Carta Municipal de Habitação

Município de Vale do Rio

Carta Municipal de Habitação 2026

Data de referência: 15/10/2026
Horizonte: 2031
Fase: Em discussão pública
Documento para divulgação

Documento gerado em 25/10/2026 a partir de informação registada na plataforma e validada pelos serviços municipais.
cartasmunicipais.pt - Cartas Municipais, uma solução digital Analogia, Lda.

Ficha técnica

Título	Carta Municipal de Habitação do Município de Vale do Rio
Versão	Carta Municipal de Habitação 2026
Data de referência	15/10/2026
Horizonte	2031
Fase	Em discussão pública
Promotor	Município de Vale do Rio
Plataforma	cartasmunicipais.pt - Cartas Municipais, uma solução digital Analogia, Lda.

Índice

1. Introdução 4

2. Diagnóstico 5

3. Quadro estratégico e metas 8

4. Programa de ação 9

5. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação 15

6. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional 16

1. Introdução

Apresentação

A Carta Municipal de Habitação do Município de Vale do Rio é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação. Reúne o diagnóstico das carências e das dinâmicas habitacionais, define a estratégia e o programa de ação e estabelece o modelo de acompanhamento e avaliação.

Enquadramento legal

A Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) atribui aos municípios o planeamento e a execução das políticas locais de habitação, em articulação com as políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. A Carta Municipal de Habitação articula-se com o Plano Diretor Municipal e com a Estratégia Local de Habitação, enquadrando o acesso aos programas de apoio, nomeadamente o 1.º Direito.

Metodologia

O diagnóstico combina os dados dos Censos e de outras fontes estatísticas com a informação municipal sobre o parque habitacional público, as carências e pedidos de habitação (sempre agregados), os recursos e os territórios de intervenção. A estratégia organiza-se em eixos, objetivos e medidas, cada uma com uma ficha própria.

