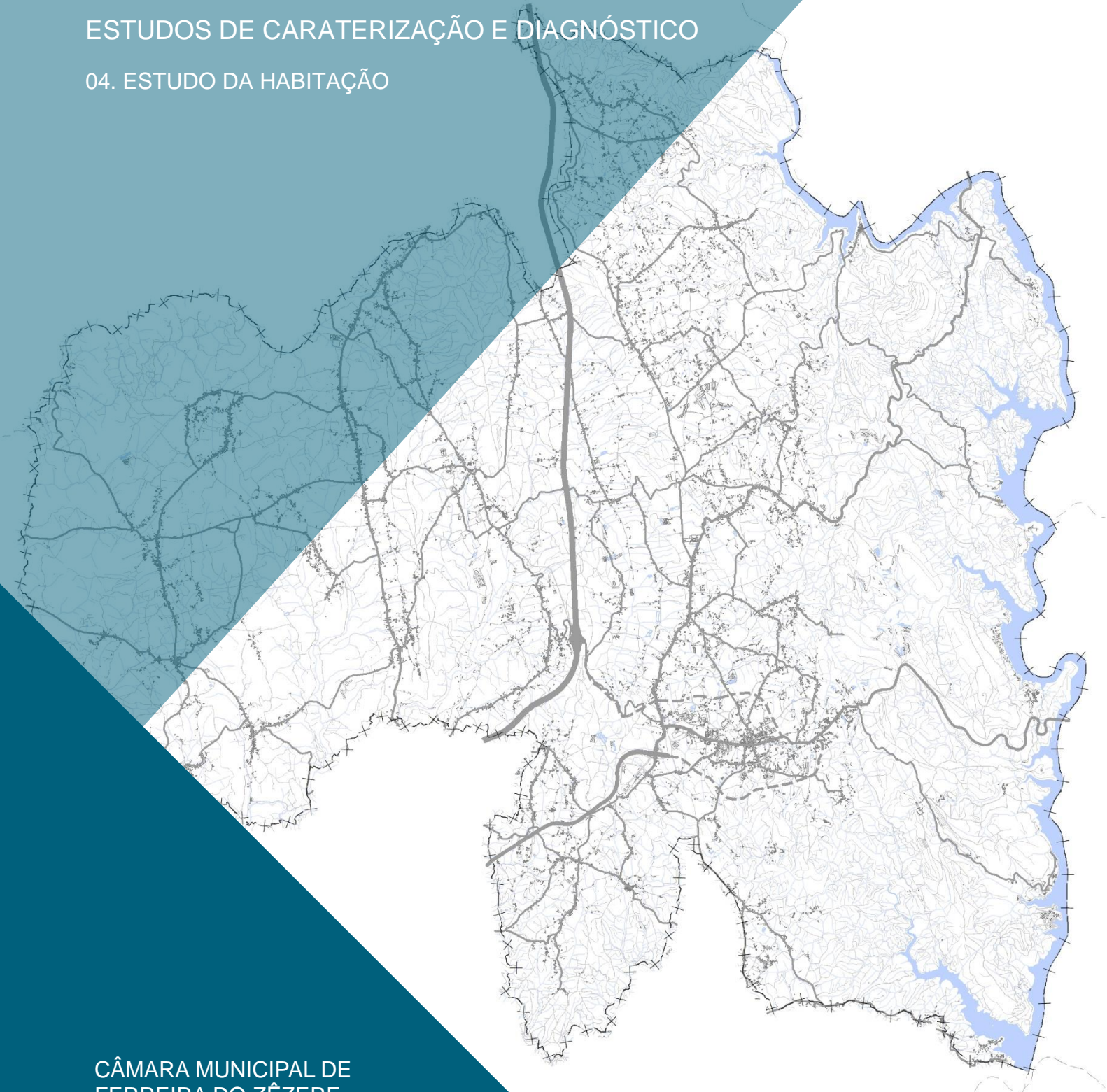


# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

ESTUDOS DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

04. ESTUDO DA HABITAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE  
FERREIRA DO ZÊZERE

janeiro de 2022



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

## Estudos de Caracterização e Diagnóstico

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere | janeiro 2022

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



# ÍNDICE

1. Introdução .....	9
2. Características Gerais.....	11
2.1. Caracterização dos edifícios existentes.....	11
2.2. Caracterização dos alojamentos e seu uso .....	21
2.3. Famílias e Pressão Habitacional .....	25
2.3.1. Pressão habitacional.....	28
3. Dinâmica construtiva .....	33
4. Condições de Equipamento dos Alojamentos .....	37
5. Carências Existentes.....	43
6. Instrumentos de Apoio à Habitação .....	45
6.1. Programa “Just a CHANGE” .....	46
6.2. regulamento Municipal de Luta contra a Pobreza e a Inserção Social .....	47
6.3. Reabilitação Urbana .....	48
6.3.1. Área de Reabilitação Urbana .....	48
6.3.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) .....	52
7. Considerações Finais.....	55
8. Bibliografia.....	59

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distribuição do número total de edifícios por freguesias, 2001-2011 .....	13
Figura 2. Planta de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere .....	49

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Nº de edifícios, na sub-região e concelho, 2001-2011 e 2011-2016 .....	11
Quadro 2. Edifícios por tipo, na sub-região, concelho e freguesias, 2011 .....	12
Quadro 3. Evolução do número de edifícios, no concelho e freguesias, 1991, 2001 e 2011 .....	13
Quadro 4. Edifícios segundo o nº de pisos, na sub-região, concelho e freguesias, 2011 .....	14
Quadro 5. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Tipo de estrutura, 2011 .....	16
Quadro 6. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Tipo de revestimento exterior, 2011 .....	16
Quadro 7. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Cobertura, 2011 .....	17
Quadro 8. Edifícios segundo a época de construção, no concelho e freguesias, 2011 .....	17
Quadro 9. Idade média dos edifícios, na sub-região, concelho e freguesias, 2011 .....	18
Quadro 10. Edifícios e o estado de conservação, 2011 .....	19
Quadro 11. Alojamentos, na sub-região e concelho, 2001-2011 e 2011-2016 .....	21
Quadro 12. Alojamentos, no concelho e freguesias, 2001-2011 .....	21
Quadro 13. Alojamentos, segundo o tipo de alojamento, no concelho e freguesias, 2011 .....	22
Quadro 14. Alojamentos familiares, segundo o tipo de alojamento, no concelho e freguesias, 2011 .....	22
Quadro 15. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, na sub-região, concelho e freguesias.....	23
Quadro 16. Edifícios segundo o n.º de alojamentos, no concelho e freguesias, 2011 .....	24
Quadro 17. Nº de Famílias clássicas, na sub-região e concelho, 2001-2011 .....	25
Quadro 18. Nº de Famílias clássicas, no concelho e freguesias, 2001-2011.....	26
Quadro 19. Dinâmica habitacional, na sub-região, concelho e freguesias, 2011 .....	27
Quadro 20. Lotação dos alojamentos clássicos de residência habitual, no concelho e freguesia, 2011 .....	28
Quadro 21. Pressão Habitacional.....	30
Quadro 22. N.º edifícios licenciados, 1994-2016.....	33
Quadro 23. Licenças concedidas segundo o tipo de obra, no concelho, 2002-2016 .....	34
Quadro 24. Licenças concedidas segundo o destino da obra, no concelho, 2002-2016.....	34
Quadro 25. Indicadores de licenciamento das construções novas, na sub-região e no concelho, 2002 e 2016 .....	35
Quadro 26. N.º de edifícios concluídos, 1994-2016 .....	35
Quadro 27. Instalações existentes nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sub-região, no concelho e freguesias, 2011.....	38
Quadro 28. Alojamentos familiares de residência habitual, segundo a existência de água, 2011 .....	39

Quadro 29. Alojamentos familiares de residência habitual, segundo a existência de sistema de drenagem de águas residuais, 2011 .....	40
Quadro 30. Ações elegíveis para apoio do IFRRU 2020.....	53

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Edifício, segundo o número de pisos, no concelho, 2011 .....	15
Gráfico 2. Variação da população, edifícios, alojamentos familiares clássicos e famílias clássicas, no concelho, 2001-2011 .....	25
Gráfico 3. Variação do n.º de edifícios licenciados, 1994-2016.....	34
Gráfico 4. Variação do n.º de edifícios concluídos, 1995-2016 .....	36

## SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

DGOTDU - Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

PDM – Plano Diretor Municipal



# 1. INTRODUÇÃO

*“(...) Historicamente, a habitação tem sido um setor determinante no desenvolvimento do tecido urbano, representando mesmo um modo de “fazer cidade” ... Com efeito, uma visão integrada deste problema implica a tomada de consciência da sua importância no ordenamento do território e na qualidade de vida dos cidadãos, sem esquecer o peso que este setor representa em termos de emprego e seu papel determinante nas políticas sociais. (...)”* DGOTDU, Direção Geral do Ordenamento do Território (1999) – “Relatório do Estado do Ordenamento do Território (Sistema Urbano)”, 5.2.4 Habitação, pag. 128.

*“(...) Qualquer Plano, a qualquer nível, tem de se ocupar com a questão habitacional, porque é um dos principais fatores que levam à transformação do território (...)”* Lobo C., Pardal L., Correia P. e outros, Normas Urbanísticas, Habitação, pag. 102 -1990.

Dar-se-á ao setor da “Habitação” tratamento específico no âmbito das diversas funções a analisar, pois assume-se de particular importância equacionar e avaliar corretamente as condições de habitabilidade da população da área em estudo. A existência ou não de população desalojada, a ocupação de alojamentos precários ou barracas, o fenómeno de segunda habitação, as condições sanitárias e de conforto, são entre outros, fatores que refletem as condições de vida de uma comunidade, constituindo o seu conhecimento uma base para o desencadear de ações e medidas para a resolução dos problemas de alojamento, fomentando de modo sustentado o desenvolvimento económico e social.

Não se tratando especificamente de um setor da estrutura produtiva, a “Habitação” constitui, no entanto, um ramo importante do tecido produtivo de qualquer região, uma vez que lhe estão associados os ramos da construção civil e imobiliário. A “Habitação” constitui essencialmente uma necessidade primária e um direito básico de qualquer cidadão, devendo, portanto, ser encarada como um ramo das estruturas de consumo, o que determinou a opção de não incluir esta análise no capítulo da “Estrutura Produtiva Local”.

A informação, na qual se baseou o presente estudo, reporta-se ao Recenseamento Geral da População e da Habitação - Censos 2001, Censos 2011 e Anuários Estatísticos, tendo-se feito ainda e sempre que possível, uso de alguns dados do II Recenseamento Geral da Habitação de 1981 e do XIII Recenseamento Geral da População e III Recenseamento Geral da Habitação de 1991, para análises comparativas.

A sub-região do Médio-Tejo, da qual faz parte o concelho de Ferreira do Zêzere, e mais nove concelhos (Abrantes, Alcanena, Constância, Entroncamento, Ourém, Sardoal, Tomar, Torres Novas e Vila Nova da Barquinha), era composta antes de 2001, para efeitos estatísticos, por mais um Concelho: Gavião. Optou-se então por retratar o Médio-Tejo em anos anteriores a 2001 sem incluir o concelho de Gavião.

Desde 2002, com a entrada em vigor do D. L. n.º 244/2002 de 5 de novembro, o concelho passou a ser parte integrante da NUTS II- Região Centro.

Por outro lado, segundo a lei nº11-A/2013 de 28 de janeiro, que organiza administrativamente as freguesias, através da criação de freguesias por agregação ou por alteração dos limites territoriais, o concelho de Ferreira de Zêzere passou a ser constituído pelas seguintes freguesias: Águas Belas, União de Freguesias de Areias e Pias, Beco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto, contudo para melhor tratamento estatístico e comparação com os dados anteriores e uma vez que a base do INE ainda as dá separadas, vamos tratá-las desagregadas.

Por fim, neste documento é ainda efetuado o enquadramento nos instrumentos de apoio à melhoria da qualidade habitacional da população.

## 2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

### 2.1. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES

No concelho de Ferreira do Zêzere existiam, à data do último recenseamento (2011) geral da população, 6933 edifícios, mais 8,6% do que em 2001, os quais representam 6,5% dos existentes no conjunto da sub-região do Medio-Tejo, conforme sistematizado no quadro seguidamente apresentado.

