construído em 2 fases, finalizadas em 1993 e 1999. Uma das frações é privada. Atualmente, os fogos que pertencem ao Município correspondem a apartamentos integrados em 5 edifícios multifamiliares de 3 pisos (um dos quais pré-fabricado), concentrados no extremo poente da rua 1.º de Maio, e uma moradia, localizada a nascente da mesma rua, junto ao Estádio Municipal.
N.º fogos municipais	32
Tipologias	T2: 16 T3: 16
Taxa de ocupação	97% (31 fogos ocupados, 1 livre)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 32
Estado de conservação	A aferir

2. Bairro da Biquinha - rua Viriato, Covilhã



Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	2000
Descrição	O núcleo correspondente ao “Bairro da Biquinha – Rua Viriato” abrange dois prédios multifamiliares de 4 pisos, contíguos, localizados no extremo poente da rua Viriato, cuja construção data de 2000. O núcleo possui 24 fogos.
N.º fogos municipais	24
Tipologias	T1: 2 T2: 14 T3: 8
Taxa de ocupação	96% (23 fogos ocupados, 1 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 21 Renda livre: 3
Estado de conservação	A aferir

3. Bairro da Biquinha - rua Padre Américo, Covilhã



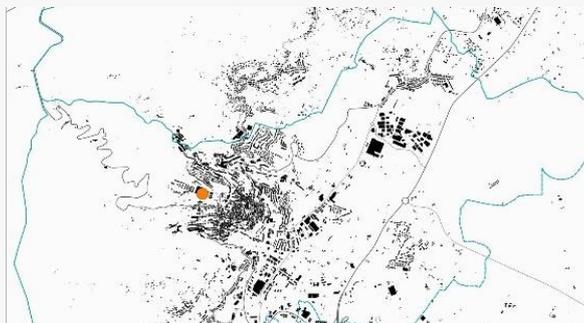
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	2004
Descrição	O núcleo “Bairro da Biquinha – Rua Padre Américo” é composto por 3 blocos de 2 pisos, localizados no topo da rua Padre Américo, cuja construção data de 2004. Este conjunto, de 12 fogos, foi recentemente alvo de intervenções de reabilitação, com a introdução de isolamento térmico nas fachadas e substituição de caixilharias, entre outras.
N.º fogos municipais	12
Tipologias	T1: 12
Taxa de ocupação	100% (12 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 12
Estado de conservação	Todos em bom estado

4. Bairro da Biquinha - rua Padre Américo - Bairro dos Pobres, Covilhã



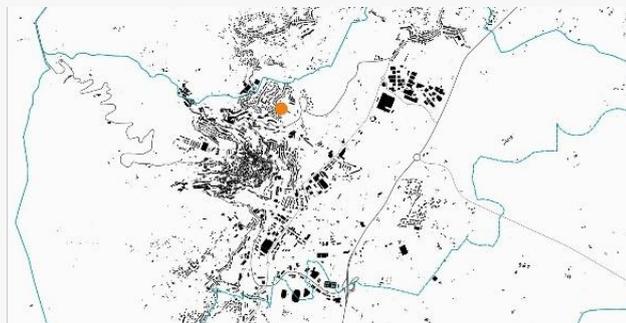
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	Anterior a 1951
Descrição	<p>O núcleo “Bairro da Biquinha – Bairro dos Pobres” corresponde ao núcleo mais antigo de habitações deste conjunto, tendo sido construído antes de 1951. A sua localização é vizinha do núcleo “Bairro da Biquinha – Rua Padre Américo”.</p> <p>O núcleo é composto por 12 moradias de 1 piso com logradouro, geminadas duas a duas, dispostas em três patamares desnivelados. Estas habitações encontram-se ocupadas por famílias com fracos recursos económicos, não se encontrando formalizado contrato de arrendamento ou cedência. As casas apresentam mau estado de conservação e, nalguns casos, necessidade de obras profundas.</p>
N.º fogos municipais	12 fogos e 1 anexo
Tipologias	T2: 12
Taxa de ocupação	83% (10 fogos ocupados, 2 livres)
Regime de ocupação	Não definido
Estado de conservação	Todos em mau estado.

5. Bairro da Biquinha – rua Pinhal do Gaiteiro, Covilhã



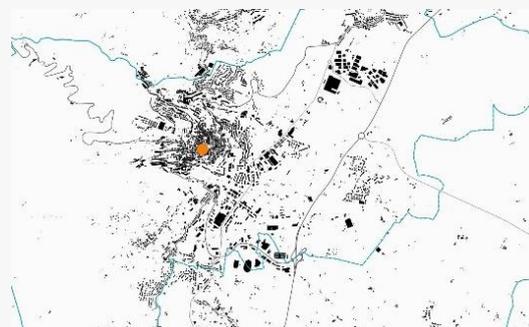
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	Iniciado em 1990
Descrição	O Núcleo Bairro da Biquinha – Rua Pinhal do Gaiteiro”, localizado a nascente do Estádio Municipal, corresponde a um conjunto de 10 moradias pré-fabricadas, com logradouro associado. As casas, que têm vindo a ser arrendadas em regime de renda apoiada (7 fogos) e livre (3 fogos) encontram-se em mau estado de conservação e sem condições adequadas de habitabilidade e segurança, ainda com amianto nas coberturas, prevendo-se a sua demolição e reconstrução.
N.º fogos municipais	10
Tipologias	T1: 3 T2: 7
Taxa de ocupação	50% (5 fogos ocupados, 5 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 7 Renda livre: 3
Estado de conservação	Todos em mau estado.

6. Bairro dos Penedos Altos (Praceta da Calva), Covilhã



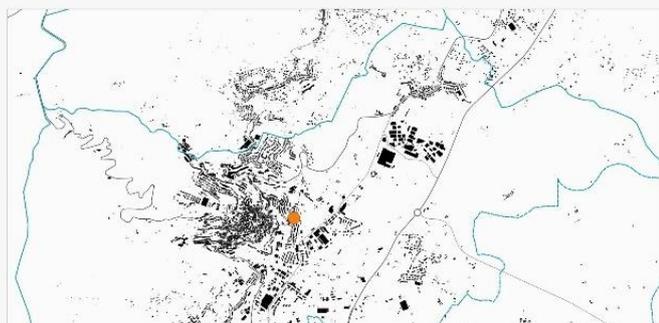
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	1974 – 1985
Descrição	O núcleo localizado no Bairro dos Penedos Altos, na praceta da Calva, é composto por 10 fogos municipais, distribuídos por 5 edifícios multifamiliares, de propriedade mista, com 4 pisos. Três destes edifícios correspondem a blocos pré-fabricados. Os fogos apresentam necessidade de obras para garantir as condições adequadas de habitabilidade para as famílias residentes.
N.º fogos municipais	10
Tipologias	T1: 3 T2: 4 T3: 3
Taxa de ocupação	80% (8 fogos ocupados, 2 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 9 Renda livre: 1
Estado de conservação	A aferir (razoável/mau)

7. Fogos dispersos: Covilhã Centro



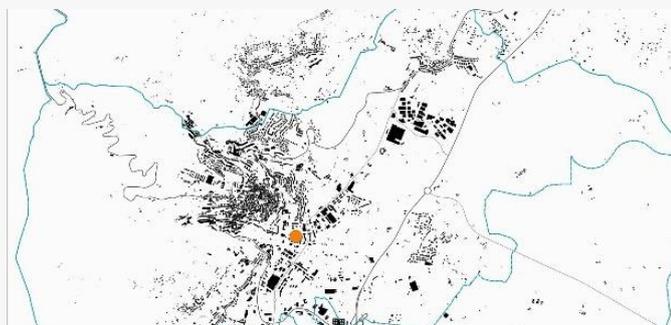
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	Variável
Descrição	Este conjunto agrega os fogos municipais que se encontram distribuídos pelo centro histórico da cidade da Covilhã. A informação disponível relativa a estes fogos aponta para a presença de fogos com dimensões, tendencialmente, reduzidas, disponibilizados maioritariamente em regime de renda livre, verificando-se, também a presença de fogos em regime de renda apoiada. O estado de conservação destes imóveis é variado, existindo algumas situações de degradação avançada e outras de recente renovação por parte da Autarquia. Um dos fogos livres, em ruína, está afeto ao projeto de constituição de uma unidade residencial a integrar a BNAUT.
N.º fogos municipais	64
Tipologias	T1: 15 T2: 14 T2+1: 1 T3: 2 Sem informação: 32
Taxa de ocupação	72% (46 fogos ocupados, 18 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 20 Renda livre: 44
Estado de conservação	A aferir (bom/razoável/mau)