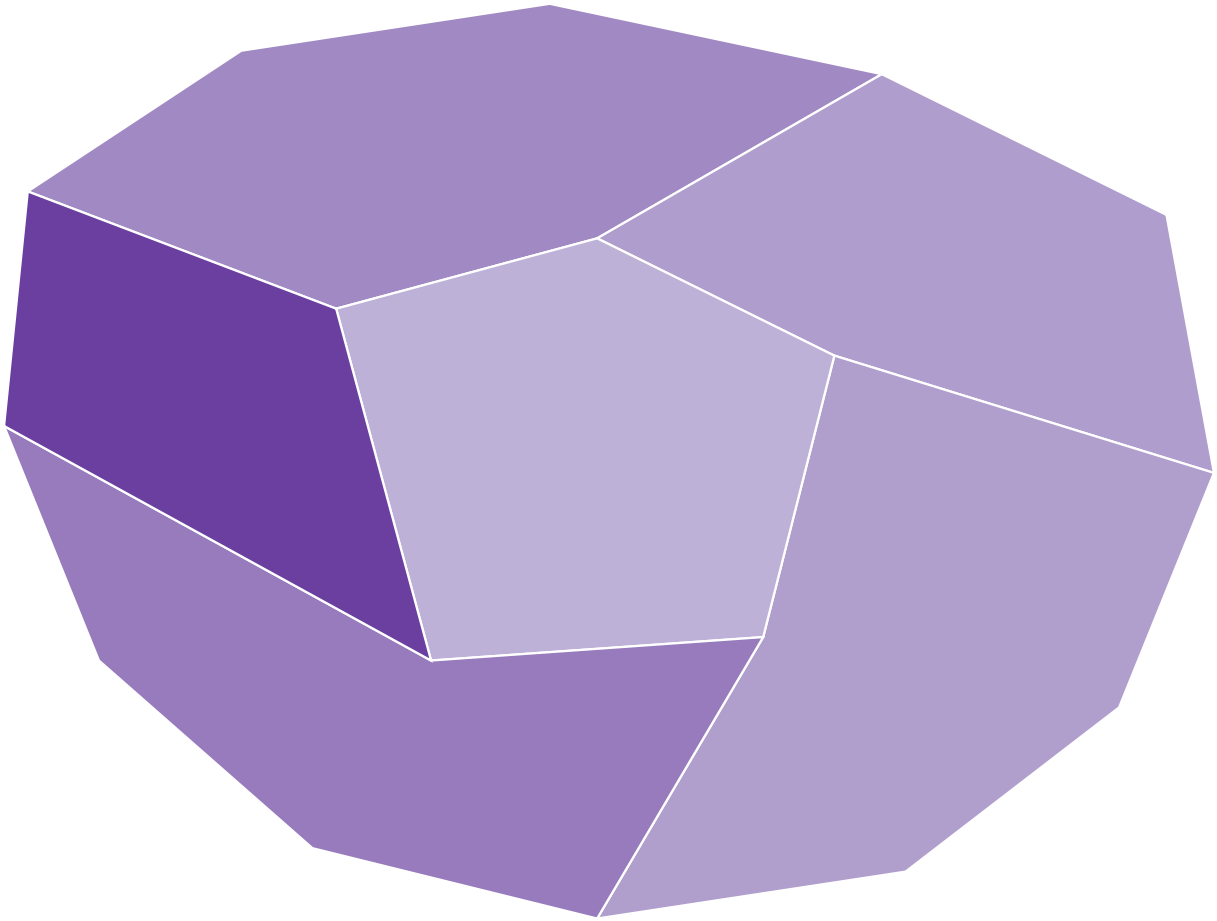
2. Diagnóstico

80	135	18,6 %	38,9 %
fogos públicos	agregados em carência	alojamentos vagos	taxa de esforço

Indicadores de diagnóstico

Indicador	Concelho	Campos	Costa	Ribeira	Serra
Alojamentos vagos (%)	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6
Alojamentos de uso sazonal ou secundário...	11,0	11,0	11,1	11,0	11,0
Residência habitual em arrendamento (%)	12,0	12,0	12,1	12,0	12,0
Alojamentos sobrelotados (%)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,1
Edifícios anteriores a 1981 (%)	41,0	41,0	41,0	41,0	40,9
Edifícios a precisar de reparações (%)	24,0	24,0	24,0	24,0	23,9
Alojamento Local por 100 alojamentos (n.º)	1,2	0,4	8,4	0,9	0,6
Habitação pública por 100 alojamentos de r...	1,1	0,0	0,0	0,0	6,8
Agregados em carência por 1 000 agregado...	18,1	16,3	57,5	31,2	25,4
Agregados unipessoais de idosos (%)	12,0	12,0	12,1	12,0	12,0
Variação da população 2011-2021 (%)	-5,7	-5,7	-5,7	-5,7	-5,7
População projetada em 2031 (n.º)	17 263	2 972	1 207	2 000	1 367
Taxa de esforço de referência (arrendament...	38,9	-	-	-	-

O quadro mostra as quatro primeiras freguesias; o anexo do relatório de diagnóstico (Excel) tem todas.



Agregados em carência por 1 000 agregados, por freguesia.

Parque habitacional público

O parque público registado tem 80 fogos em 2 conjuntos, dos quais 70 ocupados, 4 vagos disponíveis e 6 a reabilitar.