Quadro 1. Nº de edifícios, na sub-região e concelho, 2001-2011 e 2011-2016

Unidade Geográfica	2001	%	2011	%	2016	%	var % 01-11	var % 01-16
Medio Tejo	98 135	100%	107 291	100%	108 357	100%	9,3%	20,1%
Ferreira do Zêzere	6 385	6,5%	6 933	6,5%	6 990	5,00%	8,6%	0,8%

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011; Anuário Estatístico Região Centro 2016

O concelho nas últimas décadas apresenta na sua globalidade uma tendência de crescimento do número de edifícios. Relativamente ao período 2001-2011, o concelho registou um acréscimo de cerca 9 %, o que se traduziu na realização de mais 548 novos edifícios. Ainda de acordo com o quadro anterior é possível verificar que, tendo por base os dados das estimativas da habitação do INE, o concelho de Ferreira do Zêzere revela que a dinâmica anteriormente identificada se mantém, isto é, em 2016, estima-se que no concelho existissem 6 990 edifícios.

Para este incremento da dinâmica construtiva verificada particularmente no último período intercensitário, em muito contribuíram as freguesias de Águas Belas, que registou um crescimento do parque habitacional de cerca de 23 % (equivalente a mais 140 edifícios), Ferreira do Zêzere (crescimento de 22 % equivalente a mais 200 edifícios) e Bêco (14 % equivalente a mais 98 edifícios) que em conjunto, registaram o aparecimento de 438 novos edifícios. Salienta-se que as freguesias de Areias e Pias foram as únicas a terem uma redução residual no número de edifícios, em uma unidade cada.

Tal como o verificado, na sub-região, os edifícios existentes em Ferreira do Zêzere são exclusivamente residenciais (97%), assumindo os restantes um peso relativamente residual no conjunto dos edifícios existentes, nomeadamente, 2,4% principalmente residenciais e 0,5% principalmente não residenciais, conforme sistematizado no quadro seguinte.

Quadro 2. Edifícios por tipo, na sub-região, concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	Edifício exclusivamente residencial	Edifício principalmente residencial	Edifício principalmente não residencial
MEDIO TEJO	107291	95%	4%	1%
CONCELHO	6933	97,1%	2,4%	0,5%
Águas Belas	858	96,9%	1,6%	1,5%
Areias	1469	98,2%	1,6%	0,3%
Beco	759	98,6%	1,3%	0,1%
Chãos	612	99,2%	0,8%	0,0%
Dornes	585	98,5%	1,5%	0,0%
Ferreira do Zêzere	1288	92,0%	7,3%	0,7%
Igreja Nova do Sobral	615	99,0%	0,5%	0,5%
Paio Mendes	419	99,0%	1,0%	0,0%
Pias	<b>328</b>	97,6%	1,8%	0,6%

Fonte: INE, Censos 2011

A realidade ao nível das freguesias não difere do verificado nas restantes unidades territoriais de análise (sub-região e concelho) onde as mesmas se integram, representando os edifícios exclusivamente residenciais a grande maioria com valores acima dos 90%. De salientar que a freguesia de Ferreira do Zêzere apresenta o maior número de edifícios principalmente residenciais (7,3%), facto explicado pela a sede de concelho acumular outras funções e existir uma maior concentração de edifícios de outro tipo (serviços, comércio, etc.)

No que concerne ao último período intercensitário a dinâmica de aumento do número de edifícios (+8,6%) manteve-se como já referido. Ao nível das freguesias as únicas a registarem decréscimos no número de edifícios foram as freguesias de Beco (-28 edifícios) e Igreja Nova do Sobral (-23 edifícios). Relativamente aos aumentos, verificaram-se nas restantes freguesias sendo mais significativos em Paio Mendes 23,2%, Ferreira do Zêzere 18,3% e Chãos 17,5%. Pese embora, não apresentasse o maior índice de crescimento do edificado, a sede do Concelho revelou, no entanto, o maior acréscimo em valor absoluto correspondente a cerca duas centenas de novos edifícios entre 2001-2011 exprimindo todo o seu potencial de atração, resultante de um maior nível de concentração de funções urbanas.

Quadro 3. Evolução do número de edifícios, no concelho e freguesias, 1991, 2001 e 2011

Unidade Geográfica	1991	2001	2011	Var 91/01 (%)	Var 01/11 (%)	(%) Edifícios Freguesia 2011
Águas Belas	619	759	858	22,6%	13,0%	12%
Areias	1378	1377	1469	-0,1%	6,7%	21%
Bêco	689	787	759	14,2%	-3,6%	11%
Chãos	506	521	612	3,0%	17,5%	9%
Dornes	546	563	585	3,1%	3,9%	8%
Ferreira do Zêzere	889	1089	1288	22,5%	18,3%	19%
Igreja Nova do Sobral	577	638	615	10,6%	-3,6%	9%
Paio Mendes	331	340	419	2,7%	23,2%	6%
Pias	312	311	328	-0,3%	5,5%	5%
<b>CONCELHO</b>	<b>5847</b>	<b>6385</b>	<b>6933</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>100%</b>

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

No que diz respeito à distribuição do número total de edifícios por freguesias em 2011, destaca-se a freguesia de Areias e a freguesia de Ferreira do Zêzere com uma percentagem de 21 % e 19% respetivamente. Pese embora o maior aumento do número de edifícios no período 2001-2011 ter ocorrido na freguesia de Paio Mendes, esta conjuntamente com a freguesia de Pias continuam a ser aquelas que apresentam um parque habitacional mais reduzido, conforme se pode observar na figura seguinte.

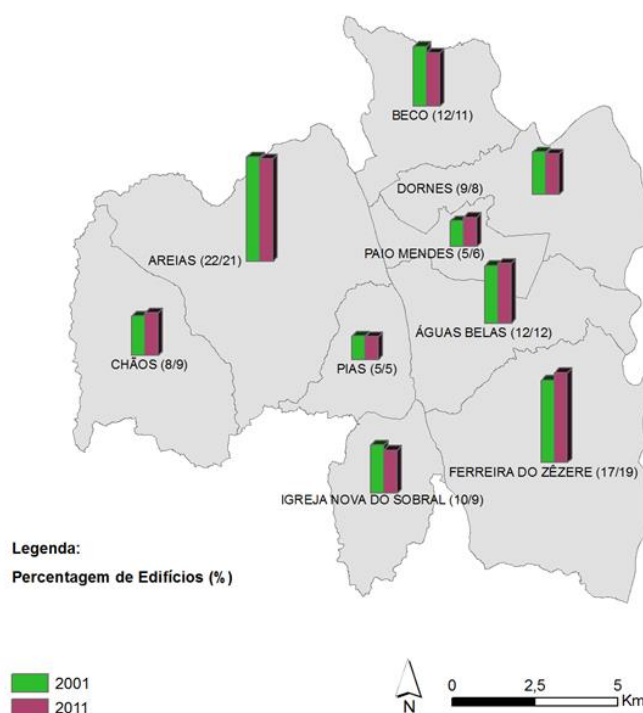


Figura 1. Distribuição do número total de edifícios por freguesias, 2001-2011

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A análise dos edifícios segundo o número de pisos em 2011, mostra uma predominância no concelho de edifícios de 1 e 2 pisos, 47% e 45% respetivamente, valor esse inferior à média da sub-região do Médio-Tejo (36%), para a tipologia de 2 pisos.

Em relação às freguesias, a construção caracteriza-se basicamente também por edifícios de 1 piso, com a exceção da freguesia de Paio Mendes na qual os edifícios com dois pisos são dominantes.

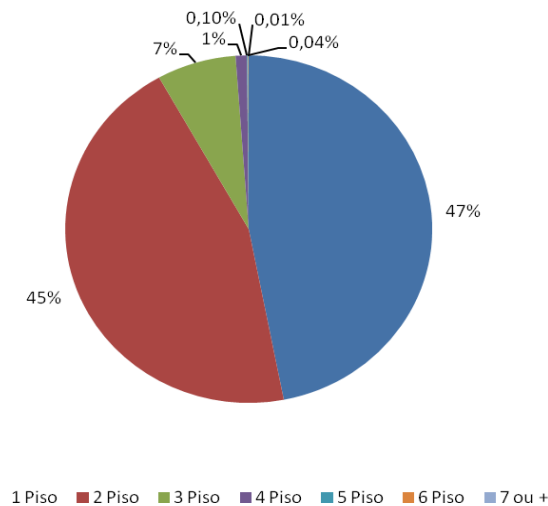
Quadro 4. Edifícios segundo o nº de pisos, na sub-região, concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	1 Piso		2 Pisos		3 Pisos		4 Pisos		5 Pisos		6 Pisos		7 ou mais pisos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>MÉDIO TEJO</b>	107291	58603	55%	38762	36%	6836	6%	1486	1%	755	1%	548	1%	301	0,3%
<b>CONCELHO</b>	6933	3284	47%	3127	45%	462	7%	46	1%	10	0,1%	3	0,04%	1	0,01%
<b>Águas Belas</b>	858	482	56%	360	42%	13	2%	3	0,3%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Areias</b>	1469	599	41%	679	46%	190	13%	1	0,1%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Beco</b>	759	442	58%	301	40%	15	2%	0	0,0%	1	0,1%	0	0%	0	0%
<b>Chãos</b>	612	313	51%	297	49%	2	0,3%	0	0,0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Dornes</b>	585	220	38%	315	54%	48	8%	2	0,3%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Ferreira do Zêzere</b>	1288	538	42%	597	46%	101	8%	39	3%	9	1%	3	0,2%	1	0,08%
<b>Igreja Nova do Sobral</b>	615	325	53%	273	44%	17	3%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Paio Mendes</b>	419	143	34%	202	48%	73	17%	1	0,2%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Pias</b>	328	222	68%	103	31%	3	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Fonte: INE, Censos 2011

A construção em altura remete-se a percentagens pouco significativas, concentrando-se fundamentalmente na sede do concelho.

Gráfico 1. Edifício, segundo o número de pisos, no concelho, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Como vimos constata-se que no concelho de Ferreira do Zêzere, os edifícios de 1 e 2 pisos são amplamente dominantes, constituindo cerca de 92% do total de edifícios, aferindo-se assim, que as tipologias características são as de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1, fator característico do meio periurbano ou rural.

Relativamente aos principais materiais utilizados na construção, o concelho apresenta uma grande diversidade na utilização dos materiais. Assim, cerca de 20% dos edifícios utilizam o betão armado como principal elemento resistente de construção, ao que se junta os edifícios que utilizam as paredes de alvenaria sem placa que contabilizam 37% do total de edifícios e os com paredes de alvenaria com placa 35%. Os edifícios com paredes de alvenaria e de pedra solta ou de adobe representam 7% do total do concelho

Quando analisado ao nível das freguesias, consegue-se verificar que estas seguem comportamentos bastante díspares. A utilização do betão armado é mais comum nas freguesias de Ferreira do Zêzere (36%), Águas Belas (31%) e Beco (29%), por outro lado na freguesia de Pias a sua utilização é inexistente e em Chãos e Dornes é residual, contudo estas freguesias são as que apresentam os valores mais altos de utilização de paredes de alvenaria com placa na construção. As freguesias de Chãos (52%) e Areias (50%) apresentam como principal material as paredes em alvenaria sem placa, já as paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe é utilizada em 30% das construções na freguesia de Beco, 22% na freguesia de Pias e 21% nas construções da freguesia da Igreja Nova do Sobral.

Quadro 5. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Tipo de estrutura, 2011

Unidade Geográfica	Total	Betão armado		Paredes de alvenaria com placa		Paredes de alvenaria, sem placa		Paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe		Outros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Águas Belas	858	265	31%	189	22%	399	47%	5	1%	0	0%
Areias	1469	270	18%	459	31%	730	50%	6	0,4%	4	0,3%
Beco	759	217	29%	209	28%	87	11%	225	30%	21	3%
Chãos	612	5	1%	283	46%	317	52%	6	1%	1	0,2%
Dornes	585	8	1%	311	53%	261	45%	2	0,3%	3	1%
Ferreira do Zêzere	1288	465	36%	399	31%	359	28%	60	5%	5	0,4%
Igreja Nova do Sobral	615	143	23%	208	34%	132	21%	131	21%	1	0,2%
Paio Mendes	419	37	9%	180	43%	199	47%	3	1%	0	0%
Pias	328	0	0%	179	55%	75	23%	73	22%	1	0,3%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>1410</b>	<b>20%</b>	<b>2417</b>	<b>35%</b>	<b>2559</b>	<b>37%</b>	<b>511</b>	<b>7%</b>	<b>36</b>	<b>1%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente ao revestimento exterior das construções do concelho de ferreira do Zêzere é essencialmente em reboco tradicional ou marmorite atingindo mais de 90% em todas as freguesias do concelho com exceção da freguesia de Dornes onde este revestimento está apenas em 85% das construções. A utilização de pedra no revestimento é mais comum nas construções na freguesia de Dornes (14%), Chãos (9%) e Beco (7%). A utilização do ladrilho cerâmico ou mosaico é bastante mais residual sendo mais utilizado nas construções da freguesia de Areias (2%), conforme sistematizado no quadro seguinte.