8. Bairro do Rodrigo, Covilhã



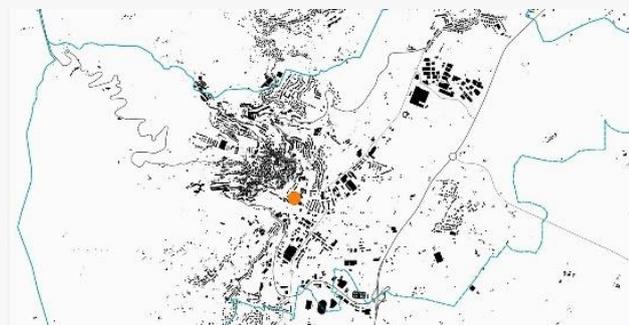
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	1951 – 1953
Descrição	O núcleo histórico do Bairro do Rodrigo foi concebido nos anos 40 como bairro operário de habitações económicas destinadas a trabalhadores da indústria de lanifícios. O bairro, de grande dimensão é constituído por moradias geminadas e em banda, com 2 pisos e logradouro. Possuía alguns equipamentos, como escola primária e igreja. Atualmente o Município apenas detém 11 fogos neste bairro. O estado de conservação das edificações varia, tendo-se identificado alguns fogos com necessidade de intervenções de reabilitação profundas.
N.º fogos municipais	11
Tipologias	T3: 5 T4: 5 Sem informação: 1
Taxa de ocupação	91% (10 fogos ocupados, 1 livre)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 10 Renda livre: 1
Estado de conservação	A aferir (razoável/mau)

9. Bairro da Estação, Covilhã



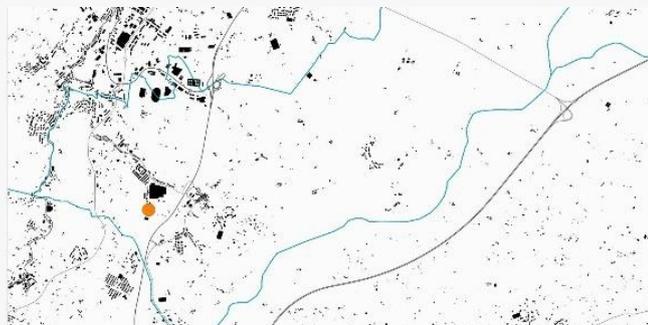
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	1955 - 1963
Descrição	O Bairro da Estação, localizado na zona baixa da cidade, próximo da estação ferroviária, foi originalmente concebido como um bairro social de rendas económicas, para alojamento de famílias operárias, tendo a construção da primeira fase sido iniciada em 1955. Seguiram-se 2 outras fases de construção: uma em 1961 e a terceira em 1963. Em 2010, 25 fogos foram alienados pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) a favor da CMC. Estes fogos, enquadrados em prédios multifamiliares, apresentam tipologias e arquitetura variáveis.
N.º fogos municipais	25
Tipologias	T1: 1 T2: 3 T3: 9 T4: 6 T5: 1
Taxa de ocupação	84% (21 fogos ocupados, 4 fogo vagos)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 21 Renda resolúvel: 1 Sem informação: 3
Estado de conservação	A aferir (bom/razoável)

10. Rua Cidade do Fundão, Covilhã



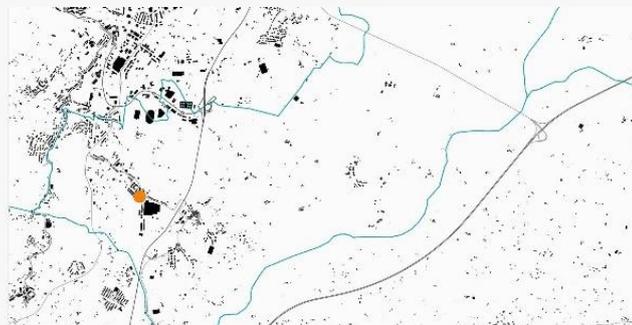
Freguesia	Covilhã e Canhoso
Ano de construção	1985
Descrição	O presente núcleo corresponde a um conjunto de fogos situados num complexo de prédios de 4 andares localizados entre a Rua Cidade do Fundão e a Avenida 25 de Abril. Foram construídos de raiz em 1985, para alojamento de famílias a residir em habitações precárias ou com necessidade de realojamento em função da implementação do plano de urbanização do centro da cidade. Em 2003, estes fogos foram alienados pelo IGAPHE a favor da CMC. Atualmente o Município é proprietário de 34 fogos.
N.º fogos municipais	34
Tipologias	T2: 5 T3: 9 T4: 17
Taxa de ocupação	82% (28 fogos ocupados, 6 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 32 Renda livre: 2
Estado de conservação	A aferir

11. Urbanização da Quinta da Alampada, Boidobra



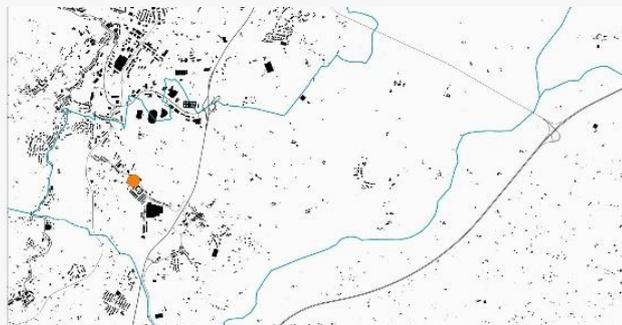
Freguesia	Boidobra
Ano de construção	1990
Descrição	A Urbanização da Quinta da Alâmpada corresponde a um bairro de 80 fogos, construído em 1990 através de um acordo entre a CMC e o INH, para abrigar população com necessidade de realojamento, em resultado de operações urbanísticas, e também para população carenciada. Os fogos em questão enquadram-se em prédios em banda, com dois pisos e logradouro. Atualmente apenas 21 destes fogos pertencem ao Município, tendo os restantes sido alienados às famílias ocupantes.
N.º fogos municipais	21
Tipologias	T2: 10 T3: 11
Taxa de ocupação	90% (19 ocupados, 2 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 21
Estado de conservação	A aferir (bom/razoável)

12. Rua das Cerzideiras e rua Operário Têxtil, Boidobra



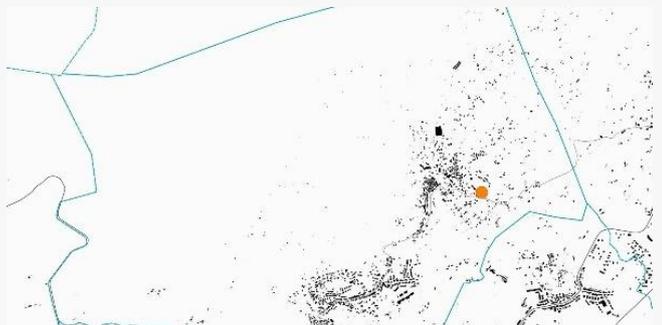
Freguesia	Boidobra
Ano de construção	1993 - 2001
Descrição	O presente núcleo corresponde a uma segunda fase de construção de habitação social na Urbanização da Quinta da Alampada, tendo sido promovida em 1993 e resultando em 60 novas moradias, em construções em banda de dois ou três pisos com, aos quais foram acrescentadas, em 2001, mais 30 fogos, do mesmo tipo. Estes 90 fogos mantêm-se propriedade municipal. Este conjunto foi recentemente alvo de intervenções de reabilitação e melhoria das condições de eficiência energética.
N.º fogos municipais	90
Tipologias	T2: 45 T3: 38 T4: 7
Taxa de ocupação	98% (88 ocupados, 2 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 89 Renda livre: 1
Estado de conservação	Todos em bom estado.

13. Estrada Municipal 507, Boidobra



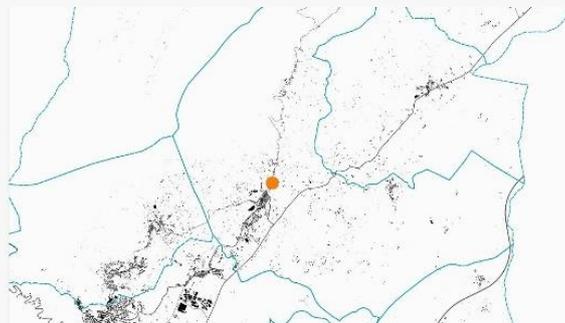
Freguesia	Boidobra
Ano de construção	2001
Descrição	O presente complexo corresponde a uma terceira fase da urbanização da Quinta da Alâmpada, sendo composto por 5 blocos de três pisos, com 20 fogos e com comércio ou serviços no rés-do-chão. Atualmente o Município possui 19 fogos neste núcleo. Estes estão em bom estado de conservação, tendo o bairro sido recentemente requalificado, ao nível da melhoria de eficiência energética.
N.º fogos municipais	19
Tipologias	T2: 9 T3: 8 T4: 2
Taxa de ocupação	100% (19 fogos ocupados)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 15 Renda livre: 4
Estado de conservação	Todos em bom estado de conservação

14. Vila do Carvalho



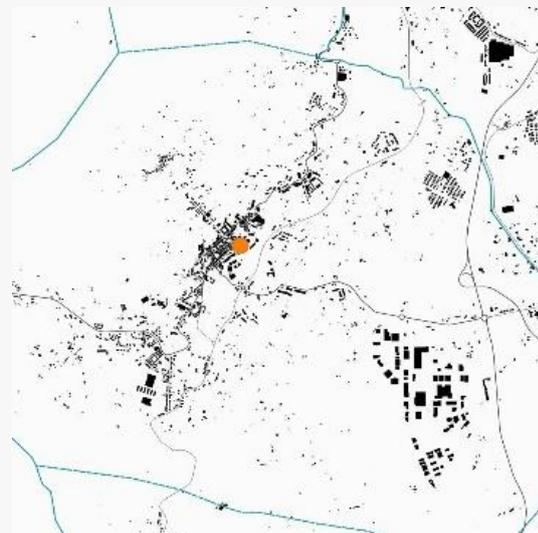
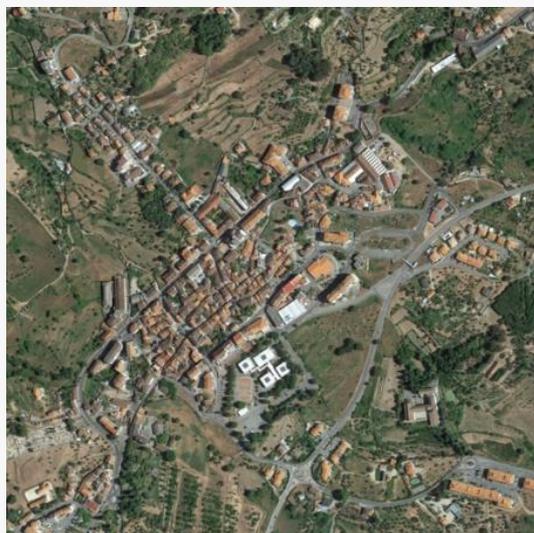
Freguesia	Cantar-Galo e Vila do Carvalho
Ano de construção	2002
Descrição	O presente núcleo corresponde a um prédio de 24 apartamentos distribuídos em 3 blocos de 4 andares, localizado a nascente de Vila do Carvalho. Todos os fogos se mantêm na propriedade do Município. Apresentam necessidade de obras de reabilitação.
N.º fogos municipais	24
Tipologias	T2: 15 T3: 9
Taxa de ocupação	87% (21 fogos ocupados, 3 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 24
Estado de conservação	A aferir

15. Bairro das Nogueiras, Teixoso



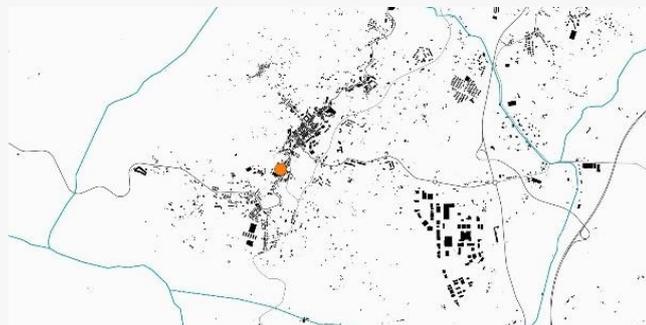
Freguesia	Teixoso e Sarzedo
Ano de construção	2001 - 2003
Descrição	O Bairro das Nogueiras localiza-se a nascente da vila do Teixoso, correspondendo a prédios em banda, de 3 e 4 pisos, que abrangem 135 habitações. As frações localizadas no rés-de-chão de alguns dos blocos estão reservadas para comércio e serviços, acolhendo, atualmente, uma delegação da Associação Beira Serra, uma loja social de mobiliário e artigos decorativos e um estabelecimento de restauração com esplanada. O bairro teve recentemente um projeto aprovado do programa Bairros Saudáveis, visando a criação e valorização de espaços e momentos comunitários, a educação para uma vida saudável, e combate à estigmatização dos residentes.
N.º fogos municipais	135
Tipologias	T2: 79 T3: 56
Taxa de ocupação	85% (116 fogos ocupados, 19 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 133 Renda livre: 1 Sem informação: 1
Estado de conservação	A aferir

16. Fogos dispersos: Tortosendo, Centro



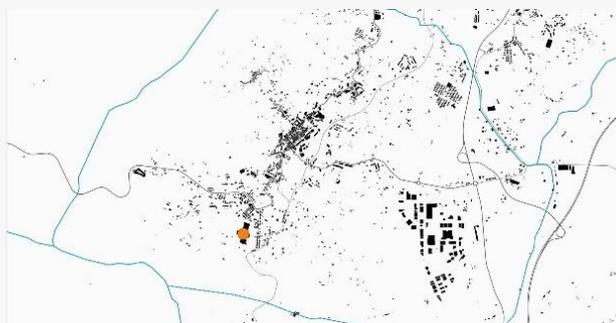
Freguesia	Tortosendo
Ano de construção	-
Descrição	O presente conjunto habitacional é composto por fogos dispersos no centro tradicional da vila de Tortosendo. Dada a sua heterogeneidade e dispersão, a informação disponível relativa a estes fogos não é completa.
N.º fogos municipais	11
Tipologias	T1: 1 T2: 2 T3: 3 Sem informação: 5
Taxa de ocupação	54% (6 fogos ocupados, 5 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 7 Renda livre: 4
Estado de conservação	A aferir

17. Rua Nova do Souto, Tortosendo



Freguesia	Tortosendo
Ano de construção	1993 - 1998
Descrição	Este núcleo integra um conjunto de fogos dispersos em 4 prédios adjacentes, localizados em Tortosendo, na Rua Nova do Souto. Os prédios, construídos em fases diferentes, entre 1993 e 1998, apresentam 3 e 5 andares. O estado de conservação é variável, registando-se alguns problemas construtivos e necessidade de reabilitação.
N.º fogos municipais	39
Tipologias	T2: 17 T3: 20 Sem informação: 2
Taxa de ocupação	85% (33 fogos ocupados, 6 livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 38 Sem informação: 1
Estado de conservação	Razoável / Mau

18. Bairro do Cabeço, Tortosendo



Freguesia	Tortosendo
Ano de construção	2005
Descrição	<p>O Bairro do Cabeço, localizado a sul da vila de Tortosendo, foi construído pela Camara Municipal em 2005, correspondendo a 6 prédios multifamiliares em banda, com 3 lotes. Os prédios, de 4 pisos, possuem frações reservadas para comércio e serviços, no rés-de-chão. Com 148 fogos, este é o maior bairro municipal.</p> <p>Este bairro foi recentemente objeto de reabilitação e melhoria de eficiência energética, assim como de intervenções no âmbito do Programa Bairros Saudáveis, com o objetivo, entre outros, de envolver a população no projeto de valorização de espaços comuns.</p>
N.º fogos municipais	148
Tipologias	<p>T1: 18 T2: 79 T3: 47 T4: 4</p>
Taxa de ocupação	84% (127 fogos ocupados; 21 fogos livres)
Regime de ocupação	Renda apoiada: 148
Estado de conservação	A aferir

Anexo III. Participação dos representantes das entidades envolvidas nas sessões de trabalho

Grupo A: Perspetiva territorial

Dia 13 de outubro 2022 – Sala Multiusos Biblioteca Municipal da Covilhã

Junta de Freguesia	Representante (Presidente da Junta)	Presença
Aldeia de São Francisco de Assis	Joana Patrício Campos	
Barco e Coutada	Vítor Barata Fernandes	
Boibobra	Marco António Barreiros Gabriel	X
Cantar Galo e Vila do Carvalho	Pedro Nuno Cunha Leitão/Jorge Santarém	X
Casegas e Ourondo	César Araújo Craveiro	
Cortes do Meio	Jorge Ricardo Gouveia Viegas	
Covilhã e Canhoso	Abel Cardoso	X
Dominguizo	José Carlos Varandas Neves Matos	
Erada	João Ramos Almeida	
Ferro	Gilberto Miguel Fortuna Melfe	X
Orjais	Sérgio Nuno Proença Rodrigues	X
Paul	Gabriel Simões Lopes Gouveia	
Peraboa	Cristina Maria Conde de Campos Barata	
Peso e Vales do Rio	Rui Manuel Cruz Ferreira Amaro	X
São Jorge da Beira	Paulo Jorge da Silva Maçãs Quintela	
Sobral de São Miguel	Sandra Isabel Neves Ferreira	
Teixoso e Sarzedo	António Manuel Pais Carriço	X
Tortosendo	David José Carriço Raposo da Silva	
Unhais da Serra	José António Serra Guerreiro	X
Vale Formoso e Aldeia de Souto	Daniel Nave Tavares	X
Verdelhos	Daniela Sofia Pereira Correia	

Grupo B. População mais carenciada

Dia 12 de outubro 2022 – Sala Multiusos Biblioteca Municipal da Covilhã

Instituição	Nome	Presença
ACES Cova da Beira		
Centro Distrital de Segurança Social de Castelo Branco		X
Centro Hospitalar Universitário Cova da Beira		X
ARPAZ – Lar de S. Simão – Barco		X
Associação Sagrado Coração de Maria – Ferro Beira Serra	Ana Neves	X
Centro Social e Comunitário do Peso – Peso		X
Centro de Apoio e Convívio à 3ª Idade – Tortosendo		X
Centro de Apoio e Convívio a Idosos – Cortes do Meio		
Centro Social Cultural Sto. Aleixo – Unhais da Serra	Patrícia Pereira	X
Centro Social Divino Espírito santo - Peraboa		
Centro Social e Cultural de Verdelhos		
Centro Social Nª Sra. Conceição – Vila do Carvalho		
Centro Social Nª Sra. Dores – Paul		
Centro Social Vales do Rio – Vales do Rio	Leonor Cipriano	X
Conselho de Zona da Covilhã da Sociedade São Vicente de Paulo		
CooLabora		X
Cruz Vermelha	Maria Clara Saraiva	X
Lar de S. José - Covilhã		
Liga Amigos CHUCB		
Fundação Anita Pina Calado – Teixoso	Daniela Isabel Mendes Canário	X
Misericórdia da Covilhã - Covilhã	Ana Margarida Almeida	X
Mutualista Covilhanense – Covilhã	Sabrina Marques Aparicio	X

Grupo C. População estudantil e população estrangeira

Dia 25 de outubro 2022 – Sala Multiusos Biblioteca Municipal da Covilhã

Instituição	Nome	Presença
AAUBI		
Agrupamento de Escolas Pêro da Covilhã	Ana Paula Alves de Brito	X
Agrupamento Escolas a Lã e a Neve		
Agrupamento Escolas Frei Heitor Pinto		X
Agrupamento Escolas Teixoso		
Associação Jovens AJAS		
Associação Jovens Beira Aproxima		
Centro Académico Clínico das Beiras		
EPABI	Joana Arnaut	X
Escola Secundária Campos Melo	Sandra Gamboa	X
Escola Secundária Quinta das Palmeiras		
Faculdade de Ciências da UBI		
Misericórdia Covilhanense – CLAIM	Ana Margarida Almeida	X
Mutualista Covilhanense – CLAIM		
Vice-Reitora UBI – Responsabilidade Social	Silvia Socorro	X
Andyliving	Eva Fernandes	X
	Ruben Sousa	X
Royal Prime		
APR Investiments		
Sineiro Residences	Joaquim Pinheiro	X
2 Live		X
Casas da Covilhã		
Cov&Home Lda		

Grupo D. Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes

Dia 26 de outubro 2022 – Sala Multiusos Biblioteca Municipal da Covilhã

Instituição	Nome	Presença
Aderes		
RUDE		
AFTEBI		
IEFP	Maria de Lurdes Gonçalves	X
Modatex		
ANIL		
Parkurbis		
AEBB		
AECBPC	Luís Santos	X
Cov&home		
DBJ Mediação Imobiliária	Rui Miguel Bom Jesus	X
ERA Imobiliária		
Grupo Prummo		
Habitar Imobiliária		
ERA Imobiliária		
Imobiclara		
Imobiliária UNU	Paulo Gomes	X
Imobretanha		
Maiopção		
Remax	Jorge Silva	X