Conjunto	Freguesia	Gestão	Regime	Fogos	Vagos
Bairro Municipal de Serra	Serra	Município	Arrendamento apo...	40	2
Bairro Municipal de Vale	Vale	Município	Arrendamento apo...	40	2

Carências habitacionais - 2026

Situação	Agregados
Insalubridade e insegurança	57
Precariedade (sem título, despejo, violência doméstica)	45
Sem abrigo / alojamento temporário	33
Total	**135**

Tipologia	Fogos públicos	Agregados em carência
T0	0	0
T1	16	33

Tipologia	Fogos públicos	Agregados em carência
T2	40	45
T3	24	57
T4	0	0
T5	0	0

Recursos e territórios

Recurso	Tipo	Freguesia	Fogos potenc...	Situação
Prédio devoluto da Rua Direita	Prédio devoluto	Vila do Rio	4	Identificado
Terreno municipal do Bairro Novo	Terreno	Campos	18	Em projeto
Antiga escola primária da Serra	Edifício municipal	Serra	6	Em estudo

• ARU do Centro Histórico de Vila do Rio (Área de Reabilitação Urbana (ARU)), aprovada em 10/05/2022.

3. Quadro estratégico e metas

Visão 2031

Um concelho onde todos têm acesso a uma habitação digna, adequada e a custos comportáveis, com centros urbanos e aldeias habitados.

Eixo A - Acessibilidade

Aumentar a oferta pública e a custos acessíveis.

Medidas: A.01 Reabilitação e aquisição de habitações para arrendamento apoiado; A.02 Programa municipal de arrendamento acessível.

Eixo B - Equidade

Responder às situações de carência mais graves e às necessidades das pessoas idosas.

Medidas: B.01 Adaptação de habitações de pessoas idosas e com mobilidade reduzida.

Eixo C - Sustentabilidade

Reabilitar o edificado e mobilizar as habitações devolutas.

Medidas: C.01 Reconversão da antiga escola primária da Serra em habitação; C.02 Incentivos à reabilitação e ao arrendamento de devolutos na ARU.

Metas

Indicador	Base	Meta
Fogos públicos em arrendamento apoiado (n.º)	80,0 (2025)	126,0 (2031)
Agregados em carência habitacional (n.º)	144,0 (2025)	41,0 (2031)

4. Programa de ação

Medida	Prazo	Investimento	Fogos	Fontes
A.01 Reabilitação e aquisição de habitações par...	Curto prazo	1 850 000 EUR	24	1.º Direito, PRR
A.02 Programa municipal de arrendamento aces...	Médio prazo	600 000 EUR	16	Orçamento municipal
B.01 Adaptação de habitações de pessoas idosa...	Curto prazo	180 000 EUR	-	Orçamento do Estado, Or...
C.01 Reconversão da antiga escola primária da ...	Médio prazo	720 000 EUR	6	1.º Direito, Orçamento mu...
C.02 Incentivos à reabilitação e ao arrendament...	Longo prazo	-	-	Orçamento municipal, Inv...
Total		**3 350 000 EUR**	**46**	

A.01 Reabilitação e aquisição de habitações para arrendamento apoiado

Eixo estratégico

A - Acessibilidade

Instrumento

Operacional, Financeiro - Existente - maturidade alto - curto prazo (2026-2028)

Objetivos e justificação

Medida de exemplo da Estratégia Local de Habitação de Vale do Rio.

Âmbito territorial

Todo o concelho.

Rede de atores envolvidos

Município; IHRU; IPSS do concelho

Financiamento

1.º Direito, PRR - investimento previsto 1 850 000 EUR.

Resultados previstos

24 fogos - 24 agregados apoiados

Monitorização

N.º de fogos ou agregados abrangidos

A.02 Programa municipal de arrendamento acessível

Eixo estratégico

A - Acessibilidade

Instrumento

Regulamentar, Financeiro - Nova - maturidade médio - médio prazo (2027-2030)

Objetivos e justificação

Medida de exemplo da Estratégia Local de Habitação de Vale do Rio.

Âmbito territorial

Todo o concelho.

Rede de atores envolvidos

Município; IHRU; IPSS do concelho

Financiamento

Orçamento municipal - investimento previsto 600 000 EUR.

Resultados previstos

16 fogos - 16 agregados apoiados

Monitorização

N.º de fogos ou agregados abrangidos

B.01 Adaptação de habitações de pessoas idosas e com mobilidade reduzida

Eixo estratégico

B - Equidade

Instrumento

Operacional - Nova - maturidade médio - curto prazo (2026-2029)

Objetivos e justificação

Medida de exemplo da Estratégia Local de Habitação de Vale do Rio.

Âmbito territorial

Todo o concelho.

Rede de atores envolvidos

Município; IHRU; IPSS do concelho

Financiamento

Orçamento do Estado, Orçamento municipal - investimento previsto 180 000 EUR.

Resultados previstos

40 agregados apoiados

Monitorização

N.º de fogos ou agregados abrangidos

C.01 Reconversão da antiga escola primária da Serra em habitação

Eixo estratégico

C - Sustentabilidade

Instrumento

Operacional - Nova - maturidade médio - médio prazo (2027-2029)

Objetivos e justificação

Medida de exemplo da Estratégia Local de Habitação de Vale do Rio.

Âmbito territorial

Todo o concelho.

Rede de atores envolvidos

Município; IHRU; IPSS do concelho

Financiamento

1.º Direito, Orçamento municipal - investimento previsto 720 000 EUR.

Resultados previstos

6 fogos - 6 agregados apoiados

Monitorização

N.º de fogos ou agregados abrangidos

C.02 Incentivos à reabilitação e ao arrendamento de devolutos na ARU

Eixo estratégico

C - Sustentabilidade

Instrumento

Regulamentar, Fiscal - Adaptada - maturidade alto - longo prazo (2026-2031)

Objetivos e justificação

Medida de exemplo da Estratégia Local de Habitação de Vale do Rio.

Âmbito territorial

Todo o concelho.

Rede de atores envolvidos

Município; IHRU; IPSS do concelho

Financiamento

Orçamento municipal, Investimento privado.

Resultados previstos

30 agregados apoiados

Monitorização

N.º de fogos ou agregados abrangidos

5. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

A execução da Carta é acompanhada anualmente, através do registo da execução de cada medida e da atualização dos indicadores e metas, com relatório de monitorização apresentado ao executivo municipal.

Execução à data da versão

Medida	Estado	Fogos exec./prev.	Investimento exec.	Exec. financeira
A.01 Reabilitação e aquisição de habitações ...	Em curso	9 / 24	640 000 EUR	35 %
B.01 Adaptação de habitações de pessoas id...	Em curso	0 / -	52 000 EUR	29 %

Indicadores e metas

Indicador	Base	Atual	Meta	Cumprimento
Fogos públicos em arrendamento apoiado	80,0	89,0	126,0	20 %
Agregados em carência habitacional	144,0	135,0	41,0	9 %

6. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

Nos termos da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), e com fundamento no diagnóstico desta Carta Municipal de Habitação, propõe-se a declaração fundamentada de carência habitacional no território do Município de Vale do Rio.

Fundamenta-se esta declaração nos seguintes factos: estão identificados 135 agregados em situação de carência habitacional (insalubridade e insegurança: 57; precariedade (sem título, despejo, violência doméstica): 45; sem abrigo / alojamento temporário: 33); corresponde a 18,1 agregados em carência por 1 000 agregados; a taxa de esforço de referência no arrendamento atinge 38,9 % do rendimento mediano, acima do limiar de sobrecarga habitualmente considerado (35 %); 5,0 % dos alojamentos de residência habitual estão sobrelotados; 24,0 % dos edifícios necessitam de reparações médias ou maiores; o parque habitacional público dispõe de 80 fogos, dos quais apenas 4 vagos disponíveis, insuficientes para responder às carências identificadas; existem 18,6 % de alojamentos vagos no concelho, que constituem um recurso a mobilizar.

A declaração abrange a totalidade do território municipal e vigora durante o período de vigência da Carta Municipal de Habitação, devendo ser revista com a atualização do diagnóstico.