Quadro 6. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Tipo de revestimento exterior, 2011

Unidade Geográfica	Total	Reboco tradicional ou marmorite		Pedra		Ladrilho cerâmico ou mosaico		Outros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Águas Belas	858	851	99%	4	0,5%	3	0,3%	0	0%
Areias	1469	1375	94%	48	3%	35	2%	11	1%
Beco	759	698	92%	56	7%	4	1%	1	0%
Chãos	612	554	91%	55	9%	2	0,3%	1	0,2%
Dornes	585	497	85%	84	14%	1	0,2%	3	1%
Ferreira do Zêzere	1288	1228	95%	46	4%	10	1%	4	0,3%
Igreja Nova do Sobral	615	601	98%	2	0,3%	9	1%	3	0,5%
Paio Mendes	419	412	98%	6	1%	1	0,2%	0	0%
Pias	328	309	94%	17	5%	1	0,3%	1	0,3%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>6525</b>	<b>94%</b>	<b>318</b>	<b>5%</b>	<b>66</b>	<b>1%</b>	<b>24</b>	<b>0%</b>

Fonte: INE, Censos 2011



Pelo quadro seguinte podemos verificar que a grande maioria dos edifícios das freguesias possui cobertura inclinada com revestimento a telhas cerâmicas ou de betão. A cobertura em terraço é mais comum nas construções da sede do concelho, contudo apenas 11 edifícios foram identificados, a cobertura mista é bastante residual e ocorre em maior número na freguesia de Dornes (5 edifícios) e Ferreira do Zêzere (4 edifícios).

Quadro 7. Edifícios, segundo os principais materiais utilizados na construção – Cobertura, 2011

Unidade Geográfica	Total	Em terraço		Inclinada		Revestida a telhas cerâmicas ou de betão		Revestida a outros materiais		Mista (inclinada e terraço)	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Águas Belas	858	0	0%	858	100,0%	855	99,7%	3	0,3%	0	0%
Areias	1469	1	0,1%	1468	99,9%	1458	99,3%	10	0,7%	0	0%
Beco	759	0	0%	758	99,9%	757	99,9%	1	0,1%	1	0,1%
Chãos	612	0	0%	611	99,8%	611	100,0%	0	0%	1	0,2%
Dornes	585	1	0,2%	579	99,0%	572	98,8%	7	1,2%	5	1%
Ferreira do Zêzere	1288	9	1%	1275	99,0%	1263	99,1%	12	0,9%	4	0%
Igreja Nova do Sobral	615	0	0%	615	100,0%	612	99,5%	3	0,5%	0	0%
Paio Mendes	419	0	0%	419	100,0%	418	99,8%	1	0,2%	0	0%
Pias	328	0	0%	324	98,8%	314	96,9%	10	3,1%	4	1,2%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>11</b>	<b>0,2%</b>	<b>6907</b>	<b>99,6%</b>	<b>6860</b>	<b>99,3%</b>	<b>47</b>	<b>0,7%</b>	<b>15</b>	<b>0,2%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Da análise do quadro seguinte, relativamente à época de construção dos edifícios constata-se, desde logo, que 23% do total foram construídos até de 1945 demonstrando assim, um relativo envelhecimento do parque habitacional. De 1946 a 1970, foram construídos cerca de 20% do parque edificado existente. De 1971 a 1990 foram construídos 25 % dos edifícios, em grande parte devido ao “boom” de construção para habitação a que se assistiu na década de 70, fundamentalmente resultante de investimentos de emigrantes. No período de 1991 a 2011, foram construídos 2151 edifícios que perfazem 31% do total de edifícios existentes no concelho, denotando de certa forma, uma renovação do parque habitacional.

Quadro 8. Edifícios segundo a época de construção, no concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	Antes de 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		1971 - 1990		1991 - 2011	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>724</b>	<b>10%</b>	<b>908</b>	<b>13%</b>	<b>1378</b>	<b>20%</b>	<b>1759</b>	<b>25%</b>	<b>2164</b>	<b>31%</b>
Águas Belas	858	93	11%	104	12%	150	17%	223	26%	288	34%
Areias	1469	169	12%	247	17%	361	25%	345	23%	347	24%
Beco	759	72	9%	66	9%	185	24%	187	25%	249	33%
Chãos	612	46	8%	128	21%	102	17%	122	20%	214	35%

Unidade Geográfica	Total	Antes de 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		1971 - 1990		1991 - 2011	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Dornes	585	52	9%	81	14%	120	21%	154	26%	178	30%
Ferreira do Zêzere	1288	154	12%	139	11%	198	15%	338	26%	459	36%
Igreja Nova do Sobral	615	57	9%	65	11%	128	21%	172	28%	193	31%
Paio Mendes	419	54	13%	56	13%	74	18%	117	28%	118	28%
Pias	328	27	8%	22	7%	60	18%	101	31%	118	36%

Fonte: INE, Censos 2011

Ao analisarmos os valores por freguesia, consegue-se perceber que são as freguesias de Pias, Ferreira do Zêzere e Chãos as que apresentam maior percentagem de edifícios mais recentes.

Quadro 9. Idade média dos edifícios, na sub-região, concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Anos
MÉDIO TEJO	42
CONCELHO	43
Águas Belas	42
Areias	49
Beco	41
Chãos	42
Dornes	43
Ferreira do Zêzere	41
Igreja Nova do Sobral	41
Paio Mendes	45
Pias	37

Fonte: INE, Censos 2011

A idade média dos edifícios em 2011 no concelho de Ferreira do Zêzere é de aproximadamente 43 anos. A situação do concelho, nesta matéria, revela algumas debilidades face ao registado na média do Médio Tejo, onde os edifícios do concelho apresentam uma idade média ligeiramente inferior.

A nível da freguesia, verifica-se que é na freguesia de Areias que os edifícios são mais envelhecidos, seguido de Paio Mendes e Dornes.

É do conhecimento, que a qualidade da habitação é passível de relacionamento estrito com a respetiva idade, com o seu grau de conservação e também, com o seu nível de conforto e modernização, a qual, resulta das alterações dos conceitos e tecnologias referentes à função habitar. Por outro lado, só conhecendo com rigor o estado de conservação do parque habitacional e a sua localização concreta, é possível aferir as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de um aproveitamento racional.

A avaliação do estado de conservação do parque edificado constitui assim, um fator importante para se diagnosticar as condições de habitabilidade e conforto de uma população, podendo fornecer um essencial contributo para o estabelecimento de ações e medidas de política social e habitacional.

Assim, em termos de falta de qualidade e contínua degradação do parque habitacional, constatava-se em 2011, que 113 edifícios (2%) do total do edificado concelhio se encontravam muito degradados e a necessitar urgentemente de intervenção. Contribuindo ainda, para as carências sociais a este nível, constatava-se o facto de 30% dos edifícios concelhios apresentarem, nesta data, necessidade de reparação, sendo que 13% (276 edifícios) dizia respeito a “grandes reparações”, 30% (634 edifícios), a “reparações médias” e 57% (1200 edifícios) apenas precisavam de pequenas reparações. Embora estes dados constituam preocupação, a grande maioria do parque habitacional 68% correspondente a 4710 edifícios, não revelavam qualquer necessidade de reparação.

De entre as freguesias, a de Igreja Nova do Sobral é aquela onde se deteta a existência de um parque habitacional mais elevado sem necessidade de reparação, com 97%, no extremo oposto aparece a freguesia de Dornes com cerca de 56%.

Quadro 10. Edifícios e o estado de conservação, 2011

Unidade Geográfica	Total	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações		Muito degradado	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Águas Belas	858	489	57%	344	40%	139	40%	138	40%	67	19%	25	2,9%
Areias	1469	927	63%	492	33%	263	53%	159	32%	70	14%	50	3%
Beco	759	574	76%	172	23%	110	64%	51	30%	11	6%	13	2%
Chãos	612	407	67%	205	33%	100	49%	70	34%	35	17%	0	0%
Dornes	585	330	56%	241	41%	138	57%	49	20%	54	22%	14	2%
Ferreira do Zêzere	1288	889	69%	389	30%	268	69%	98	25%	23	6%	10	1%
Igreja Nova do Sobral	615	595	97%	20	3%	17	85%	3	15%	0	0%	0	0%
Paio Mendes	419	249	59%	169	40%	102	60%	54	32%	13	8%	1	0,2%
Pias	328	250	76%	78	24%	63	81%	12	15%	3	4%	0	0%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>4710</b>	<b>68%</b>	<b>2110</b>	<b>30%</b>	<b>1200</b>	<b>57%</b>	<b>634</b>	<b>30%</b>	<b>276</b>	<b>13%</b>	<b>113</b>	<b>2%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Os edifícios muito degradados assumem um peso relativamente residual no parque habitacional concelhio. Contudo, de entre os 113 edifícios muito degradados existentes no concelho à data do recenseamento de 2011, a maioria encontrava-se localizado na freguesia de Areias, Águas Belas e Beco.

Relativamente aos edifícios com necessidade de reparação, temos que a grande maioria se encontrava nas freguesias de Águas Belas, Paio Mendes, Areias e Chãos. Os edifícios a necessitarem de grandes reparações localizavam-se na freguesia de Dornes, Águas Belas e Chãos.

## 2.2. CARACTERIZAÇÃO DOS ALOJAMENTOS E SEU USO

De acordo com o último recenseamento geral da população, existiam em 2011, no concelho de Ferreira do Zêzere, 7 528 alojamentos, os quais representavam cerca de 5% da sub-região do Médio Tejo e um acréscimo de 12%, face ao número de alojamentos em 2001.

Quadro 11. Alojamentos, na sub-região e concelho, 2001-2011 e 2011-2016

Unidade Geográfica	2001	%	2011	%	2016	%	var % 01-11	var % 01-12
Médio Tejo	122 255	100	137 712	100%	138 604	100%	12,6%	0,6%
Ferreira do Zêzere	6 708	5,5%	7 525	5,5%	7 575	5,5%	12,2%	0,7%

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011; Anuário Estatístico Região Centro 2016

Relativamente ainda ao número de alojamentos, verifica-se que, à semelhança do número de edifícios, estes também têm vindo a aumentar no concelho e no Médio Tejo. De acordo com as estimativas da habitação do INE, em 2016 existiam 7575 alojamentos resultado de um aumento de cerca de 1% face a 2011.

Ao nível das freguesias verifica-se que a freguesia de Ferreira do Zêzere e a de Areias são as que apresentam o maior número de alojamentos, no extremo oposto encontra-se a freguesia de Pias como aquela que comporta o menor número. Em termos de evolução no período 2001-2011, apenas a freguesia de Beco e Igreja Nova do Sobral tiveram uma redução do número de alojamentos, por outro lado na freguesia sede do concelho foi onde se assistiu ao maior crescimento, relacionado também com o incremento populacional.

Quadro 12. Alojamentos, no concelho e freguesias, 2001-2011

Unidade Geográfica	2001	2011	Var 01/11 (%)	(%) Alojamentos Freguesia 2011
Águas Belas	765	886	16%	12%
Areias	1382	1478	7%	20%
Bêco	798	760	-5%	10%
Chãos	522	618	18%	8%
Dornes	568	592	4%	8%
Ferreira do Zêzere	1371	1807	32%	24%
Igreja Nova do Sobral	645	626	-3%	8%
Paio Mendes	343	426	24%	6%
Pias	314	332	6%	4%
<b>CONCELHO</b>	<b>6708</b>	<b>7525</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Pelo quadro seguinte podemos verificar que os alojamentos existentes no concelho são maioritariamente familiares, quanto aos alojamentos coletivos, que compreendem os estabelecimentos hoteleiros ou similares e convivências, o seu número tem pouco significado, representando cerca de 0,23% em 2011 do total de alojamentos, tendo a sua maior expressão na freguesia de Ferreira do Zêzere e de Dornes.

Quadro 13. Alojamentos, segundo o tipo de alojamento, no concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	Alojamentos familiares		Alojamentos coletivos	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	886	886	100%	0	0%
Areias	1478	1476	99,9%	2	0,14%
Bêco	760	759	99,9%	1	0,13%
Chãos	618	618	100%	0	0%
Dornes	592	587	99,2%	5	0,8%
Ferreira do Zêzere	1807	1800	99,6%	7	0,4%
Igreja Nova do Sobral	626	625	99,8%	1	0,16%
Paio Mendes	426	425	99,8%	1	0,2%
Pias	332	332	100%	0	0%
<b>CONCELHO</b>	<b>7525</b>	<b>7508</b>	<b>99,8%</b>	<b>17</b>	<b>0,23%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Paralelamente ao largo predomínio dos alojamentos familiares, assiste-se ao dos alojamentos familiares clássicos, assumindo os não clássicos pesos residuais correspondente a apenas 5 alojamentos, que se distribuem pelas freguesias de Dornes (2 aloj. – tipo improvisado), Águas Belas (1 aloj. – tipo barraca e casa rudimentar de madeira), Areias (1 aloj. – tipo improvisado) e Igreja Nova do Sobral (1 aloj. – tipo improvisado). Embora esta situação esteja longe de ser crítica, há que a ter em conta na formulação de uma política habitacional que integre estratégias com vista à melhoria da qualidade de vida das populações, tanto mais que são casos pontuais não sendo necessário um esforço de meios e recursos exagerados.

Quadro 14. Alojamentos familiares, segundo o tipo de alojamento, no concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	Alojamentos clássicos		Alojamentos não clássicos	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	886	885	99,9%	1	0,1%
Areias	1478	1475	99,8%	1	0,1%
Bêco	760	759	99,9%	0	0%
Chãos	618	618	100%	0	0%
Dornes	592	585	98,8%	2	0,3%
Ferreira do Zêzere	1807	1800	99,6%	0	0%
Igreja Nova do Sobral	626	624	99,7%	1	0,2%
Paio Mendes	426	425	99,8%	0	0%
Pias	332	332	100%	0	0%
<b>CONCELHO</b>	<b>7525</b>	<b>7503</b>	<b>99,7%</b>	<b>5</b>	<b>0,1%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Importa fazer uma breve consideração relativa à caracterização do parque habitacional e que se prende com o regime de ocupação dos alojamentos familiares utilizados. Dos Censos 2011, extraia-se que, o regime de ocupação dominante no concelho era a residência habitual (46%) contra os 63% registado na sub-região. A residência secundária ou sazonal assume um peso significativo no concelho (40%) quando comparado com os 22% verificado no Médio-Tejo, por fim os alojamentos vagos assumem pesos semelhantes no concelho (14%) e no Médio-Tejo (15%).

Associado ao peso diferenciado que a residência habitual detém em cada uma das freguesias, surgem as realidades diferenciadas ao nível das restantes formas de ocupação. O uso sazonal ou secundário é particularmente expressivo nas freguesias de Igreja Nova do Sobral (53%), Dornes (47%), Bêco e Areias onde representava 45% dos alojamentos em apreço. No extremo oposto, surge a freguesia de Chãos com 26% valor esse bem abaixo da média do concelho. Os alojamentos familiares que se encontram vagos assumem, na generalidade e em todas as freguesias, algum peso, exceção feita para a freguesia Igreja Nova do Sobral (4%), Pias (6,0%) e Bêco (7%) freguesias onde estes representam um peso que não chega aos 10 %, já na freguesia de Chãos representava 33% dos alojamentos familiares, conforme sistematizado no quadro anterior.

Quadro 15. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, na sub-região, concelho e freguesias

Zona Geográfica	Total	Residência Habitual		Uso Sazonal ou Secundário		Vagos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>MEDIO TEJO</b>	137233	86248	63%	30100	22%	20885	15%
<b>CONCELHO</b>	7508	3419	46%	3036	40%	1053	14%
<b>Águas Belas</b>	886	424	48%	340	38%	122	14%
<b>Areias</b>	1476	609	41%	657	45%	210	14%
<b>Bêco</b>	759	363	48%	341	45%	55	7%
<b>Chãos</b>	618	251	41%	160	26%	207	33%
<b>Dornes</b>	587	249	42%	278	47%	60	10%
<b>Ferreira do Zêzere</b>	1800	876	49%	653	36%	271	15%
<b>Igreja Nova do Sobral</b>	625	272	44%	330	53%	23	4%
<b>Paio Mendes</b>	425	190	45%	151	36%	84	20%
<b>Pias</b>	332	185	56%	126	38%	21	6%

Fonte: INE, Censos 2011

Ressalta, desde logo, da análise anterior que existe uma relativa percentagem de alojamentos não usados, o que nos dá, de alguma forma, uma ideia da utilização dos alojamentos no concelho.

Ferreira do Zêzere oferece condições para a aquisição de segunda habitação. Já a anterior versão do PDM (1994) fazia alusão e esta situação referindo que *os alojamentos de uso sazonal ou com ocupante ausente na maior parte do ano têm registado acréscimos sensíveis*

nos últimos 20 anos, contrariamente aos fogos de residência habitual que acompanhando a dinâmica negativa verificada no crescimento demográfico, apresentam uma tendência de quebra desde 1970.

Da análise do quadro seguinte é possível constatar-se que, 97% dos edifícios existentes no concelho correspondem a um só alojamento, e que somente 2% dos edifícios tinha entre 2-6 alojamentos, situação que atesta a importância da habitação unifamiliar neste território.

Ao nível da freguesia, os valores ascendem para edifícios com apenas um alojamento variam entre os 90% e os 99%, somente a sede concelhia consegue apresentar valores inferiores à média concelhia, com 90%, mostrando que também é nessa freguesia que se atinge a maior percentagem de edifícios com um maior número de alojamentos logo também um tipo de construção mais em altura, mesmo que pontual.

Quadro 16. Edifícios segundo o n.º de alojamentos, no concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Total	1 aloj.		2 - 6 aloj.		7 - 12 aloj.		13 ou + aloj.	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	858	844	98%	12	1%	2	0,2%	0	0%
Areias	1469	1460	99%	9	1%	0	0%	0	0%
Beco	759	758	99,9%	1	0,1%	0	0%	0	0%
Chãos	612	606	99%	6	1%	0	0%	0	0%
Dornes	585	579	99%	6	1%	0	0%	0	0%
Ferreira do Zêzere	1288	1162	90%	94	7%	29	2%	3	0,2%
Igreja Nova do Sobral	615	606	99%	9	1%	0	0%	0	0%
Paio Mendes	419	412	98%	7	2%	0	0%	0	0%
Pias	328	324	99%	4	1%	0	0%	0	0%
<b>CONCELHO</b>	<b>6933</b>	<b>6751</b>	<b>97%</b>	<b>148</b>	<b>2%</b>	<b>31</b>	<b>0,4%</b>	<b>3</b>	<b>0,04%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

As características rurais do concelho de Ferreira do Zêzere implicam uma base económica específica com expressão territorial própria (povoamento disperso), onde não será de estranhar, para aquela área territorial, que a construção em altura seja pouco significativa.

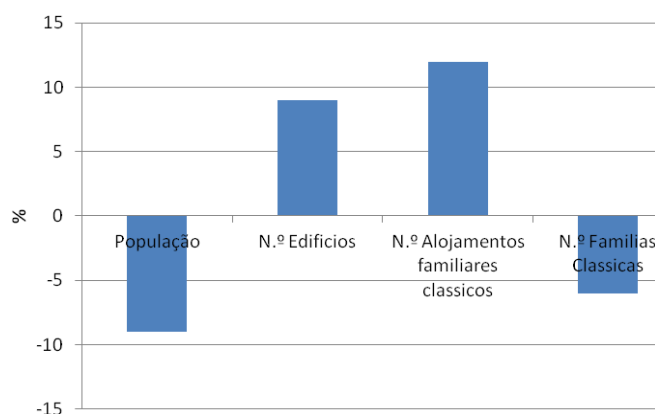


## 2.3. FAMÍLIAS E PRESSÃO HABITACIONAL

Com vista à aferição da pressão habitacional no concelho e respetivas freguesias, considerar-se-á a informação relativa à população residente, ao número de famílias clássicas residentes, bem como à sua dimensão média, considerando que é o comportamento destas variáveis, associado ao da variável alojamentos, que gera a procura destes por parte da população, determinando assim o nível da pressão habitacional existente num determinado território, o que será analisado de seguida.

No último período intercensitário (2001 - 2011), ao decréscimo da população do concelho de Ferreira do Zêzere, correspondeu um crescimento dos alojamentos e edifícios e simultaneamente uma redução do número de famílias clássicas (6%), como a uma diminuição na sua dimensão média de 2,57 em 2001 para 2,45 em 2011.

Gráfico 2. Variação da população, edifícios, alojamentos familiares clássicos e famílias clássicas, no concelho, 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2011

Já a nível da sub-região verificou-se um acréscimo de 4% do número de famílias clássicas conforme sistematizado no quadro seguinte.

Quadro 17. Nº de Famílias clássicas, na sub-região e concelho, 2001-2011

Unidade Geográfica	2001	%	2011	%	var % 01-11
Medio Tejo	83458	100	87011	100	4%
Ferreira do Zêzere	3670	4,40%	3445	3,96%	-6%

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

No que se refere aos núcleos familiares, o cenário do concelho é de perda do número de famílias, como referido. Pela análise do quadro seguinte é possível observar que apenas a

freguesia de Ferreira do Zêzere verificou um crescimento do número de famílias clássicas. Por outro lado, as restantes freguesias apresentaram um decréscimo, sendo especialmente mais expressivo nas freguesias de Areias, Bêco, Dornes e Chãos.

Quadro 18. Nº de Famílias clássicas, no concelho e freguesias, 2001-2011

Unidade Geográfica	2001		2011		Var 01-11	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	432	12%	429	12%	-3	-1%
Areias	722	20%	615	18%	-107	-15%
Beco	449	12%	365	11%	-84	-19%
Chãos	304	8%	252	7%	-52	-17%
Dornes	309	8%	251	7%	-58	-19%
Ferreira do Zêzere	766	21%	878	26%	112	15%
Igreja Nova do Sobral	275	7%	272	8%	-3	-1%
Paio Mendes	206	6%	191	6%	-15	-7%
Pias	207	6%	185	5%	-22	-11%
<b>CONCELHO</b>	<b>3670</b>	<b>100%</b>	<b>3438</b>	<b>100%</b>	<b>-232</b>	<b>-6%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

Pela a análise do quadro seguinte é possível verificar que o concelho de Ferreira do Zêzere comparativamente à sub-região do Médio-Tejo, apresenta um índice de Alojamentos/Edifício menor, o que traduz de certa forma, uma tipologia urbana de pouca densidade e cêrcea baixa, relativamente a pólos como Abrantes e Tomar, por exemplo. Apresenta, no entanto, uma relação do N.º de Alojamentos/Família maior que o Médio-Tejo, reforçado pelo facto de registar um índice de N.º de Habitantes/Família menor que a sub-região, o que se traduz num cenário estatisticamente mais favorável, do que o apresentado pelo Médio-Tejo.

De acordo com o mesmo quadro, consta que, face ao decréscimo verificado no concelho, no último período intercensitário, no número de habitantes por família e simultaneamente, à constatação de um acréscimo de 20% no rácio alojamentos por família e de um ligeiro acréscimo de 3% no número de alojamentos por edifício, pode-se inferir, que o concelho de Ferreira do Zêzere não parece, em primeira análise, revelar problemas de falta de alojamentos, pois estes sobrepõem-se ao número de famílias. Contudo, não se pode cair na tentação de uma análise tão simplista, pois não se pode desprender nesta análise, de fatores como, a possibilidade de existência de segunda habitação e de custos onerosos dos alojamentos disponíveis, que impossibilitam as famílias mais carenciadas de adquirirem residência própria, podendo-se encontrar um excedente de habitações sem moradores.

Quadro 19. Dinâmica habitacional, na sub-região, concelho e freguesias, 2011

Unidade Geográfica	Aloj/Fam			Aloj/Edif			Hab/Fam		
	2001	2011	Var % 01-11	2001	2011	Var % 01-11	2001	2011	Var % 01-11
<b>MÉDIO TEJO</b>	1,46	1,58	8%	1,24	1,28	3%	2,71	2,54	-6%
<b>CONCELHO</b>	1,83	2,18	20%	1,05	1,08	3%	2,57	2,51	-2%
<b>Águas Belas</b>	1,77	2,06	17%	1,01	1,03	3%	2,64	2,50	-5%
<b>Areias</b>	1,91	2,40	25%	1,00	1,00	0%	2,45	2,41	-2%
<b>Bêco</b>	1,78	2,08	17%	1,01	1,00	-1%	2,47	2,48	0,3%
<b>Chãos</b>	1,72	2,45	43%	1,00	1,01	1%	2,45	2,37	-3%
<b>Dornes</b>	1,84	2,33	27%	1,01	1,00	-1%	2,31	2,37	2%
<b>Ferreira do Zêzere</b>	1,79	2,05	15%	1,26	1,40	11%	2,81	2,68	-5%
<b>Igreja Nova do Sobral</b>	2,35	2,29	-2%	1,01	1,01	0%	2,56	2,43	-5%
<b>Paio Mendes</b>	1,65	2,23	35%	1,00	1,01	1%	2,66	2,59	-2%
<b>Pias</b>	1,52	1,79	18%	1,01	1,01	0%	2,58	2,46	-4%

Fonte: INE, Censos 2011

Revertendo esta abordagem para as várias freguesias, no decénio 2001-2011, face a um cenário, onde a quantidade de alojamentos construídos tem aumentado e o número de famílias diminuído (na generalidade das freguesias, com exceção de Ferreira do Zêzere), é natural que o índice “Alojamentos/Famílias” tenha sofrido uma melhoria em relação a 2001, o que à partida indicia um nível de condições de habitabilidade mais favorável. No entanto, não quer dizer que os alojamentos sejam destinados a colmatar as necessidades das famílias mais carenciadas e que vivem em coabituação, antes pelo contrário; tudo leva a crer que devido aos encargos financeiros subjacentes à aquisição de habitação própria, os alojamentos se destinem à camada da população com efetivo poder de compra para tal, e que servem inúmeras vezes como segunda habitação. Assim, em 2011, o concelho apresentava uma relação de 2,18 Alojamentos/Família, majorado pela freguesia de Chãos com 2,45 e minorado pela freguesia de Pias com 1,79 Alojamentos/Família.

Relativamente ao índice de Alojamentos/Edifícios constata-se que a freguesia da sede do concelho foi a que apresentava, em 2011, o maior índice, o que confirma uma vez mais o cariz urbano desta face às restantes.

Uma questão importante relaciona-se com a diminuição do número de habitantes a nível do município, tendo corrido em todas as freguesias, exceto na freguesia de Ferreira do Zêzere. Esta situação parece reforçar a atratividade da freguesia sede de concelho em detrimento das restantes freguesias uma vez que é a que reúne uma massa crítica e um conjunto de equipamentos, que faz com que as pessoas afluam para a freguesia.

A análise do quadro seguinte indica-nos que, em 2011, existiam no concelho de Ferreira do Zêzere, 2707 alojamentos sublotados, isto é, 79% do total de alojamentos clássicos de residência habitual, sendo que, 201 alojamentos encontravam-se sobrelotados principalmente com falta de uma divisão, estes valores revelavam uma situação de alguma carência habitacional.

Quadro 20. Lotação dos alojamentos clássicos de residência habitual, no concelho e freguesia, 2011

Unidade Geográfica	Total	Alojamentos Sublotados		Normal		Alojamentos Sobrelotados	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	423	339	80%	55	13%	29	7%
Areias	608	488	80%	86	14%	34	6%
Beco	363	298	82%	46	13%	19	5%
Chãos	251	207	82%	33	13%	11	4%
Dornes	247	201	81%	31	13%	15	6%
Ferreira do Zêzere	876	650	74%	171	20%	55	6%
Igreja Nova do Sobral	271	228	84%	23	8%	20	7%
Paio Mendes	190	148	78%	33	17%	9	5%
Pias	185	148	80%	28	15%	9	5%
<b>Concelho</b>	<b>3414</b>	<b>2707</b>	<b>79%</b>	<b>506</b>	<b>15%</b>	<b>201</b>	<b>6%</b>

Fonte: INE, Censos 2011

A nível das freguesias, constata-se que os alojamentos sobrelotados situam-se em maior número da freguesia de Ferreira do Zêzere (55 aloj.), Areias (34 aloj.), Águas Belas (29 aloj.) e Igreja Nova do Sobral (20 aloj.), por outro lado os alojamentos sobrelotados não ultrapassam a dezena nas freguesias de Paio Mendes e Pias.

### 2.3.1. Pressão habitacional

Manifesta-se da maior importância, no âmbito do presente estudo, identificar quais os fatores que poderão influenciar de forma decisiva, o processo de procura de habitação. Este estudo irá alicerçar-se fundamentalmente, na evolução da “família” como unidade básica de análise para a caracterização das eventuais necessidades de habitação neste preciso território.

A evolução do número de famílias depende entre outros fatores, da dinâmica socioeconómica existente e respetiva mobilidade geográfica e social, das componentes culturais e de comportamento da população e ainda, das condições materiais no quadro de vida social, os quais se encontram em mutação constante.

Como foi já constatado, o número de famílias de dimensão média tem vindo a decrescer (quer por força da diminuição da natalidade, quer ainda, devido à variação da nupcialidade, de que é responsável a alteração de fatores socioeconómicos e culturais), o que poderá indiciar a necessidade de reformulação quantitativa e qualitativa do parque habitacional.

Adotar-se-á, nesta análise, o conceito dinâmico de pressão habitacional definido no “Relatório da situação habitacional da Região Norte (SEUH/FEUP/CCRN, Estudos preparatórios do plano de habitação da Região Norte, Vol. 1, 1984)”, que é entendido “(...) *como alteração das características quantitativas dos grupos familiares, distribuídas pelo território entre duas datas, que determina a alteração de condições quantitativas do alojamento, supondo constantes os padrões sociais e perenes as estruturas físicas (...)*”. Neste conceito, estão englobados três componentes fundamentais da pressão habitacional que podem ser estimados, embora com alguma margem de erro. Conseguindo-se detetar e estimar estas componentes para a última década, conseguiremos caracterizar a pressão habitacional, pois são elas as geradoras das necessidades habitacionais:

1. A “Formação Normal” das famílias é uma componente de carácter demográfico e corresponde ao acréscimo/decrécimo e eventual extinção, consequência do ciclo natural de vida; esta é calculada com base na evolução da população e a partir do número de famílias que se teriam formado na última década, se a dimensão média verificada em 2001 se tivesse mantido constante.
2. A componente da diminuição da “Dimensão Média” das famílias e sua alteração, que é no fundo o reflexo da alteração de padrões culturais e socioeconómicos, e que resulta da diferença do número de famílias que existiriam nesse ano, se a diminuição média verificada em 2001 se tivesse mantido constante ao longo da década.
3. A componente “Saldo Migratório” (positivo ou negativo) traduz respetivamente o aumento ou diminuição da necessidade de alojamentos, provocado pelo Saldo Migratório da população (2001 a 2011), e resulta do quociente entre esse saldo e a dimensão média das famílias entre 2001 e 2011.

O quadro seguinte caracteriza as variáveis mais significativas associadas à pressão habitacional, manifestadas durante o último período intercensitário no concelho de Ferreira do Zêzere.

Quadro 21. Pressão Habitacional

População Residente		Família		Saldo Natural	Saldo Migratório	Dimensão Média das Famílias (1)	
2001	2011	2001	2011	2001/2011	2001/2011	2001	2011
9422	8619	3670	3478	-1046	178	2,57	2,45
PRESSÃO HABITACIONAL							
Variação n.º famílias (2001 2011) (2)		Formação Normal (3)		F.D. M. F. (4)	Saldo Migratório (5)		
-222		-376		81	73		

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

(1) “Formação Normal”, (FN) calculada residualmente : = (1)-(4)-(5)

(4) “Fator de Diminuição Média das Famílias” (FDMF) = Famílias 2011- (População 2011 / (População 2001 / Famílias 2001))

(5) Quociente entre o Saldo Migratório e a Dimensão Média das Famílias em 2001 e 2011

Analisando-se a importância relativa dos constituintes da pressão habitacional, conclui-se que o “fator diminuição da dimensão média das famílias (F.D.M.F.)”, revela comportamento distinto do fator “formação normal das famílias” (F.N.), na contribuição para a pressão habitacional. Por um lado, a diferença do número de famílias que existe entre 2001-2011, é considerável (-222 famílias); por seu turno, o fator “Formação Normal” das famílias parece exercer um peso considerável no global deste estudo da pressão habitacional, uma vez que se traduziu pela diminuição de -376 famílias, resultado este, a que não parece ser alheio o contínuo decréscimo populacional registado nas décadas anteriores com repercussões durante o último decénio.

O “Saldo Migratório”, apresenta uma entrada de 179 indivíduos, o que parece exercer alguma influência no processo de procura de habitação. A evolução populacional e consequente procura de habitação na próxima década, estarão em grande medida, dependentes do comportamento do Saldo Migratório.

Em termos de dinâmica e perspetivas futuras, se for ponderada a evolução da habitação, reportando-a à dinâmica da população, é significativo referir que, apesar de não ser previsível um crescimento populacional (antes pelo contrário), é de esperar uma contínua diminuição dos agregados familiares, sendo este um dos fatores fundamentais que poderá justificar a necessidade de habitação. Desta forma, se as carências habitacionais são pontuais, é, no entanto, de prever, tendo em conta inúmeros fatores como a dinâmica socioeconómica local, a mobilidade geográfica e social, aspetos culturais e psicológicos da estrutura demográfica do concelho, que a situação possa eventualmente, sofrer alterações.

Ora, se atendermos aos dados relativos ao aumento de edifícios e alojamentos no concelho, os quais revelaram uma dinâmica construtiva significativa e os cruzar-mos com estas últimas informações de cariz demográfico, fica claramente a ideia de, por um lado, a oferta habitacional superar as necessidades das famílias do concelho, por outro, o Saldo Migratório por si só não

justifica o incremento habitacional, pelo que é necessário ter também em consideração situações como a aquisição de segunda habitação. Neste contexto, a perspetiva a adotar, deve basear-se no conhecimento aprofundado da dinâmica local, em termos temporais definidos, por forma a adotar estratégias de intervenção que se coadunem, com as necessidades locais.





### 3. DINÂMICA CONSTRUTIVA

O quadro seguinte sintetiza os dados referentes à evolução do número de edifícios licenciados desde 1994 até 2016, para a realização de obras (obras de edificação - construções novas, ampliações, alterações e restaurações; obras de demolição – demolição, antes alteração). Desde 1994 até 2016 foram contabilizadas 2159 novas licenças repartidas entre um mínimo de 27 licenças registadas em 2015 e um máximo de 141 licenças em 1998.

Quadro 22. N.º edifícios licenciados, 1994-2016

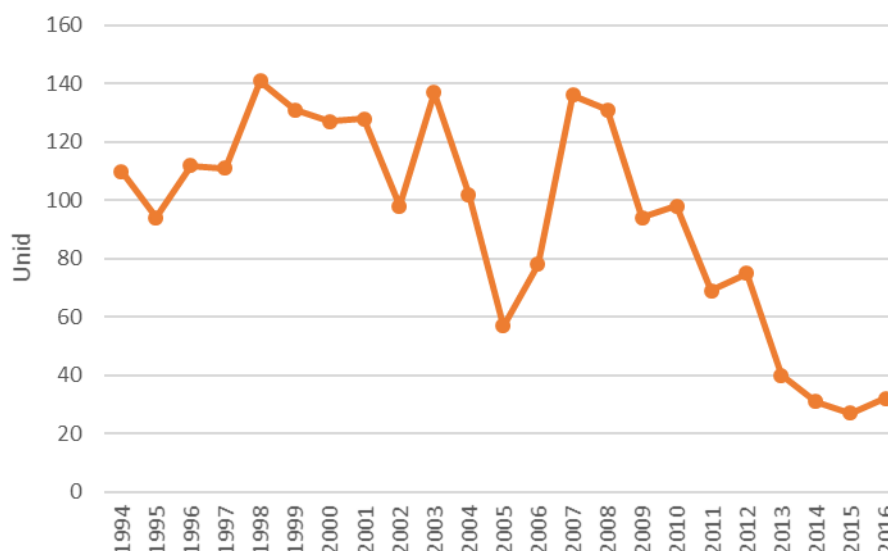
Unidade Geográfica	N.º DE LICENÇAS CONCEDIDAS																						
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ferreira do Zêzere	110	94	112	111	141	131	127	128	98	137	102	57	78	136	131	94	98	69	75	40	31	27	32

Fonte: INE, 2018

Da análise do quadro anterior, são de realçar:

- A ocorrência de um decréscimo do número de licenças concedidas, em vários períodos destacando-se o período 2004/2005 com um decréscimo de 44% (que correspondeu a menos 45 licenças concedidas), o período 2008/2009 a registar – 28% e o período 2003/2004 com um decréscimo de 26%;
- Por sua vez, o período de maior crescimento de licenciamentos municipais de obras particulares, decorreu no período 2002/2003 com 40% (passou-se de uma emissão de 98 licenças em 2002 para 137 em 2003, num total de 39 novas licenças neste período);
- Outros acréscimos relevantes aconteceram no período 1995/1996 e no período 1997/1998. O primeiro período apresentou um incremento de 19% o que correspondeu a 18 novas licenças, enquanto o segundo período, registou um aumento de 27%, o que se traduz em 30 licenças novas.
- De 2003 a 2006 assistiu-se a um decréscimo do número de licenças para aumentar ligeiramente entre 2006 e 2008, no entanto a tendência não se manteve e voltou a decrescer. Apesar de algumas oscilações a tendência dos últimos anos tem sido de diminuição de licenças.

**Gráfico 3. Variação do n.º de edifícios licenciados, 1994-2016**



Fonte: INE, 2018

Analisando as licenças concedidas por tipo de obra no período 2002-2016 podemos verificar pelo quadro seguinte que as “Construções Novas” representam a grande maioria das obras licenciadas no concelho, com cerca de 56%. As ampliações representam 17% as alterações 11% e reconstruções 5%. Importa salientar que as demolições representaram nesse período cerca de 11% do total de licenças concedidas

**Quadro 23. Licenças concedidas segundo o tipo de obra, no concelho, 2002-2016**

Unidade Geográfica		Total	Construções Novas	Ampliações	Alterações	Reconstrução	Demolições
Ferreira do Zêzere	N.º	1205	670	210	137	56	132
	%	100%	56%	17%	11%	5%	11%

Fonte: INE, 2018

No que se refere ao destino das obras das licenças concedida no período 2002-2014, a maior fatia destinou-se à habitação familiar.

**Quadro 24. Licenças concedidas segundo o destino da obra, no concelho, 2002-2016**

Unidade Geográfica	Habitação familiar	Outros
Ferreira do Zêzere	68%	32%

Fonte: INE, 2018

Relativamente aos Indicadores de Licenciamento das “Construções Novas” para habitação, pode-se avançar que, em Ferreira do Zêzere, por edifício, o número médio de pavimentos licenciados, em 2016, se posicionou nos 1,6, valor esse inferior ao registado no Médio Tejo (1,8

pavimentos). Importa referir que se verificou uma redução do número de pavimentos por edifício, conforme sistematizado no quadro seguinte.

Quadro 25. Indicadores de licenciamento das construções novas, na sub-região e no concelho, 2002 e 2016

Unidade Geográfica	Pavimentos por Edifício		Fogos Licenciados por pavimento		Divisões por Fogo		Superfície Média Habitável (m <sup>2</sup> )	
	2002	2016	2002	2016	2002	2016	2002	2016
Médio Tejo	2,3	1,8	0,8	0,7	5,2	5,1	18	19,1
Ferreira do Zêzere	1,7	1,6	0,7	0,6	5,2	4,5	18,6	18,1

Fonte: INE, 2018

O número de fogos por pavimento revelava em 2016, no Médio Tejo um valor de 0,7 e no concelho um valor médio de 0,6 fogos por pavimento, assistindo-se de igual modo a uma ligeira diminuição face a 2002. (Ver quadro anterior).

No que diz respeito ao número médio de divisões por fogo o valor diminuiu ligeiramente no Médio Tejo, contudo já no concelho a redução foi mais pronunciada passando de 5,2 divisões por fogo em 2002, para 4,5 em 2016.

No que concerne à superfície média habitável das divisões, no concelho de Ferreira do Zêzere em 2016 era o valor era de 18,1 m<sup>2</sup> enquanto que no Médio Tejo era de 19,1 m<sup>2</sup>. Importa referir que face a 2002 verificou-se um ligeiro aumento da superfície habitável média no Médio Tejo, mas uma ligeira diminuição ao nível do concelho.

O quadro seguinte sintetiza os dados referentes à evolução do número de edifícios concluídos desde 1994 até 2016, para a realização de obras (obras de edificação - construções novas, ampliações, alterações e restaurações; obras de demolição – demolição, antes alteração). Desde 1995 até 2016 foram contabilizadas 1841 novas ações repartidas as entre um mínimo de 16 registado em 2016 e um máximo de 141 em 1999.

Quadro 26. N.º de edifícios concluídos, 1994-2016

Unidade Geográfica	N.º DE EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS																					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ferreira do Zêzere	119	89	96	116	141	104	109	126	118	98	71	65	82	102	69	84	74	61	46	32	23	16

Fonte: INE, 2018

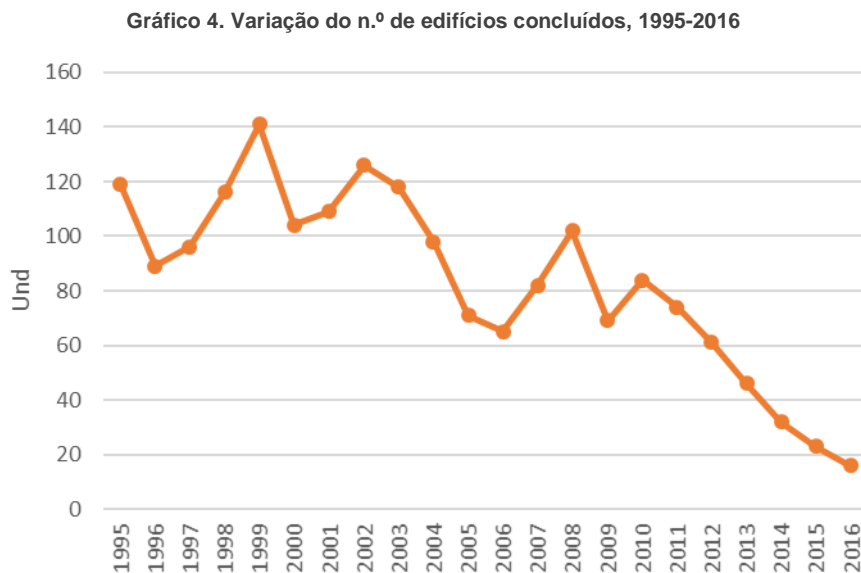
Da análise do quadro anterior, são de realçar:

- A ocorrência de um decréscimo do número de edifícios concluídos, em vários períodos destacando-se o período 2008/2009 com um decréscimo de 32% (que correspondeu a

menos 33 licenças concedidas), o período 2004/2005 a registar – 28% e o período 1999/2000 com um decréscimo de 26%;

- Por sua vez, o período de maior crescimento de edifícios concluídos, decorreu no período 2006/2007 com 26% seguido do período 1998/1999 com 22% e do período 2001/2002 com 16%;
- De 2009/2010 assistiu-se a um aumento do número de edifícios concluídos, contudo a partir daí a tendência têm sido de redução.

O gráfico seguinte revela a evolução, do número total de edifícios concluídos entre 1995 e 2016 é possível verificar que ao pico registado em 1999 seguiu-se um período de um menor número de edifícios concluídos, apesar de algumas oscilações a tendência têm sido de decréscimo.



Fonte: INE, 2018

## 4. CONDIÇÕES DE EQUIPAMENTO DOS ALOJAMENTOS

Constitui preocupação crescente, a necessidade da qualidade e segurança dos elementos construtivos, privilegiando-se neste campo, o incremento das condições de salubridade, higiene e conforto dos edifícios em geral e da habitação em particular, pelo que, a análise destes indicadores se reveste da maior importância, quer na deteção de carências fundamentais na função “habitar” e por conseguinte na aferição da qualidade de vida dos residentes, como também, no contributo para a adoção de estratégias de intervenção visando a dotação global destas infraestruturas básicas.

Tomando como unidade de análise, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual, segundo a existência de infraestruturas básicas em 2011, era a seguinte a situação:

- A maior percentagem dos alojamentos, no Médio Tejo (94%) e Ferreira do Zêzere (96%), são abastecidos por água, usufruindo também, de retrete e de sistema de aquecimento e instalação de banho; no âmbito de uma análise comparativa com a sub-região, o município revelava índices de cobertura destas infraestruturas ligeiramente superiores. A nível das freguesias verifica-se que todas apresentam índices superiores a 90% sendo que os valores mais baixos foram atingidos nas freguesias de Igreja Nova do Sobral e Pias;
- Cerca de 2% dos alojamentos do concelho, estão equipados com água, retrete e instalações de banho. Em relação ao Médio-Tejo, são cerca de 4%, os alojamentos que se encontram nesta situação. Nas freguesias os valores variam entre os 0,28% na freguesia de Beco e os 4% em Dornes;
- 34 Alojamentos do concelho, os quais representam à volta de 1% do total concelhio, possuem água, retrete, sistema de aquecimento e sem instalação de banho. O panorama na sub-região é um pouco mais desfavorável, uma vez que, somente 0,8% dos alojamentos possuem estas características. Trata-se, em ambos os territórios, de uma lacuna importante a nível dos padrões mínimos de qualidade de vida estabelecidos. Com estas características verifica-se que o maior número de alojamentos nesta situação localiza-se na freguesia da Igreja Nova do Sobral (7 alojamentos);
- 22 Alojamentos (0,6%) no concelho estão servidos unicamente por água e sistema de aquecimento. No. Médio-Tejo, número de alojamentos com estas condições perfaz 0,3% dos alojamentos (288 alojamentos), pelo que a situação no concelho se

assemelha mais favorável. A freguesia de Areias é a que possui o maior número de alojamentos (11 alojamentos) nesta situação.

**Quadro 27. Instalações existentes nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sub-região, no concelho e freguesias, 2011**

Unidade Geográfica	Médio Tejo		Concelho		Águas Belas		Areias		Beco		Chãos		Dornes		Ferreira do Zêzere		Igreja Nova do Sobral		Paio Mendes		Pias	
	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%	N <sup>a</sup>	%
<b>TOTAL</b>	86087	100%	3414	100%	423	100%	608	100%	363	100%	251	100%	247	100%	876	100%	271	100%	190	100%	185	100%
Com água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho	81044	94%	3271	96%	415	98%	582	96%	351	97%	241	96%	230	93%	843	96%	248	92%	187	98%	174	94%
Com água, retrete, sistema de aquecimento e sem instalação de banho	655	0,8%	34	1%	3	0,7%	5	1%	5	1%	4	2%	4	2%	4	0,5%	7	3%	1	1%	1	1%
Com água, retrete e instalação de banho	3508	4%	59	2%	5	1,2%	4	1%	1	0,28%	4	2%	9	4%	27	3,1%	8	3%	0	0%	1	1%
Com água, retrete e sem instalação de banho	119	0,14%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Só água e sistema de aquecimento	288	0,33%	22	0,6%	0	0%	11	2%	2	0,55%	1	0,4%	1	0,4%	1	0,1%	2	1%	0	0%	4	2%
Só retrete e sistema de aquecimento	112	0,13%	4	0,12%	0	0%	1	0,16%	0	0%	0	0%	1	0,4%	0	0%	1	0,4%	0	0%	1	1%
Só retrete	25	0,03%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Só água	49	0,06%	1	0,03%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	0,1%	0	0%	0	0%	0	0%
Só sistema de aquecimento	204	0,24%	21	0,6%	0	0%	4	1%	4	1,1%	1	0,4%	2	0,8%	0	0%	5	2%	2	1%	3	2%
Sem instalações	83	0,10%	2	0,06%	0	0%	1	0,16%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	1%

Fonte: INE, Censos 2011

- Só com sistema de aquecimento, constituem 0,6% do total concelhio, o que equivale a 22 alojamentos nestas condições. A sub-região apresenta 204 alojamentos com estas instalações, o que representa 0,24% do total regional, denotando assim uma situação um pouco mais favorável em relação a Ferreira do Zêzere. A nível das freguesias, a Igreja Nova do Sobral (5 alojamentos), Areias e Beco com 4 alojamentos apresentam-se como aquelas em que esta situação ocorre mais;

- Somente 4 alojamentos do concelho (0,12%) possuem como instalações, só retrete e sistema de aquecimento. Em termos percentuais a sub-região apresenta um valor ligeiramente mais elevado (0,13%), o que denota uma situação de menor índice de desenvolvimento em relação ao Concelho de Ferreira do Zêzere. Esses alojamentos referenciados distribuem-se essencialmente pelas freguesias de Areias, Dornes, Igreja Nova do Sobral e Pias com um alojamento cada;
- Servidos unicamente com água existe 1 alojamento que se situa na freguesia Ferreira do Zêzere, concelhio), enquanto no Médio-Tejo existem 49 alojamentos nesta situação.
- No concelho existem 2 alojamentos (freguesia de Areias e Pias com 1 alojamento cada) que não possuem qualquer tipo de instalações de apoio, já no Medio Tejo esta situação ocorre em 83 alojamentos, o que não deixa de ser preocupante uma vez que implica que as pessoas que aí habitam, vivam abaixo do limiar mínimo de dignidade e bem-estar, o que poderá constituir um fator gerador de segregação social indesejável.

No que se refere à água canalizada nos alojamentos familiares clássicos, em 1991 a taxa de cobertura era de 75%, sendo que em 2001 a cobertura já atingia 95,5% dos alojamentos.

Através do quadro seguinte é possível verificar que no período 2001-2011 a melhoria que se vinha a registar manteve-se sendo que em 2011 mais de 99% dos alojamentos dispunham de água canalizada, muito embora, cerca de 20% fosse proveniente de rede particular e 80% da rede pública.

Não poderá deixar-se, no entanto, de ressaltar a ação e o esforço financeiro municipal no “abastecimento de água”, uma vez que a sua instalação é tanto mais dispendiosa quanto mais o tipo de povoamento existente tende para a dispersão. Ao nível das freguesias, as que apresentam valores acima da média são: a sede concelhia (100%), Águas Belas, Beco e Chãos, por outro lado a freguesia de Pias (97,3%), apresenta na cobertura de água canalizada o valor mais abaixo.

Quadro 28. Alojamentos familiares de residência habitual, segundo a existência de água, 2011

Unidade Geográfica	Total	C/ Água Canalizada no Alojamento		Proveniente de Rede Pública		Proveniente de Rede Privada		Sem água canalizada no alojamento mas existente no edifício		Sem água canalizada no alojamento	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Águas Belas	424	423	99,8%	323	76,4%	100	23,6%	0	0%	1	0,2%
Areias	609	603	99,0%	508	84,2%	95	15,8%	1	0,2%	5	0,8%
Beco	363	359	98,9%	238	66,3%	121	33,7%	0	0%	4	1,1%
Chãos	251	250	99,6%	246	98,4%	4	1,6%	1	0,4%	0	0%
Dornes	249	246	98,8%	164	66,7%	82	33,3%	0	0%	3	1,2%

Unidade Geográfica	Total	C/ Água Canalizada no Alojamento		Proveniente de Rede Pública		Proveniente de Rede Privada		Sem água canalizada no alojamento mas existente no edifício		Sem água canalizada no alojamento	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Ferreira do Zêzere</b>	876	876	100,0%	802	91,6%	74	8,4%	0	0%	0	0%
<b>Igreja Nova do Sobral</b>	272	266	97,8%	198	74,4%	68	25,6%	3	1,1%	3	1,1%
<b>Paio Mendes</b>	190	188	98,9%	106	56,4%	82	43,6%	1	0,5%	1	0,5%
<b>Pias</b>	185	180	97,3%	132	73,3%	48	26,7%	2	1,1%	3	1,6%
<b>Concelho</b>	3419	3391	99,2%	2717	80,1%	674	19,9%	8	0,2%	20	0,6%

Fonte: INE, Censos 2011

Importa referir a existência de 20 alojamentos no concelho sem água canalizada, distribuídos pelas freguesias de Areias (5 alojamentos), Beco (4 alojamentos), Dornes, Pias e Igreja Nova do Sobral (3 alojamentos cada) e Paio Mendes e Águas Belas (1 alojamento cada). Embora residual existem ainda 8 alojamentos no concelho que embora não tenham água canalizada, ela está presente no edifício.

Recorrendo aos Censos de 2011, verifica-se que dos 3419 alojamentos familiares ocupados como residência habitual, 3398 usufruíam de sistema de drenagem de águas residuais, que se traduz num grau de cobertura de 99,4%. Sem sistema de drenagem de águas residuais existiam 21 alojamentos sendo que localizavam na sua maioria nas freguesias de Areias (5 alojamento) e Beco (4 alojamentos).

Quadro 29. Alojamentos familiares de residência habitual, segundo a existência de sistema de drenagem de águas residuais, 2011

Unidade Geográfica	Total	Com sistema de drenagem de águas residuais		Sem sistema de drenagem de águas residuais	
		Nº	%	Nº	%
<b>Águas Belas</b>	424	423	99,8%	1	0,2%
<b>Areias</b>	609	604	99,2%	5	0,8%
<b>Beco</b>	363	359	98,9%	4	1,1%
<b>Chãos</b>	251	250	99,6%	1	0,4%
<b>Dornes</b>	249	247	99,2%	2	0,8%
<b>Ferreira do Zêzere</b>	876	876	100,0%	0	0%
<b>Igreja Nova do Sobral</b>	272	269	98,9%	3	1,1%
<b>Paio Mendes</b>	190	189	99,5%	1	0,5%
<b>Pias</b>	185	181	97,8%	4	2,2%
<b>CONCELHO</b>	3419	3398	99,4%	21	0,6%

Fonte: INE, Censos 2011



O facto de se manifestar economicamente inviável estender a rede geral de saneamento básico e distribuição de água, a muitos lugares da área territorial mais interior e ruralizada do município, caracterizada por um povoamento mais disperso, não diminui as responsabilidades da autarquia e de outras entidades estatais, no investimento em soluções conducentes à resolução dos problemas de saneamento básico, saúde pública e higiene destes aglomerados mais isolados.

As soluções nestes casos, poderão passar, entre outras, pela adoção de fossas sépticas coletivas ou de estações de tratamento concentradas. Estas soluções podem também ser adotadas de forma eficaz, no caso de estabelecimentos periféricos aos centros urbanos, onde se torne demasiado onerosa o prolongamento da rede pública.



## 5. CARÊNCIAS EXISTENTES

O estudo deste capítulo assume-se de particular importância no delinear de uma eventual estratégia de intervenção sobre a problemática da habitação. Procurar-se-á, neste ponto, identificar algumas das carências existentes – estáticas -, reportadas essencialmente ao ano de 2001 e 2011 na medida em que, correspondia a estas datas, a série de dados mais atualizada. Assim que for viável a utilização de dados estatísticos mais recentes, bem como de informações do gabinete de Ação Social da Câmara, proceder-se-á à natural monitorização deste ensaio e à reavaliação das lacunas do setor.

Na base da quantificação das carências habitacionais, estiveram a situação do “*número de famílias que vivem em alojamentos não clássicos (barracas e outros alojamentos precários)*” e ainda, o pressuposto de “*proporcionar a cada família um fogo*”, eliminando-se situações de coabitação. A “*eliminação de situações de sobreocupação crítica*” e a “*substituição dos fogos desprovidos de condignas condições de conforto, higiene e segurança*” fazem parte de uma série de carências de caráter qualitativo.

Segundo informações dos Censos de 2011, existia 1 família a viver em “alojamentos não clássicos” 4 em “outros alojamentos improvisados”, entretanto solucionado/minimizado através das medidas do Programa “Just a Change” e do Regulamento Municipal de Luta contra a Pobreza e a Inserção Social (apoio com materiais de construção) promovido pela autarquia.

Contudo, das 478 famílias clássicas existentes em Ferreira do Zêzere, observa-se que as situações de coabitação se reportam à existência de 26 famílias, que partilhavam o mesmo alojamento com outro agregado familiar, obtendo-se assim um déficit de cerca de 29 alojamentos no concelho, ao qual correspondiam as carências imediatas para o ano em questão.

Passando-se seguidamente à avaliação das carências qualitativas, constata-se que 79% dos alojamentos estavam sobrelotados. Os alojamentos sobrelotados, são aqueles que mais concretamente refletem carências habitacionais que, neste contexto, totalizam 201 alojamentos.

Se ao cenário atrás expresso, for associado o “*nível dos equipamentos nos alojamentos familiares clássicos ocupados*”, consegue-se identificar que, em 2011, no concelho de Ferreira do Zêzere, existiam 2 alojamentos sem qualquer nível de instalação ou infraestrutura, 22 só água e aquecimento, 21 que possuíam apenas aquecimento, 4 só com retrete e aquecimento e 1 apenas água. Tendo como nível ótimo de instalações nos alojamentos, a existência de água,

retrete, aquecimento e instalação de banho, o concelho de Ferreira do Zêzere possui 143 alojamentos que não reúnem cumulativamente todos estes equipamentos de apoio.

Este tipo de carências é, porém, em boa parte, passível de ser colmatada, mediante uma solução política conjunta (Câmara/Administração Central), que passe por ações de infraestruturização dos núcleos populacionais que apresentam maiores deficiências a este nível. É notória uma situação do nível de instalações nos alojamentos, bem diferente em 2001, o que faz crer que a câmara municipal tem vindo a ter em consideração esta questão.

Neste diagnóstico, não se encontra contabilizado o parque habitacional degradado (geralmente arrendado), que urge recuperar e que normalmente se assume como uma situação problemática, dado o nível de rendas normalmente praticado, pelo que, as intervenções de recuperação, não são, de uma forma geral, tantas quanto as desejadas e necessárias. Para o efeito, poderá contribuir a atual ARU criada em Ferreira do Zêzere e as medidas previstas no IHRU, de que é exemplo o IFRRU 2020.

## 6. INSTRUMENTOS DE APOIO À HABITAÇÃO

*“A Nova Geração de Políticas de Habitação adota uma abordagem ampla à habitação, percecionando-a como parte do sistema urbano em que esta se insere e como um meio para o objetivo geral de melhoria das condições de vida das populações”. (‘Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017’)*

Este ponto tem como objetivo elencar um conjunto de instrumentos existentes no concelho, na área habitacional, para responder às carências habitacionais, e promover a melhoria da qualidade de vida e a coesão territorial.

## 6.1. PROGRAMA “JUST A CHANGE”

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere e a Associação “Just a Change”, juntaram-se para um programa de reabilitação de habitações em Ferreira do Zêzere, contando com a colaboração da Fundação Maria Dias Ferreira e das IPSS do concelho.

Este programa consiste num campo de trabalho de verão, de carácter voluntário com o objetivo de reabilitar casas de famílias carenciadas no concelho. Neste projeto participam jovens universitários voluntários. Esta iniciativa visa combater a pobreza das zonas do interior, levando igualmente alegria, esperança e boa disposição pelos voluntários ao longo de 10 dias de trabalho.

Este programa encontra-se fundamentado nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro, e a alínea u), do n.º 1, do artigo 33.º, do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, ao prever que, “Compete à câmara municipal: u) Apoiar atividades de natureza social ou outra de interesse para o município”.

Desde a sua criação existiram já cerca de 18 intervenções no parque habitacional do concelho de Ferreira do Zêzere.

## 6.2. REGULAMENTO MUNICIPAL DE LUTA CONTRA A POBREZA E A INSERÇÃO SOCIAL

O Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de janeiro, criou o programa designado por SOLARH, que tem por objetivo a concessão de um apoio financeiro especial, sob a forma de empréstimo sem juros, a agregados familiares de fracos recursos económicos, de modo a permitir-lhes a realização de obras nas habitações de que são proprietários e que constituem a sua residência permanente.

Temos a certeza que, não obstante a bondade do atrás enunciado, existe um elevado número de agregados familiares que não têm capacidade económica para recorrerem ao apoio financeiro, consubstanciado no Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de janeiro.

Desta forma, entendeu a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, ir mais além e, nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e das alíneas a) do n.º 7, e a) do n.º 6, todas do artigo 64.º, e da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação introduzida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, propõe o seguinte regulamento com vista à sua apreciação pública, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e à posterior análise e aprovação pela Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere.

O Regulamento<sup>1</sup> em questão tem como objetivo contribuir para a melhoria das condições de vida dos agregados familiares, economicamente mais desfavorecidos, residentes no concelho e, estabelece as normas e em que tal apoio se verifica e pode acontecer.

---

<sup>1</sup> Aviso n.º 555/2004 – Apêndice n.º10 – II serie – n.º24 – 29 de Janeiro de 2004

## 6.3. REABILITAÇÃO URBANA

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas, na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas degradadas ou desqualificadas.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>2</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

Atualmente, o conceito de reabilitação urbana coloca nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

### 6.3.1. Área de Reabilitação Urbana

A Área de Reabilitação de Ferreira do Zêzere<sup>3</sup> (ARU) pretende devolver ao núcleo urbano da vila a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

<sup>2</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

<sup>3</sup> Publicada em Diário da República, 2.ª série – N.º 205 – 20 de outubro de 2015, através do Aviso n.º 1207/2015



A área delimitada tem cerca de 95 ha, correspondendo ao centro urbano da vila, o qual integra o seu centro histórico. Pretende-se valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade, potenciando o equilíbrio com a paisagem. Procura-se uma ‘Oferta Urbana’ qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade, com vista à fixação de população. Esta delimitação confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, direito a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

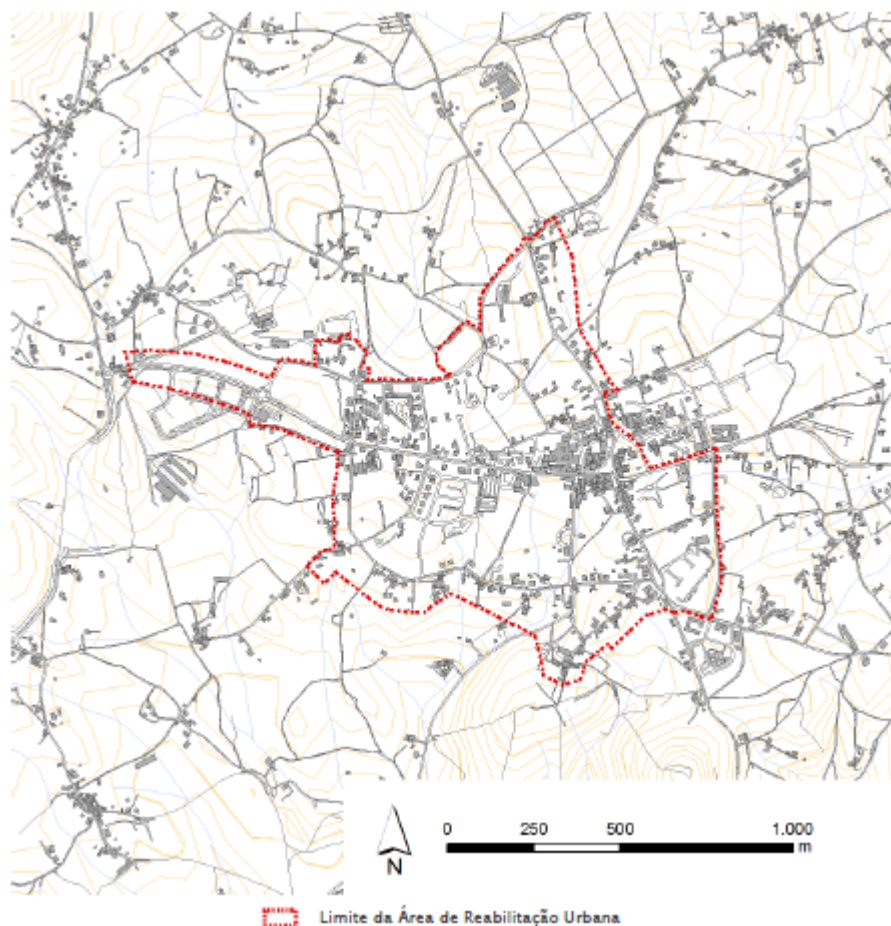


Figura 2. Planta de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere

Fonte: Relatório – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, setembro 2015

De acordo com o Relatório de Delimitação da ARU, “*Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes*”:

- Culturais, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural e edificado;
- Paisagísticos e Ambientais, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística;

- Urbanísticos e Morfológicos que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos (praças, largos e jardins) e arruamentos;
- Acessibilidade e Mobilidade cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação e de fruição segura dos arruamentos;
- Funcionais, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.);
- Dinâmicos, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do espaço urbano.

Ainda de acordo com o mesmo documento, um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e Potenciar Uma 'Oferta Urbana' Qualificada, A Nível de Imagem, Comércio, Serviço e Sociabilidade;
5. Criação de Dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamização e Articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos, que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais:

### **Melhoria do Sistema Urbano**

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais degradados;

- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Reforçar a dinâmica empresarial.

### **Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente**

- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

### **Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes**

- Moderação na impermeabilização do solo e promoção da construção de áreas verdes públicas expressivas ao nível da estrutura verde;
- Elaboração de novos programas de implementação e requalificação de espaços exteriores públicos tendo em conta o seu correto dimensionamento e distribuição equilibrada por toda a área em estudo;
- Recuperar vários tanques ainda existentes que se encontram atualmente num estado degradado;
- Criação de espaços verdes de uso público de dimensão adequada à estadia e lazer da população;
- Arborização e cuidados com o sistema arbóreo atual;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente.

### **Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade**

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da vila para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

### **Estacionamento e Circulação Viária**

- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

### **Apoio aos Particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

## **6.3.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**

O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

No quadro seguinte encontram-se todas as tipologias de operação que passam a ser elegíveis para apoio pelo IFRRU 2020, e respetivos requisitos em termos de localização territorial.

**Quadro 30. Ações elegíveis para apoio do IFRRU 2020**

Tipologias de Operações	Uso a dar ao Imóvel	Território
Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2), incluindo os edifícios de habitação social*	Habitação – própria, venda, arrendamento, habitação social, atividades económicas, equipamentos de utilização coletiva ou outros	ARU
Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas		
Reabilitação de edifícios de habitação social* e de frações privadas inseridas neste tipo de edifícios	Habitação ou outro uso, desde que numa fração inserida num edifício de habitação social	PAICD
Reabilitação de espaço público (desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos)	Utilização pública	

\* Habitação de propriedade pública em regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Fonte: Adaptado de, [www.cm-ferreiradozezere.pt](http://www.cm-ferreiradozezere.pt), 2018



## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O setor da habitação tem sido determinante no desenvolvimento do tecido urbano em particular, e no desenvolvimento local, em geral. Contudo, a abordagem da questão habitacional não poderá restringir-se apenas à importância que assume no ordenamento do território, tendo que considerar, numa perspetiva integrada, também as questões da habitabilidade e qualidade de vida da população, sem no entanto nunca “perder de vista” que se trata de um ramo do tecido produtivo local, quer por lhe estarem associados os subsectores económicos da construção civil e do imobiliário, quer ainda, pelo papel que representa em termos de emprego e nas políticas sociais. Neste contexto, não se poderá falar em desenvolvimento, na sua verdadeira acepção, se não forem satisfeitos os parâmetros mínimos de quantidade e qualidade de vida.

A análise efetuada permite apontar algumas considerações sobre a situação do setor no concelho e eleger algumas pistas para a edilidade poder definir um conjunto de orientações e medidas de política a seguir:

- As características periurbanas ou rurais do concelho de Ferreira do Zêzere estão na origem da tipologia habitacional predominante no município. Com efeito, a habitação unifamiliar era ainda, em 2011, claramente predominante, constituída essencialmente por edifícios de 1 ou 2 pisos, encontrando-se assim bem patente, o carácter difuso do modelo territorial e urbano da área de estudo;
- Há também a assinalar a fraca renovação do parque habitacional. Cerca de 23% dos alojamentos foram construídos até 1945. De 1946 a 1970, foram construídos cerca de 20%, de 1971 a 1990 foram construídos 25 %. Nos últimos 20 anos, foram edificadas 2151 edifícios que perfazem 31% do total de edifícios existentes no Concelho, denotando de certa forma, uma lenta renovação do parque habitacional. O período mais significativo, em termos de construção de edifícios, incidiu depois de 1970. Nos últimos anos salienta-se uma redução no número de licenças concedidas.
- Uma outra, onde o crescimento do número de alojamentos e edifícios, é confrontado com uma diminuição do número de famílias e de habitantes. Por outro lado, o crescimento registado no número de alojamentos é superior aos do número de edifícios facto que era já de esperar, uma vez que o desenvolvimento conduz à concentração das populações e consequentemente à exiguidade do espaço, indiciando uma relativa mudança de tipologias relacionadas com a construção em altura, que se tem vindo a verificar nos últimos anos. Neste particular, assume-se como principal responsável a sede concelhia, Ferreira do Zêzere, constituindo a freguesia de maior carácter urbano.
- Por tudo isto, a uma nova política de habitação terá de ser encarada, em termos de competências, tanto pela administração local, como pela administração central. Sendo

desejável que os investimentos públicos neste setor ocorram em regime de cooperação, entre estes dois níveis é evidente que os planos de atuação se desenvolvem em patamares distintos:

- À administração local, competirá encontrar as melhores “localizações”, infraestruturar as áreas vocacionadas para habitação, promover habitação a custos controlados de modo a suprir as pequenas lacunas e zelar pela qualidade, conservação e reabilitação do parque habitacional público e privado;
  - A administração central, por seu lado, deverá atuar ao nível dos financiamentos, enquadramento Jurídico / Administrativo / Técnico / Urbanístico, dos incentivos ao desenvolvimento do ramo da construção civil, garantindo os direitos e deveres das relações contratuais que regem o mercado;
- Ao nível municipal, o Plano Diretor Municipal (PDM), poderá (e deverá) constituir um instrumento fundamental na abordagem desta questão. O Decreto – Lei n.º 80/15 de 22 de maio, ao definir que, o PDM deverá estabelecer “**(...) a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal (...)**”, assenta que esta organização do território concelhio terá que considerar no seu conteúdo material, entre outros objetivos, “**(...) A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (...)**. A importância do papel do PDM, nesta matéria é reforçada por Abílio Cardoso (1991), que considera que “*(...) o estudo, o planeamento e a execução de políticas de habitação só podem ser realizadas no âmbito de espaços territoriais que constituam unidades dotadas de alguma coerência e capacidade de isolamento a influências exteriores, em que as diferenças de localização no seu interior sejam minimizadas, e maximizados com outras unidades. A dimensão desses territórios depende da densidade e extensão das interdependências espaciais e da orientação e eficiência dos sistemas de transporte, daí que a escala de atuação deva ser ao nível do Concelho ou agrupamento de concelhos. (...)*”
  - A autarquia deverá equacionar a promoção de uma política de habitação, dinamizando a habitação a custos controlados, a autoconstrução, o autoacabamento, a aplicação de instrumentos conducentes à recuperação / reabilitação do parque habitacional, o



estabelecimento de parcerias com os diversos agentes do setor (Estado, Câmaras, IPSS's, Cooperativas de Habitação, etc.), apostando de uma forma decisiva e integrada, na melhoria da cobertura das infraestruturas básicas até níveis de satisfação aceitáveis e investindo na dotação de equipamentos sociais.

Foi possível constatar que o município para além dos apoios previsto no IHRU possui já um conjunto de instrumentos que pretende melhorar as condições de habitabilidade das famílias com baixos rendimentos / carenciados, e quem tem funcionado devidamente.

No que concerne à estratégia de reabilitação delineada pelo município com a delimitação da ARU é importante realçar que as ações a efetuar no edificado se forem articuladas com outras quer a nível da melhoria das infraestruturas, equipamentos, requalificação do espaço público e dinamização das funções urbanas, serão uma mais valia para atração não só de novos investimentos, mas também de pessoas, sendo que desta forma se irá fortalecer o papel do núcleo histórico da vila de Ferreira do Zêzere.

Esta é uma visão, que esta revisão do PDM de Ferreira do Zêzere pretende efetivar também para o resto do concelho, criar as condições para a manutenção, atração e fixação de bens e pessoas, sem nunca esquecer a importância da igualdade, garantindo a inclusão na sociedade de pessoas com deficiência ou incapacidade, e na sua participação ativa e usufruto do território municipal.



## 8. BIBLIOGRAFIA

DGOTDU, Direção Geral do Ordenamento do Território (1999) – “Relatório do Estado do Ordenamento do Território (Sistema Urbano)”, *MAOT - Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território*. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística – “Anuário Estatístico 1995”, “Anuário Estatístico 1997”, “Anuário Estatístico 1999”, “Anuário Estatístico 2001” e “Anuário Estatístico 2016”, Instituto *Nacional de Estatística*. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “Estatísticas da Construção de Edifícios 2000, Região Centro

INE, Instituto Nacional de Estatística (1993) – “Censos 91”, Resultados Definitivos –1991, *Instituto Nacional de Estatística*. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “Censos 2001”, Resultados Definitivos, *Instituto Nacional de Estatística*. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “O País em Números” (2001), Coleção Estatísticas em CD-ROM, Versão 1, N.º 0

INE, Instituto Nacional de Estatística (2011) – “Censos 2011”, Resultados Definitivos, *Instituto Nacional de Estatística*. Lisboa

LOBO C., PARDAL L., CORREIA P. e outros, (1990) “Normas Urbanísticas – Habitação”, pag. 102  
SEUH/FEUP/CCRN (1984) - “Relatório da situação habitacional da Região Norte”, Estudos preparatórios do plano de habitação da Região Norte, Vol. 1.

Relatório de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, setembro 2015

Diagnostico Social de Ferreira do Zêzere, 2014



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985  
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt