



DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA
CONCELHO DE MAFRA





FICHA TÉCNICA:

Título: Delimitação das Zonas de Pressão Urbanística

Data de produção: março 2022

Versão: Versão.1

Elaborado por: DUPGT | DPOT | Unidade de Reabilitação Urbana:

Departamento de Urbanismo, Planeamento e Gestão Territorial

Bruno Miranda (Urbanista)

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Sofia Santos (Urbanista e Arquiteta Paisagista)

Unidade de Reabilitação Urbana

Diogo Domingos (Arquiteto)

Sara Martins (Arquiteta)

Unidade de Planeamento Estratégico

Diogo Casaleiro (Engenheiro)

Nome do Ficheiro Digital: ZPU MAFRA_20220325.PDF



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3.	ENQUADRAMENTO	7
3.1	ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	7
3.2	ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO	9
3.3	ENQUADRAMENTO SOCIOECONÓMICO	11
3.4	DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	16
3.4.1	POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	20
3.4.1.1	Estratégia Local de Habitação	20
3.4.1.2	Habitação Social e Programa Arrendar	21
3.4.1.3	Áreas de Reabilitação Urbana e Programa Mafra Requalifica	23
4	IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA	25
5	AÇÕES A DESENVOLVER - PROCEDIMENTOS	27



1. INTRODUÇÃO

Pretende o presente documento proceder ao enquadramento, análise e fundamentação da necessidade de proceder à delimitação das Zonas de Pressão Urbanística do Concelho de Mafra, nos termos do Decreto-lei nº 67/2019 de 21 de maio.

No âmbito do disposto no citado diploma foram aferidas as áreas geográficas que correspondem aos requisitos estabelecidos em matéria de mercado habitacional, rendimentos familiares e demografia.

A presente delimitação visa antes de mais uma melhor política habitacional no Concelho, assumindo as dificuldades de acesso à habitação dos munícipes, utilizando para este fim as possibilidades dadas pela legislação vigente em matéria fiscal e em complemento com a Estratégia Local de Habitação de Mafra, conjugada com os objetivos de política pública de habitação conforme o previsto no Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

No seguimento das sucessivas legislações que têm vindo a ser publicadas no sentido da valorização da habitação e tendo sido assumido na última década a grande importância da reabilitação urbana em detrimento da expansão e alargamento dos perímetros urbanos, veio o Decreto lei nº 67/2019 proceder a alterações ao Decreto lei nº 159/2006 de 08 de agosto, reforçando a importância da oneração dos prédios devolutos e em ruínas como forma de incentivo à reabilitação e colocação no mercado habitacional destes alojamentos.

Para esse efeito o diploma nas suas alterações passa a definir de forma muito clara o que são considerados prédios ou frações devolutas, a forma que os municípios têm de aferir esse estado e as suas consequências fiscais.

Prédio devoluto, desde que desocupado durante um ano, sendo indício de desocupação o seguinte.

Forma de aferição do estado de devoluto:

- i. A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- ii. A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- iii. A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando - se como tal os consumos previstos no decreto-lei.
- iv. A situação de desocupação do imóvel tem que ser atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.



Para os devolutos e ruínas em geral a consequência fiscal é a aplicação da majoração do IMI para o triplo.

Neste âmbito é criada no art.º 2º-A a definição de zona de pressão urbanística definida por áreas geográficas onde “se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.” Neste caso, são criadas regras mais onerosas para os particulares pois entende-se que numa zona onde a habitação é escassa ou tem um preço excessivo é um grande ónus para toda a população a existência de prédios devolutos e em ruínas.

Assim, dentro das ZPU, para os prédios devolutos há mais de dois anos, o diploma estipula:

- i. A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;
- ii. O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

Cabe à Câmara definir, de entre os indicadores constantes no diploma os que sejam mais adequados, proceder à delimitação da Zona de Pressão Urbanística e propor à Assembleia Municipal a sua aprovação.

Relativamente aos indicadores que fundamentam a delimitação da Zona de Pressão urbanística foram escolhidos, entre os temas elencados no anexo ao Decreto lei nº 67/2019 de 21 de maio, os que mais se adequam à realidade do Concelho de Mafra. Atendendo à evolução demográfica e urbanística foram considerados a população e demografia, os rendimentos dos agregados familiares, o parque habitacional, o mercado habitacional e as carências habitacionais.

3. ENQUADRAMENTO

3.1 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O Concelho de Mafra tem uma área de cerca de 292km² e situa-se no extremo Noroeste da AML. É delimitado a Norte pelos Concelhos de Torres Vedras, a nascente pelos Concelhos de Arruda dos Vinhos, Sobral de Monte Agraço e Loures, a sul pelo Concelho de Sintra e a Poente pelo Oceano Atlântico.

O município divide-se em 11 freguesias, sendo as de maior densidade habitacional as freguesias de Ericeira (1013,86 hab./km²) e União de Freguesias de Alcainça e Malveira (572,92 hab./km²), seguidas por Mafra (435,98 hab./km²) e União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (366,89 hab./km²).



Figura 1- Mapa do concelho

Fonte: SIG Municipal

Esta localização privilegiada em relação ao mar, com cerca de 11km de costa e uma extensa estrutura verde, aliadas a uma baixa densidade populacional, a mais baixa da AML Norte, e a atual facilidade de acesso a Lisboa, dota o Concelho de grande atratividade para residir.

O Concelho de Mafra pelo facto de ter permanecido periférico em relação a Lisboa durante as décadas de 70, 80 e 90 do século XX, teve um crescimento urbano mais lento e sustentado do que a maioria dos concelhos da AML.

A construção das autoestradas A8 e posteriormente da A21 em 2008 veio alterar a demografia e atratividade do Concelho, criando condições para o aumento dos movimentos pendulares e consequentemente a procura de habitação permanente, especialmente no Eixo Ericeira – Mafra-Venda do Pinheiro.

A sua localização geográfica e características físicas do território, bem como, a classificação da Reserva mundial de Surf vieram trazer em termos turísticos um acréscimo considerável, tendo permitido grande desenvolvimento urbanístico, não só habitacional, mas também de comércio e serviços e grande pressão urbanística sobre as localidades junto ao mar.

O Plano Diretor Municipal, aprovado 2015 e atualmente em alteração, considera como vetor estratégico, entre muitos outros, o ajustamento dos perímetros urbanos em função do crescimento. Denote-se que neste concelho a área urbana representa apenas 14% do território, contribuindo para a sua baixa densidade.

Por outro lado, o Concelho tem apostado fortemente na reabilitação urbana, tendo para tal também contribuído o Programa Mafra Requalifica e a delimitação das ARU do Concelho. Na estratégia de reabilitação está prevista a criação de mais 8 ARU perfazendo um total de 14, visando a reabilitação do edificado, mas também o reforço das centralidades e da identidade das localidades, reforçando a qualidade urbana, através da revitalização dos núcleos históricos e da promoção da “proteção da orla costeira e reestruturação das frentes urbanas em função da salvaguarda dos valores naturais” do território.

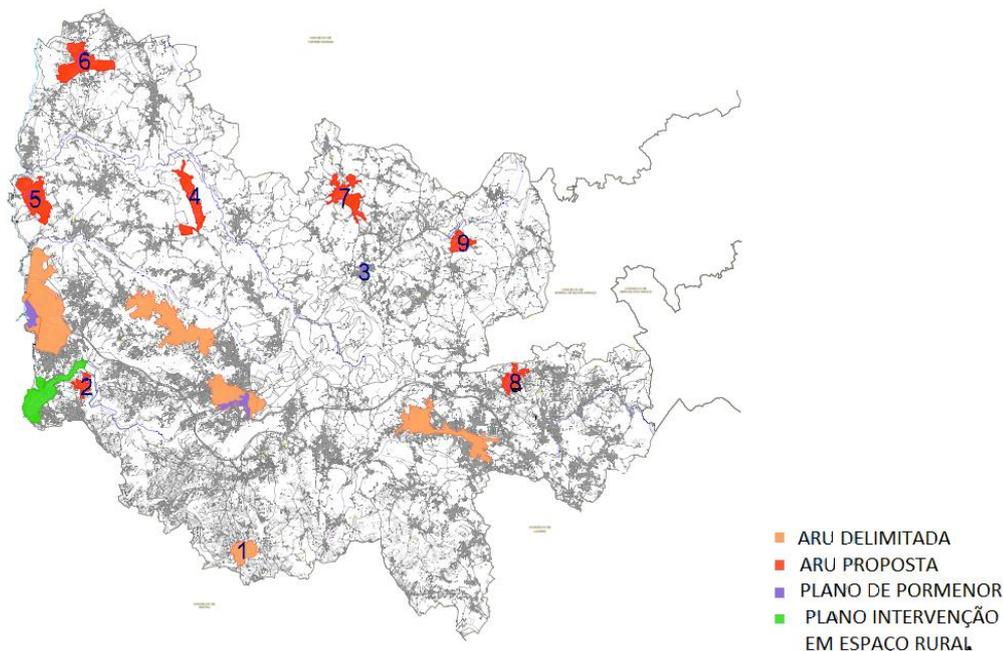


Figura 2- localização das ARU

Fonte: Estratégia de Reabilitação de Mafra



3.2 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

Da análise aos censos de 2001, 2011 e tendo em conta os dados provisórios dos censos 2021, verifica-se que o Concelho registou um franco crescimento populacional, o maior registado na AML.

Localização geográfica	População residente (N.º) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por Localização geográfica				
	2001	2011	2021 (dados provisórios)	diferença entre 2001 e 2021 em %	Posição na AML
Alcochete	12885	17569	19145	48,58	2
Almada	156202	174030	177268	13,49	8
Amadora	170039	175136	171500	0,86	15
Barreiro	77947	78764	78359	0,53	17
Cascais	165431	206479	214158	29,45	6
Lisboa	542964	547733	545923	0,54	16
Loures	193392	205054	201632	4,26	14
Mafra	53325	76685	86521	62,25	1
Moita	66866	66029	66262	-0,90	18
Montijo	38490	51222	55689	44,68	3
Odivelas	131196	144549	148058	12,85	9
Oeiras	159291	172120	171767	7,83	12
Palmela	52436	62831	68856	31,31	5
Seixal	148599	158269	166525	12,06	10
Sesimbra	37061	49500	52394	41,37	4
Setúbal	112042	121185	123519	10,24	11
Sintra	358200	377835	385654	7,66	13
Vila Franca de Xira	121013	136886	137540	13,66	7

Tabela 1-Crescimento da População Residente

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Da análise dos últimos dados verifica-se que existiu um aumento em todos os grupos etários com exceção da faixa dos 0-14 anos e com maior expressividade na faixa etária produtiva 25-64 anos e superior.

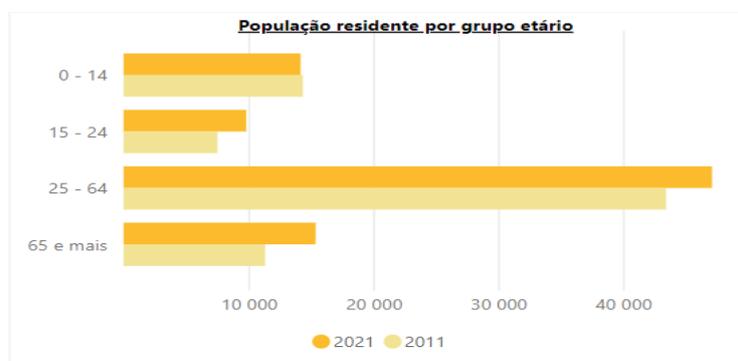


Figura 3- Gráfico de residentes por grupo etário

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

De acordo com a análise efetuada pela PORDATA em 2020, o município tem o menor índice de envelhecimento da AML, tendo a 4ª maior percentagem de jovens e a maior percentagem de adultos em idade ativa e a menor percentagem de idosos.

No intervalo de 2011 a 2021 registou-se um aumento quer em número de habitantes (12,8%) quer no número de agregados familiares (15%).

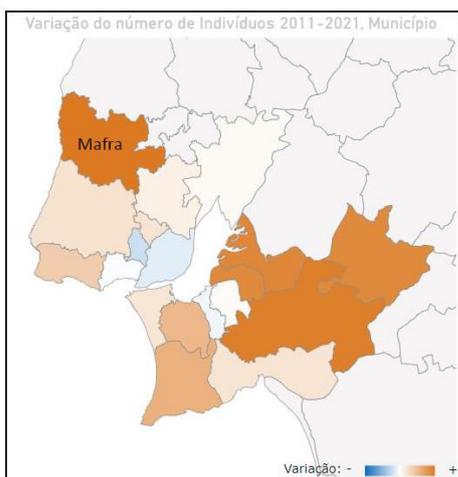


Figura 4- variação do nº de indivíduos 2011-2021
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

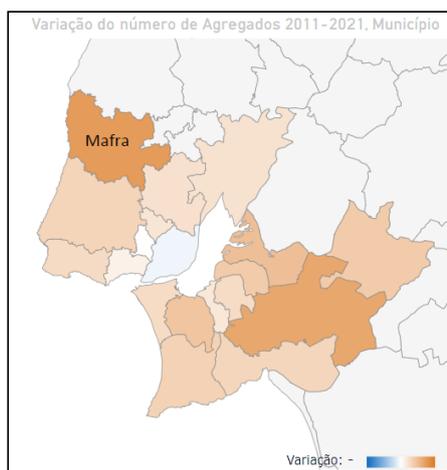


Figura 5- variação do nº de agregados 2011-2022
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Dos novos agregados familiares, de acordo com gráfico seguinte, podemos concluir que se tratam de famílias jovens, constituídas por uma ou duas pessoas e pessoas com mais de 65 anos.

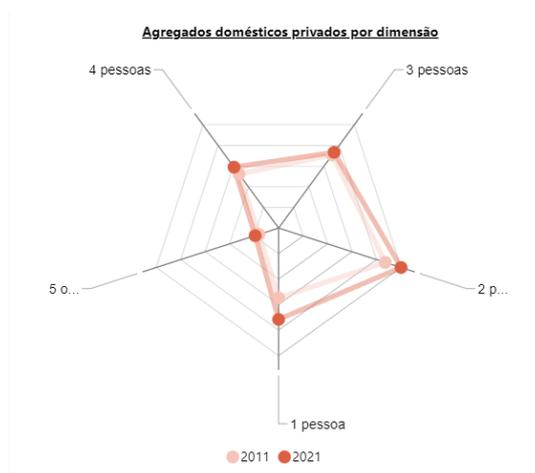


Figura 6- Dimensão dos agregados familiares

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Este aumento populacional provém principalmente dos concelhos limítrofes, mas também de outras partes do país e de cidadãos estrangeiros que escolhem como o seu destino, principalmente as zonas junto à costa, mas também algumas zonas mais interiores do município. O concelho de Mafra apresentou, desde 2011, a 3.ª maior taxa de crescimento migratório no contexto dos territórios da AML. No entanto verifica-se igualmente que este é um concelho

jovem, com uma percentagem de crianças sensivelmente igual à de idosos, verificando-se que esta componente migratória tem sido acompanhada pelo rejuvenescimento da população, por via da componente natural.

O aumento da atratividade do território veio alterar o mercado habitacional e o crescimento do número de alojamentos não foi suficiente, em grande parte do Concelho, para fazer face às necessidades de aquisição e de arrendamento.

A atratividade do território do ponto de vista residencial vem acentuar as pressões sobre o mercado de aquisição e arrendamento, com consequências no acesso à habitação, sobretudo por parte das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

3.3 ENQUADRAMENTO SOCIOECONÓMICO

Relativamente à situação de desemprego o município regista uma forte tendência decrescente entre 2013 e 2019, com um ligeiro aumento no ano de 2020 devido à pandemia de COVID19 uma vez que uma percentagem importante do emprego está ligada com o setor do turismo.

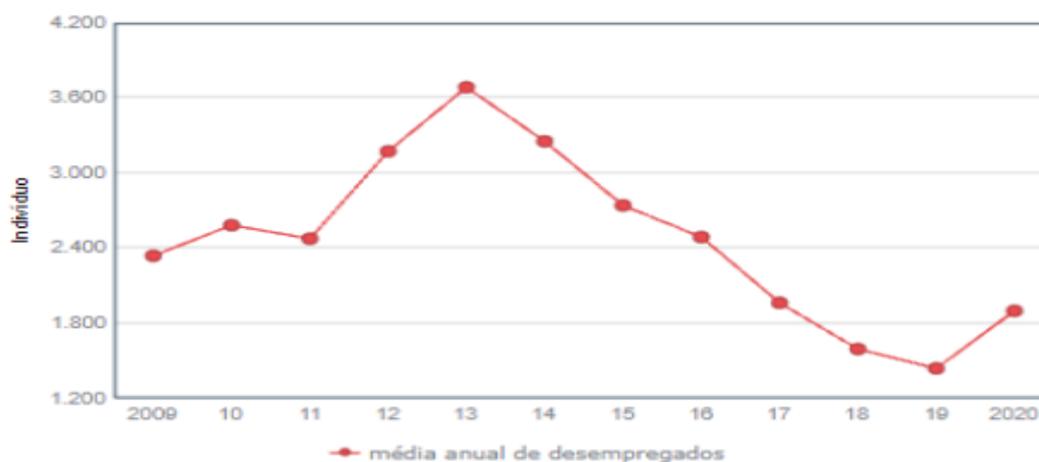


Figura 7- gráfico do desemprego

Fonte: Pordata 2020

Relativamente aos indivíduos a auferir o rendimento social de inserção verifica-se que Mafra é o 2º concelho da AML, de acordo com os dados de 2018, com menor número de beneficiários, sendo apenas 796 pessoas (cerca de 0.9% do número de habitantes).

O mercado habitacional e as suas oscilações dependem, em grande parte, da capacidade económica dos potenciais interessados, adquirentes ou arrendatários.

Assim, é pertinente verificar a capacidade financeira dos residentes no concelho *per si* e por comparação com os outros concelhos da AML.



Localização geográfica (NUTS - 2013)	Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013),; Anual (1)	Posição na AML	Localização geográfica (NUTS - 2013)	Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013), Anual (1)	Posição na AML
2014	Total		2019	Total	
	€			€	
Portugal	1093,21	-----	Portugal	1206,34	-----
Alcochete	1439,56	3	Alcochete	2011,49	1
Almada	1025,30	13	Almada	1160,76	12
Amadora	1289,37	5	Amadora	1425,49	4
Barreiro	1080,73	12	Barreiro	1107,81	13
Cascais	1157,22	8	Cascais	1215,47	10
Lisboa	1560,57	2	Lisboa	1669,37	3
Loures	1128,30	10	Loures	1218,56	9
Mafra	896,51	18	Mafra	1022	16
Moita	941,83	15	Moita	985,06	18
Montijo	970,12	14	Montijo	1027,62	15
Odivelas	915,74	16	Odivelas	987,15	17
Oeiras	1673,91	1	Oeiras	1748,20	2
Palmela	1328,65	4	Palmela	1408,93	5
Seixal	1138,47	9	Seixal	1271,66	6
Sesimbra	900,97	17	Sesimbra	1041,58	14
Setúbal	1196,52	6	Setúbal	1208,56	11
Sintra	1187,91	7	Sintra	1220,70	8
Vila Franca de Xira	1113,13	11	Vila Franca de Xira	1245,63	7

Tabela 2- Evolução do valor auferido médio por concelho

Fonte: INE

Verifica-se que a o ganho médio mensal dos habitantes de Mafra é dos mais baixos da AML, colocando os munícipes em situação de desvantagem, em relação a cidadãos com outras proveniências, no mercado imobiliário.

Nestes cidadãos com interesse imobiliário no Concelho temos forçosamente de incluir os cidadãos estrangeiros, grande parte oriundos do norte da Europa e América do Norte que, de uma forma geral, têm maior poder de compra e representam 7% da população, com especial incidência nas freguesias de Ericeira, Carvoeira e Santo Isidoro, ou seja, nas freguesias que confinam com a costa.

Relativamente ao poder de compra *per capita* podemos verificar que, de acordo com os estudos de 2020 da PORDATA, que entre 2009 e 2013, período de recessão económica europeia e nacional, reduziu drasticamente, sendo que após 2013 manteve uma tendência de estabilidade.

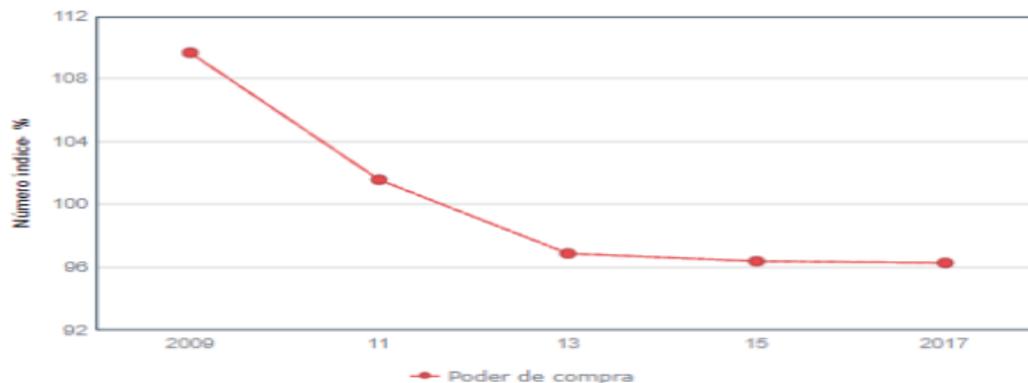


Figura 8- gráfico do poder de compra per capita

Fonte: Pordata 2020

Podemos concluir que o ganho médio mensal, apesar de ter subido, não acompanhou o aumento de preços, nomeadamente da habitação, que de acordo com os dados do INE, tem vindo a aumentar significativamente nos últimos anos conforme se pode observar no gráfico seguinte.

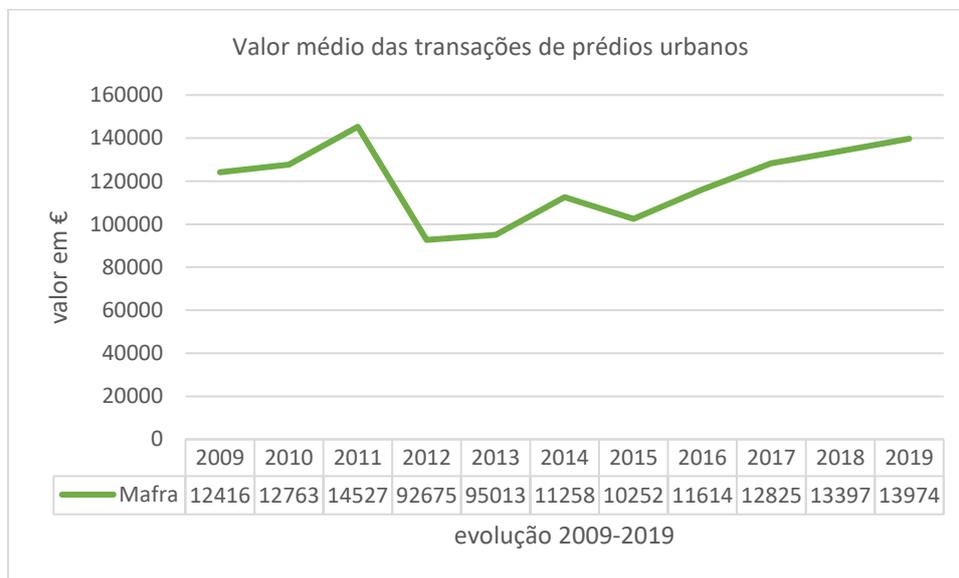


Figura 9- Gráfico do valor médio das transações imobiliárias em Mafra

Fonte: INE

De acordo com a tabela seguinte podemos observar que Mafra tem o 7º valor mediano mais alto da AML nas transações de venda de imóveis. De uma forma mais detalhada podemos observar, com os valores de 2021 que, não obstante na globalidade do concelho a subida do preço por m² de construção não tenha sido abrupta, existem algumas freguesias onde a média das transações



ultrapassa largamente a média do concelho e aproxima-se dos valores dos Concelhos de Loures, Almada ou Oeiras.

Localização geográfica (1)	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (2)		
	2.º Trim. de 2016	2.º Trim. de 2021	Evolução 2016-2021
	€	€	%
Alcochete	932	1511	62%
Almada	984	1825	85%
Amadora	857	1742	103%
Barreiro	623	1155	85%
Cascais	1628	2894	78%
Lisboa	1938	3318	71%
Loures	1091	1864	71%
Mafra	944	1601	70%
Carvoeira	1054	1828	73%
Encarnação	784	1365	74%
Ericeira	1171	2210	89%
Mafra	991	1658	67%
Milharado	796	1333	67%
Santo Isidoro	776	1702	119%
União das freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira	701	1056	51%
União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	886	1095	24%
União das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros	785	1105	41%
União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça	826	1419	72%
União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	828	1505	82%
Moita	570	959	68%
Montijo	730	1311	80%
Odivelas	1086	2058	90%
Oeiras	1317	2460	87%
Palmela	750	1240	65%
Seixal	764	1404	84%
Sesimbra	1013	1495	48%
Setúbal	704	1319	87%
Sintra	757	1461	93%
Vila Franca de Xira	858	1412	65%

Tabela 3- Valor mediano das vendas de alojamentos na AML

Fonte: INE

Estes valores de venda traduzem-se, para a média do Concelho, e considerando uma taxa de juro média atual praticada pelos bancos, com empréstimo a 30 anos e para um imóvel de 100m² num valor de cerca de 700€/mês. O rendimento médio bruto de 1022€ traduz-se num valor líquido de cerca de 865€, o que significa uma taxa de esforço de 80,8% do rendimento disponível de um indivíduo, o que torna impraticável viver sozinho. No caso de um casal a taxa desce para cerca de 40%. Em qualquer dos casos é uma taxa de esforço superior à preconizada como segura.



No mercado de arrendamento verifica-se que os valores médios tiveram no concelho um aumento de 44% no intervalo entre 2017 e 2021, sendo o 5º concelho da AML com maior aumento percentual e o 10º maior valor absoluto em 2021.

Uma vez mais destaca-se a Ericeira com o valor mais alto de arrendamento por m², apenas abaixo de Lisboa, Cascais e Oeiras conforme se pode observar na tabela abaixo.

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral			
	2.º Semestre de 2017	2.º Semestre de 2020	1.º Semestre de 2021	Aumento 2017-2021
	€	€	€	%
Alcochete	4,70		6,35	35%
Almada	6		8,36	39%
Amadora	6,43		8,76	36%
Barreiro	4,55		6,95	53%
Cascais	8,06		10,56	31%
Lisboa	9,62		11,12	16%
Loures	5,80		7,78	34%
Mafra	4,73		6,80	44%
Carvoeira	-	-	-	-
Encarnação	-	-	-	-
Ericeira	5,78		8,91	54%
Mafra	5		6,84	37%
Milharado	4,51		6,45	43%
Santo Isidoro	-	-	-	-
União das freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira	-		4,06	-
União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	-	-	-	-
União das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros	3,70		5,56	50%
União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça	4,51		6,13	36%
União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	4,70		5,96	27%
Moita	4,03		5,80	44%
Montijo	4,47		6,32	41%
Odivelas	6,17		8,21	33%
Oeiras	7,84		9,86	26%
Palmela	4,31		5,82	35%
Seixal	4,87		6,67	37%
Sesimbra	4,68		5,95	27%
Setúbal	4,50		6,67	48%
Sintra	5,26		7,25	38%
Vila Franca de Xira	4,86		6,82	40%

Tabela 4- Valor mediano das rendas na AML

Fonte: INE



Fazendo o mesmo exercício para o mercado de arrendamento, um fogo com 100m² custará por mês, usando o valor médio do Concelho cerca de 680€, o que por comparação com o salário médio líquido se verifica traduzir-se numa taxa de esforço de 78,5% para um indivíduo ou cerca de 35% para um casal, o que é ainda assim no limite da taxa de esforço preconizada para o programa de arrendamento acessível. Temos ainda de levar em linha de conta que os valores dentro do concelho para o arrendamento variam, sendo o valor na Ericeira mais do dobro do praticado na U. F. Azueira e Sobral da Abelheira, o que demonstra bem a diferença de pressão urbanística entre as freguesias.

Da análise dos dados anteriores podemos concluir que a evolução dos salários, sendo dos mais baixos da AML, não acompanhou a subida dos preços da habitação, que se situa nos valores mais altos por comparação com os mesmos municípios.

O trabalho até agora efetuado pelos diferentes serviços da Câmara Municipal de Mafra permitiu identificar dois principais tipos de famílias que não conseguem aceder ao mercado habitacional:

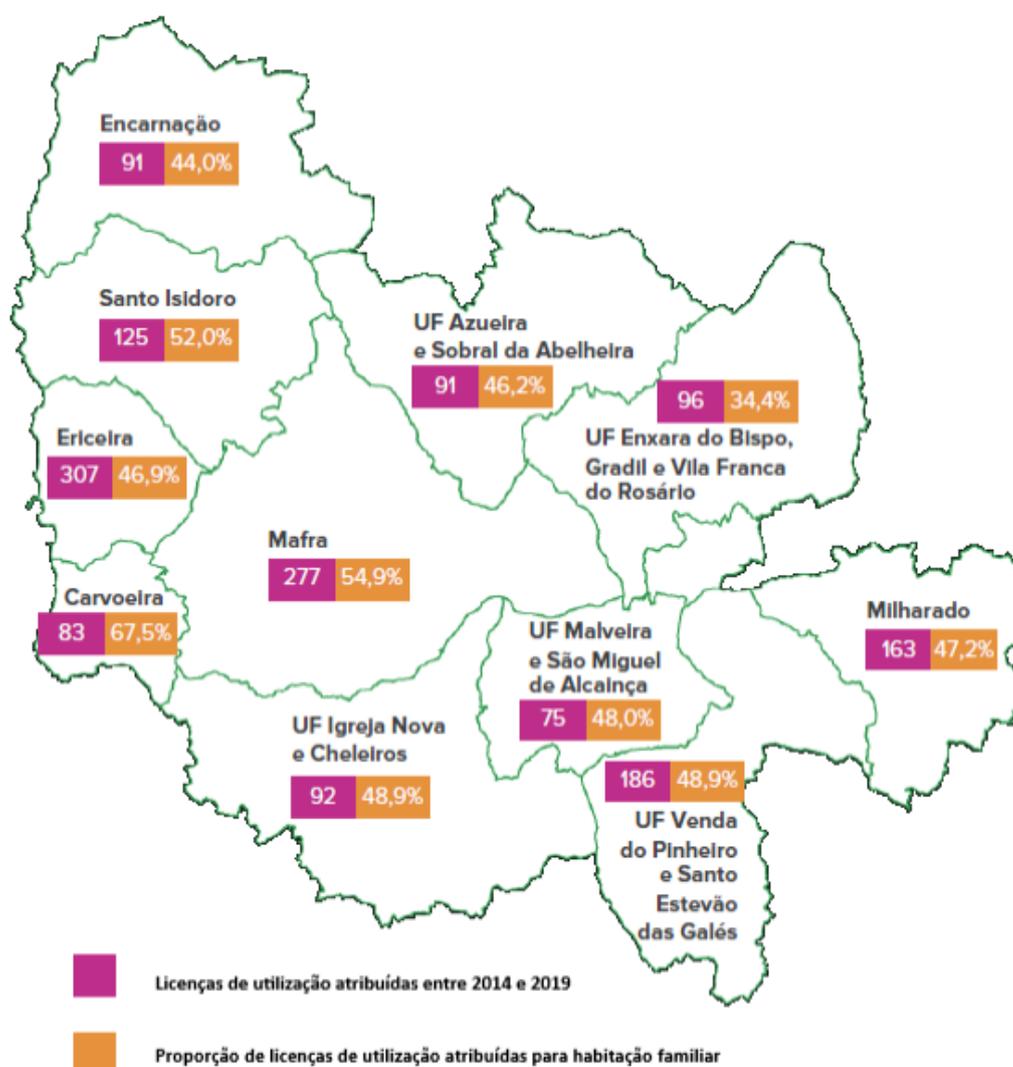
- Famílias que vivem com baixos rendimentos e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada;
- Famílias com rendimentos intermédios que não lhes permitem aceder ao mercado de arrendamento ou aquisição, uma vez que a taxa de esforço supera os 35%.

3.4 DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

De acordo com os mesmos dados do INE, existiu em 10 anos um aumento de 16.65% do número de habitações permanentes no Concelho.

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação; Decenal (1)							
	Período de referência dos dados							
	2021				2011			
	Forma de ocupação							
	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Mafra	44881	33153	7635	4093	42867	28564	9334	4969

Entre 2014 e 2019 foram concluídas cerca de 1 274 novas habitações familiares, tornando Mafra no 6.º concelho da AML com a maior evolução neste tipo de oferta. Uma vez mais se pode verificar que não existe homogeneidade na distribuição dos fogos, as freguesias de Mafra e Ericeira concentram 46% das licenças de utilização emitidas neste período.



Fonte: Estratégia local de Habitação de Mafra

Verifica-se igualmente uma tendência especialmente nas freguesias mais populosas para um crescimento acentuado das tipologias T0 e T1, embora a tipologia T3 continue a ser a mais frequente.

Atendendo a que o número de alojamentos, de acordo com os dados provisórios dos Censos 2021, apenas cresceu 4,75% entre 2011 e 2021, podemos concluir que grande parte do acréscimo de habitações permanentes provém de habitações que anteriormente se encontravam vagas/devolutas ou segunda habitação, conforme expressa o gráfico seguinte.

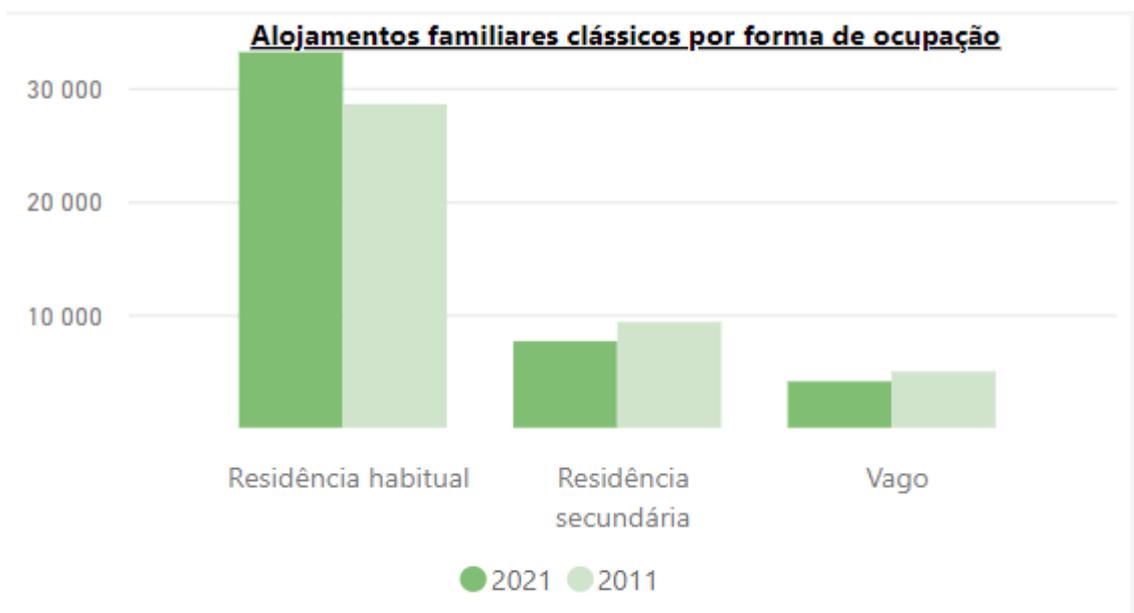


Figura 10- Gráfico da forma de ocupação dos alojamentos em Mafra

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Verifica-se, portanto uma diminuição do número de alojamentos vagos e de residência secundária, ainda que, e com maior incidência na Freguesia da Ericeira, o alojamento local seja bastante expressivo. O concelho, em 2021, de acordo com os dados fornecidos pela Unidade de Turismo, tem 1013 unidades de alojamento ativas, sendo que só a freguesia da Ericeira tem 701 alojamentos.

Localização geográfica	Unidades de Alojamento Local
UF Azueira e Sobral da Abelheira	1
Carvoeira	97
Encarnação	37
UF Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	15
Ericeira	701
UF Igreja Nova e Cheleiros	18
Mafra	53
UF Malveira e São Miguel de Alcainça	2
Santo Isidoro	136
UF Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés	9

Tabela 5- Distribuição das Unidades de Alojamento Local por freguesia em Mafra

Fonte: Divisão de Turismo da Câmara Municipal de Mafra

Analisando o intervalo de encargos mensais na aquisição dos imóveis, verifica-se que a maioria dos munícipes que têm encargos com a habitação se situa no intervalo entre os 300€ e os 649.99€, representando uma taxa de esforço em relação ao salário médio entre 29.35% e os 63.6%.

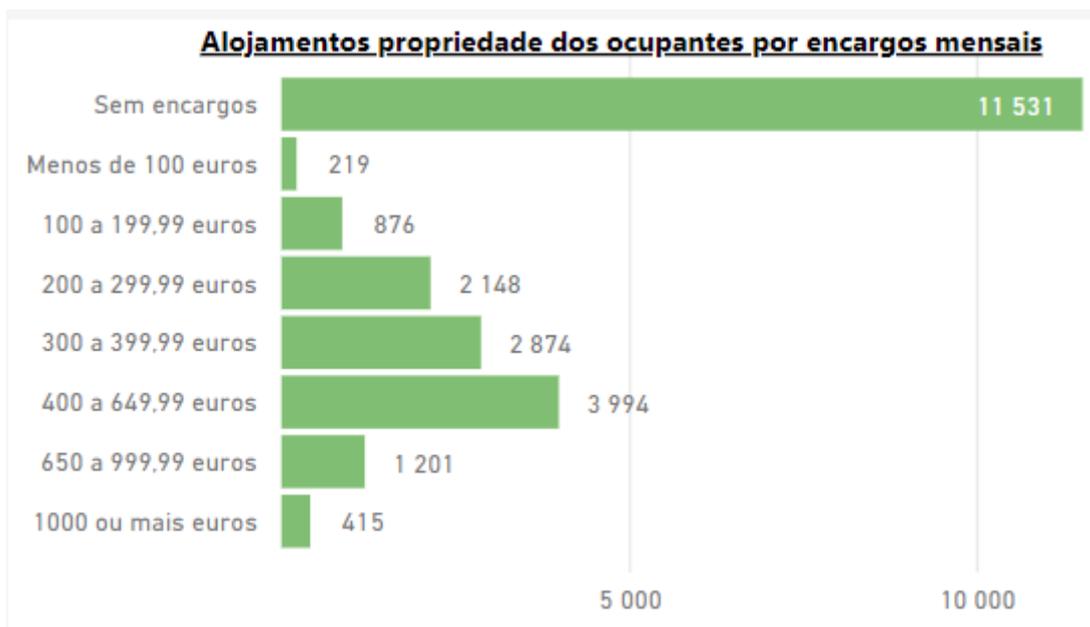


Figura 11- Gráfico dos encargos mensais dos proprietários

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Relativamente aos encargos com rendas os munícipes de Mafra situam-se maioritariamente no intervalo entre os 200 e os 649.99€, com o intervalo mais frequente entre os 400€ e os 649.99€.

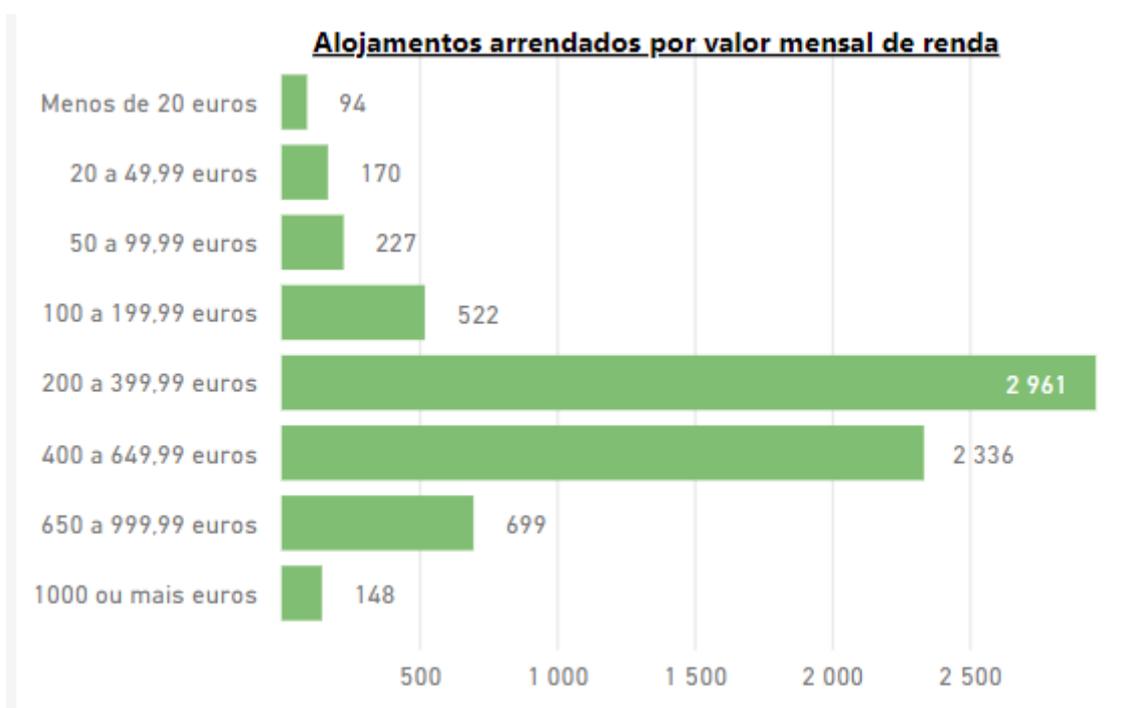


Figura 12- Gráfico do encargos mensais de arrendamento

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Dos imóveis disponíveis, por freguesia e para arrendamento, os alojamentos variam entre os 16% de na Encarnação e os 30% na Ericeira e na U. F. Malveira e S. Miguel da Alcainça.



O facto de a percentagem de arrendamento ser muito inferior à da aquisição prende-se com a realidade bancária uma vez que a aquisição significa a disponibilização de um valor mensal mais acessível que o arrendamento.

3.4.1 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

3.4.1.1 Estratégia Local de Habitação

A Estratégia Local de Habitação do Município de Mafra, em vigor, assenta nos seguintes pilares:

1. Objetivo Estratégico 1 - Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a habitação condigna

Para atingir este objetivo o município propõe-se:

- Reabilitar a habitação municipal;
- Aumentar o stock de habitação pública através da aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos. O Município de Mafra pretende, com esta ação, adquirir e reabilitar 50 fogos, que permitirão acolher 50 agregados familiares que vivem em condições indignas e para aumentar o stock de habitação municipal. Prevê-se que esta ação se desenvolva no horizonte de 2020-2025, tendo como fonte de financiamento o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito;

Neste âmbito está prevista também a reabilitação de habitações dispersas no Bairro António Bento Franco na Ericeira, por intermédio da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira, com potencial financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

- Reforçar o apoio ao arrendamento, apoiando através do Programa Arrendar, durante o período de vigência da ELH (2020 – 2025), 750 famílias, o que corresponde a uma média anual de 125 agregados familiares.

2. Objetivo Estratégico 2 - Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Para atingir este objetivo o município propõe-se:

- Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público;
- Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados- através do programa de incentivos Mafra Requalifica e também através da majoração do IMI para os imóveis devolutos, em ruínas e degradados.

3. Objetivo Estratégico 3 - Consolidar um modelo de governação integrada

Para atingir este objetivo o município propõe-se:

- Capacitar o município para a implementação da Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH) através da divulgação dos instrumentos e programas desta política aos potenciais beneficiários com inclusão no sítio do Município de Mafra de informação, sobre os novos instrumentos e programas, em particular o Programa Reabilitar para Arrendar, o Programa de Arrendamento Acessível e o Programa Casa Eficiente 2020, disponibilizando, também, os links que permitam o acesso direto a informação no portal da habitação;
- Sessões de divulgação da NGPH orientadas para públicos específicos;
- Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito através do desenvolvimento de mecanismos de apoio à instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias.

3.4.1.2 Habitação Social e Programa Arrendar

O município de Mafra tem alocado à habitação social 114 fogos, sendo distribuídos geograficamente e principalmente por Mafra e Malveira, em edifícios de habitação coletiva e 10 fogos em habitação unifamiliar, dispersa pelo território.

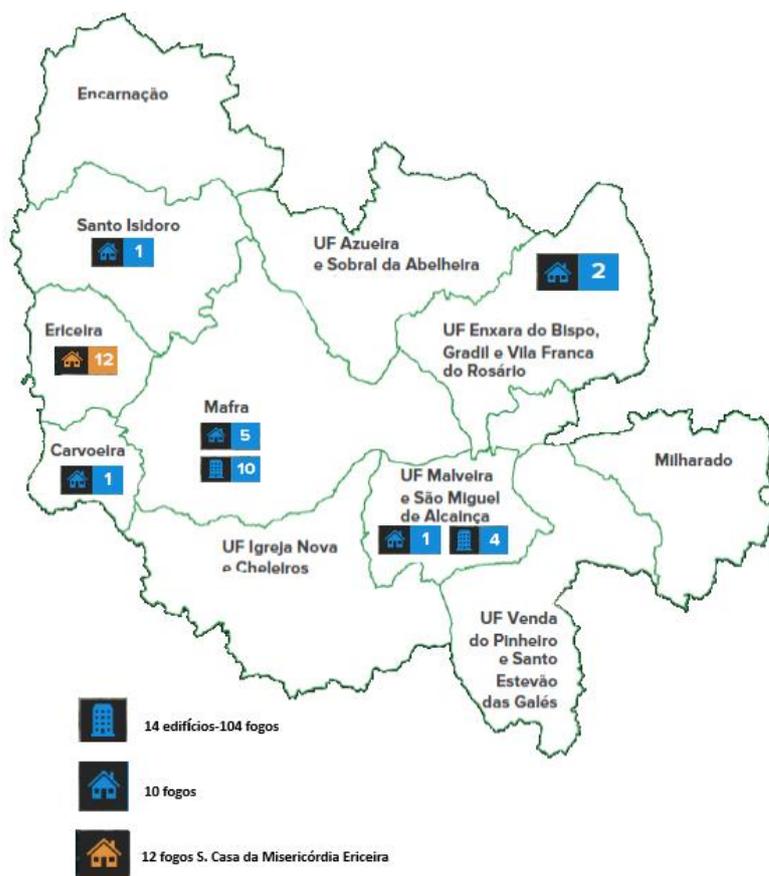


Figura 13- Localização e número dos fogos de habitação social

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Mafra

Verifica-se que a habitação social não está distribuída equitativamente pelo território, nem em função da população de cada freguesia.

A habitação social dá resposta a 114 agregados familiares. Atendendo ao número de munícipes que recebem RSI (756 indivíduos) e tendo em conta o número de desempregados (1921 indivíduos), verifica-se que o número de famílias vulneráveis é substancialmente maior que o número de fogos alocados à habitação social, pelo que não são suficientes para dar resposta às necessidades do Concelho.

A falta de resposta em termos de habitação municipal e o aumento dos preços do mercado de arrendamento levou a que o município criasse o Programa Arrendar com o objetivo de apoiar as famílias.

O Programa, a funcionar desde 2014 tem vindo a ter bastante adesão conforme se pode verificar no quadro:

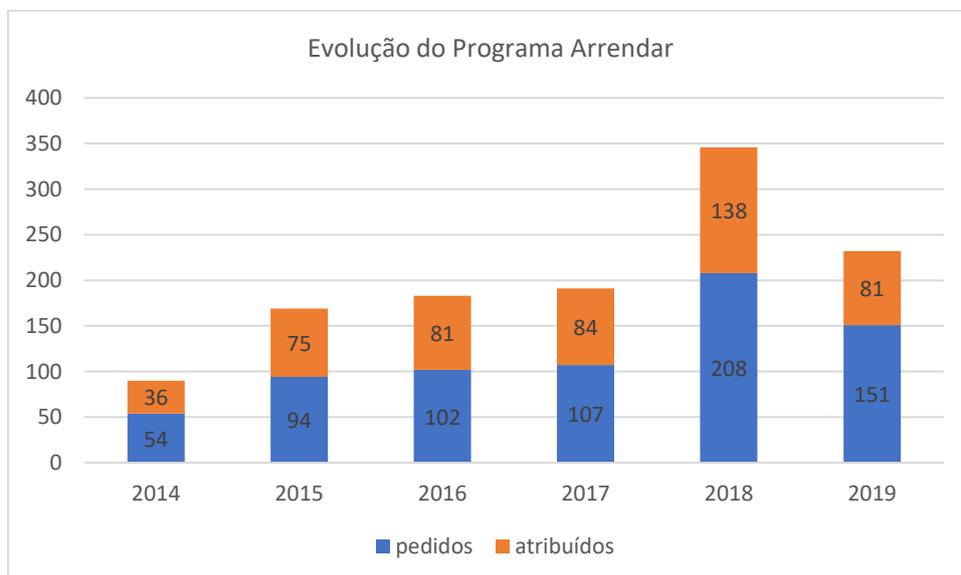


Figura 14- Evolução do Programa Arrendar

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Mafra

O apoio financeiro ao arrendamento habitacional é dirigido a munícipes em situação de vulnerabilidade económica, com duração máxima de 12 meses e não excede metade do valor da renda do imóvel em causa.

Relativamente à sua distribuição geográfica verifica-se que a sede de Concelho é, de longe, o local com maior procura reunindo mais de 50% dos pedidos.



Figura 15- Distribuição dos pedidos ao Programa Arrendar

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Mafra

3.4.1.3 Áreas de Reabilitação Urbana e Programa Mafra Requalifica

O Concelho de Mafra delimitou 6 áreas de reabilitação urbana (ARU) visando incentivar, entre outros, a reabilitação do edificado pelos particulares. De acordo com a estratégia de reabilitação do Concelho estão previstas nos próximos anos a delimitação de mais 8 ARU com o objetivo de reforçar a identidade dos lugares e a reabilitação do edificado e requalificar o espaço público, conforme o referido na Estratégia de Reabilitação Urbana.

Em 2016 foi criado o Programa Mafra Requalifica que visa incentivar através de apoio financeiro e fiscal a reabilitação dos imóveis particulares.

Do Programa constam as seguintes medidas:

- Apoio financeiro à recuperação de telhados, fachadas e muros;
- Isenção do IMI por 3 + 5 anos e IMT;
- Redução nas taxas de vistoria para 50% e nas taxas municipais de urbanismo;
- Isenção de taxas de ocupação de via pública e de procedimentos administrativos e de licenciamento de alteração de cor das fachadas;
- Descontos nos materiais de construção nos parceiros do Programa;
- Financiamento com condições especiais na CCAMM;
- Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana para acompanhamento e aconselhamento das candidaturas e processos de obra de reabilitação.

Dentro das ARU, estão também disponíveis as seguintes medidas fiscais:

- Redução no IVA em 17%;
- IRS e mais-valias: dedução à coleta e taxas reduzidas;

- Financiamento com condições especiais através do IFRRU2020.

Verifica-se que o Programa Mafra Requalifica tem crescido todos os anos em número de candidaturas, especialmente dentro das ARU, o que demonstra que os munícipes estão informados, atentos e interessados na reabilitação urbana do seu edificado.

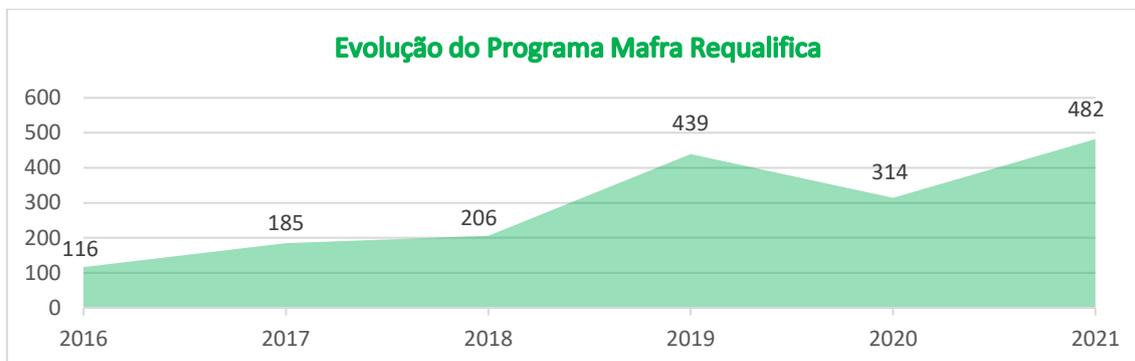


Figura 16- Gráfico da evolução do Programa Mafra Requalifica

Fonte: Unidade de Reabilitação Urbana

Nas candidaturas deferidas por freguesia verifica-se que a freguesia da Encarnação é a que menos tem recorrido ao Programa e que nitidamente as freguesias que têm ARU são as que mais candidaturas têm apresentado.

Não obstante o número de edifícios já reabilitados, verifica-se, em função do número de imóveis degradados identificados nos censos de 2011 (dados ainda não disponíveis em relação a 2021) que existe um longo caminho a percorrer, com uma percentagem significativa de imóveis degradados que ainda não foram intervencionados.

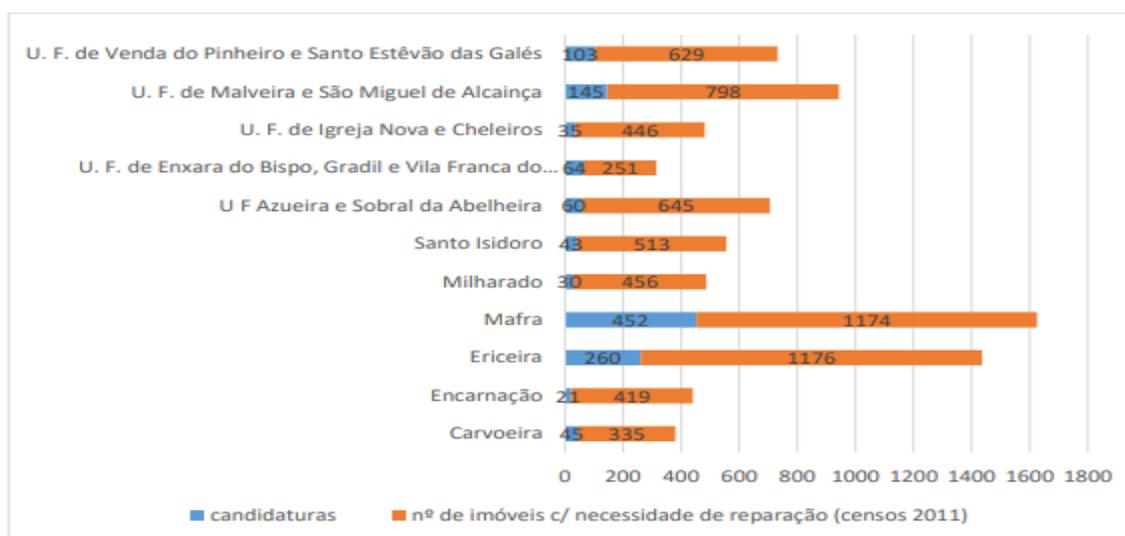


Figura 17- Gráfico comparativo entre a reabilitação e os imóveis que carecem de reabilitação

Fonte: Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana

4 IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Conforme pudemos observar o território de Mafra é pouco homogéneo relativamente à ocupação e é possível facilmente identificar as zonas de maior pressão urbanística uma vez que basicamente correspondem aos eixos urbanos Ericeira-Venda do Pinheiro, eixo litoral e eixo da A8/EN8, no nó de ligação com o Eixo Ericeira Venda do Pinheiro, ao qual que se somam as áreas de reabilitação urbana.

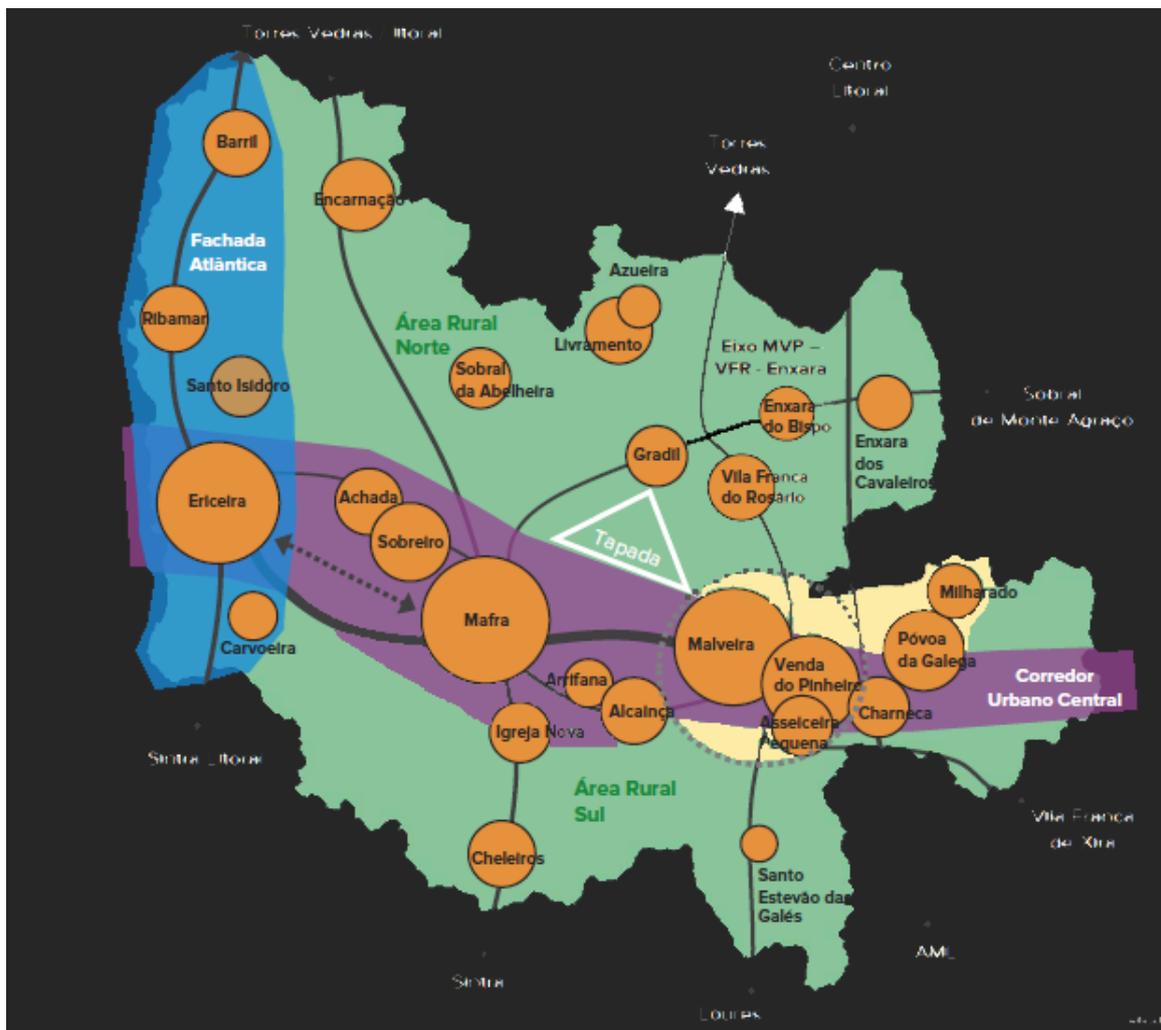


Figura 18-Localização potencial das áreas de maior pressão urbanística, conforme Modelo Territorial do PDM (2015)

Os indicadores anteriormente estudados revelam nestas áreas uma desadequação entre a procura e a oferta nomeadamente no que diz respeito ao valor de mercado face aos rendimentos e à capacidade financeira dos munícipes nas zonas de maior procura, mas também uma tendência para uma procura superior e oferta.

Assim, torna-se necessário introduzir um mecanismo adicional de regulação do mercado, assente na delimitação de zona urbanística, de modo a atenuar os impactos da pressão urbanística e dos preços especulativos praticados, bem como, aumentar e adequar a oferta habitacional.

Face à análise realizada e de acordo com o Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, propõe-se a delimitação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) conforme planta em anexo e que se reproduz na seguinte figura

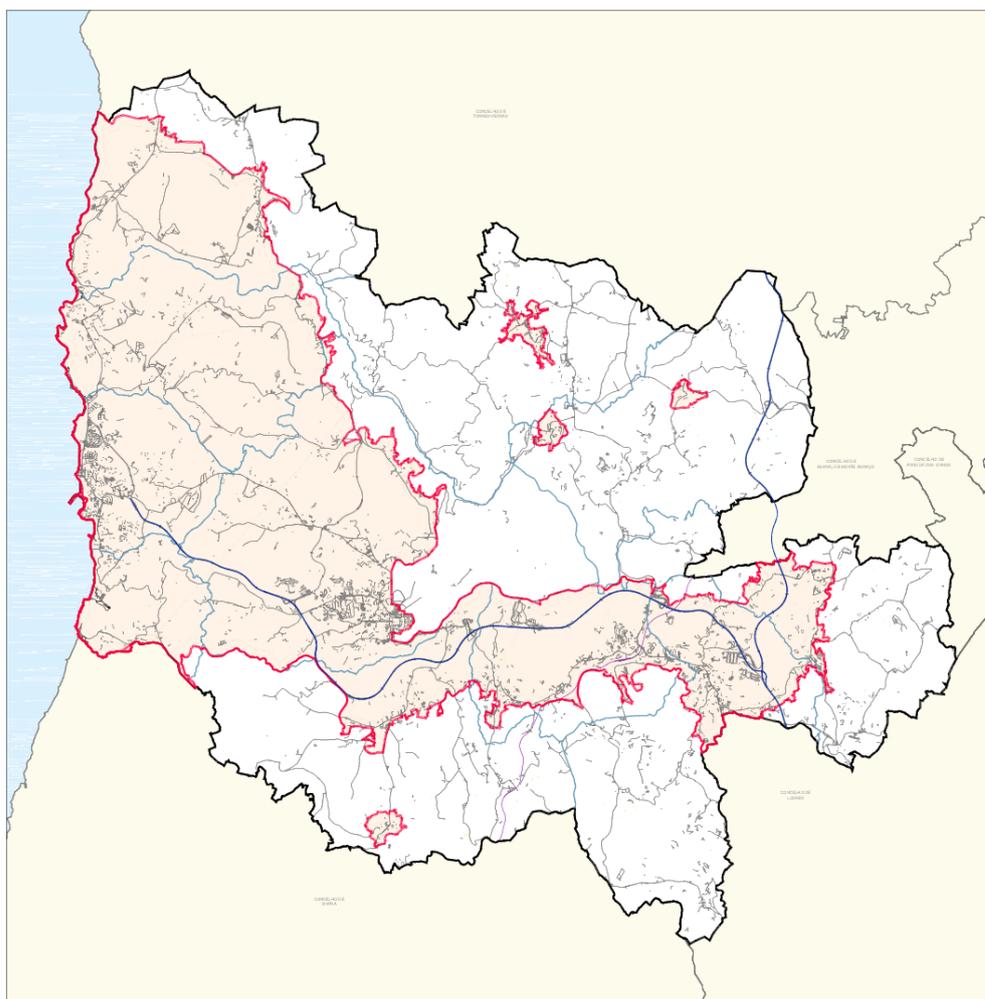


Figura 19-Delimitação da ZPU



5 AÇÕES A DESENVOLVER - PROCEDIMENTOS

Nos termos do nº 3, do art.º 2.º-A do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto, conforme o aditamento previsto no Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, a presente proposta de delimitação da ZPU deverá ser submetida à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

Após a respetiva publicação em Diário da República da ZPU, a mesma torna-se eficaz.

A superação dos desafios e objetivos associados à habitação depende, em grande medida, de uma mobilização articulada e coerente dos diferentes instrumentos de política de habitação, quer por parte dos atores públicos, em particular do Município de Mafra, quer dos atores privados.

Para a execução dos objetivos habitacionais, além das medidas já enunciadas no capítulo 2 através dos programas municipais e das ARU, é de importância a delimitação da ZPU e a utilização dos mecanismos contidos no diploma supracitado, conjugado com o Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro, nomeadamente a aplicação do direito de preferência, bem como a majoração do IMI nos imóveis devolutos e em ruínas como forma de obrigar os munícipes à ação de reabilitação e beneficiação eventual dos benefícios, designadamente através da utilização das medidas do Programa Mafra Requalifica e/ou colocação dos imóveis no mercado habitacional como forma de evitar a majoração do IMI.

A majoração do IMI será desta forma uma das medidas que, não obstante a carga administrativa que acarreta na identificação e notificação dos particulares, a mais eficaz na produção de novos fogos no mercado.

Assim nas áreas delimitadas como ZPU prevê-se o seguinte:

1. Os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º, e nos termos do nº 1, do art.º 5º do Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, que procede ao aditamento do art.º 112.º-B do Código do Imposto Municipal:
 - a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10%;
 - b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.
2. O município passará a poder exercer o direito de preferência nos termos do previsto no art.º 6.º do Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro.
3. Um prazo de 5 anos para a vigência da ZPU, constante da planta em anexo, como parte do território de Mafra, fundamentado na falta ou desadequação da oferta habitacional, nos termos do previsto no n.º 5 do art.º 2º-A do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto, aditado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio.