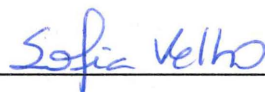


## DELIBERAÇÃO

**\_5.20 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA NO CONCELHO DE PONTE DE LIMA - Aprovação.** Da Senhora Vereadora Eng.<sup>ª</sup> Zita Fernandes registou-se a seguinte Intervenção: “O que se está a avaliar e discutir é a aprovação de uma carta na qual ficam definidas as zonas de pressão urbanística e se inclui outras áreas com interesse municipal de preservação ambiental e dinamização rural. Parece-me por isso correto, que se implementem medidas que incentivem os proprietários a proceder à reabilitação dos edifícios considerados devolutos, e que haja a possibilidade do Município exercer o direito de preferência na transação de prédios nestas zonas, tendo por base um interesse público. Entendo, que o aumento do IMI é uma medida já bastante divulgada e por isso pacífica de implementar, porém a possibilidade de exercer o direito de preferência não o é, devendo por isso ser amplamente divulgada nas freguesias através das Juntas de Freguesia de forma a sensibilizar e alertar para essa possibilidade. Saliento também o fato de que estas medidas por si só, não serão suficientes para resolver o problema da habitação no concelho, devendo olhar-se com cautela e atenção para os dados económicos e sociais que constam da declaração de voto e que vem no seguimento da análise efetuada ao relatório anexo”. A Câmara Municipal **deliberou por unanimidade** aprovar a proposta de delimitação das Zonas de Pressão Urbanística no Concelho de Ponte de Lima. Mais **deliberou por unanimidade** remeter à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal. Os Senhores Vereadores Eng.<sup>ª</sup> Zita Fernandes e Eng. Francisco Pereira apresentaram declaração de voto que se anexa à presente ata como documento número dois e se considera como fazendo parte integrante da presente para todos os efeitos. O Senhor Vereador Dr. José Nuno Vieira de Araújo, no uso da palavra, declarou que se associava às declarações dos Vereadores do Ponte de Lima Minha Terra. \_\_\_\_\_

Reunião de Câmara Municipal, de 18 de abril de 2023,

A CHEFE DE DIVISÃO/DAG,



Sofia Velho/Dra.



## Declaração de Voto

Reunião Câmara Municipal de Ponte de Lima – 18-04-2023

### Ponto 5.20 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA NO CONCELHO DE PONTE DE LIMA – APROVAÇÃO.

Pela análise do documento consta-se o que já se sabia, que as freguesias estão a perder residentes, que a pressão urbanística é cada vez maior na zona urbana e que a população com mais de 65 anos está a aumentar, ou seja temos um concelho com população envelhecida, não acompanhando a taxa de natalidade o aumento da população com mais de 65 anos e a esperança média de vida.

Ao nível socioeconómico – reduzida taxa de desemprego, contudo Ponte de Lima é o 2º concelho do Minho Lima com maior número de beneficiário do rendimento social (323 pessoas). Olhando ao ganho médio mensal da população verifica-se que concelhos com menos população, tem uma dinâmica empresarial crescente superior, comparando Ponte de Lima com Paredes de Coura verifica-se que até 2014 a média salarial foi inferior, mas que a partir de 2019 ultrapassou Ponte de Lima. Em suma a dinâmica empresarial local contribui para a fixação de empresas cujos rendimentos médios ficam aquém da média do alto Minho, e em contraciclo com municípios vizinhos cuja dinâmica empresarial superior evidencia um rendimento médio mensal bem superior; Paredes de Coura (964,20€); Arcos de Valdevez (985,20€), Valença (1004,90€) Vila Nova de Cerveira (1130€), Viana do Castelo (1153€), **PONTE DE LIMA (960,30€). Como se pode ver não é pela ligação/proximidade a Espanha**

Comprova-se que o poder de compra não acompanha o custo de aquisição da habitação, o que se agrava em Ponte de Lima, porque sendo o município 5º na tabela de rendimentos mensais, tem dos mais altos custos com a habitação mais uma vez devido às políticas locais, que estão a tornar Ponte de Lima numa zona turística e de lazer, promovendo atividades ligadas a economia paralela (restauração, turismo, feiras). Apenas Caminha e Viana tem o preço/m2 superior e estamos a falar de zonas de costa. Concluindo o relatório refere ser impraticável um jovem viver sozinho em Ponte de Lima (pode explicar a saída de muitos) uma vez que a subida dos ordenados não acompanhou a subida dos preços da habitação que é dos mais altos da NUTIII.

Concluindo este documento aqui apresentado está totalmente em linha com o que o PLMT tem vindo a apresentar como principal flagelo a nível social e económico no concelho de Ponte de Lima:

- cada vez menos pessoas no concelho;
- população cada vez mais envelhecida e com ausência de políticas de incentivo à natalidade (apenas promessas);
- poder de compra dos mais baixos do vale do lima. Incompreensível e só explicado pela falta de capacidade de atração de emprego qualificado e/ou tecido empresarial baseado em oferta de mão de obra "barata". Atentem bem, poder de compra ou rendimento médio mensal mais baixo do que Paredes de Coura!
- baixa taxa de desemprego, mas só significa cada vez menos pessoas no concelho, o que representa inclusive o problema inverso que é a falta de mão de obra para instalação de indústria que estamos a atrair e que requer elevado número de colaboradores (a baixo custo);

Mais grave, grande parte destes indicadores que vem agora neste documento são números, valores e necessidade de reorientação política que desde a criação do movimento PLMT vimos a recomendar e até reivindicar! Senhor Presidente e Srs. Vereadores, assumam que as políticas locais que o CDS/PP tem implementados nos últimos 20 anos no concelho vão levar-nos para a cauda do distrito. Chega de feiras e feirinhas, e do turismo do "garrafão", assumam e tenham a coragem de não só prometer, mas alterar (apesar que tarde!) as políticas e investir mais tempo e dinheiro nos atuais desafios que enfrentamos.

Os Vereadores Eleitos pelo Movimento Ponte de Lima Minha Terra,

  
Francisco Pereira

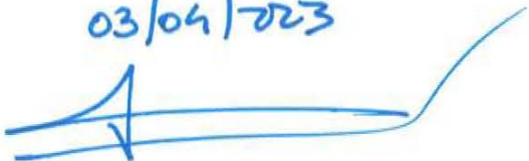
  
Zita Fernandes



Parecer:

Despacho:

A Resposta de Linhas  
Cópia nos Srs. Responsáveis  
03/04/2023



INFORMAÇÃO N.º 31/03.2023.gmenezes

DATA: 31/03/2023

DE: Carlos Manuel Rodrigues Pereira | UPOT

PARA: Sr. Presidente

CC:

ASSUNTO: Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) - Proposta Final

Informação:

Exmo. Sr. Presidente,

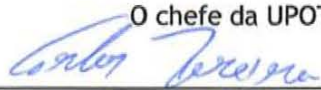
No seguimento do despacho de 14/03/2023 NIPG 30521/22, informamos que já procedemos à atualização das plantas de delimitação das zonas de pressão urbanística, como indicado pelo Sr. Presidente, nomeadamente a inclusão do espelho de água da barragem de finos do Lourinhal, a envolvente ao Santuário do Senhor do Socorro, a envolvente às unidades industriais/empresariais de Anais e hipódromo de Calvelo.

Desta forma, segue em anexo a Proposta, revista, da delimitação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), nomeadamente o documento enquadrador e respetivas plantas de delimitação, atualizadas.

Assim, a delimitação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) do concelho de Ponte de Lima deverá ser levada à assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal, caso o Executivo assim o entenda e posteriormente publicada através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgada no site do Município, bem como no boletim municipal.

À Consideração Superior.

O chefe da UPOT,



---

/Carlos Manuel Rodrigues Pereira | UPOT/



# **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA**

*Concelho de Ponte de Lima*

## **FICHA TÉCNICA:**

**Título:** Proposta de Delimitação das Zonas de Pressão Urbanística de Ponte de Lima

**Elaborado por:** UPOT| Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

**Data:** 07/03/2023

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	6
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3. ENQUADRAMENTO.....	9
3.1 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO .....	9
3.2 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO .....	15
3.3 ENQUADRAMENTO SOCIOECONÓMICO.....	24
3.4 DIAGNÓSTICO HABITACIONAL.....	32
3.4.1 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO .....	38
3.4.1.1 Estratégia Local de Habitação.....	38
3.4.1.2 Habitação Social e Programa 1º Direito .....	40
3.4.1.3 Áreas de Reabilitação Urbana e Projeto Terra – Reabilitar.....	44
4. IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU) .....	48
5. AÇÕES A DESENVOLVER – PROCEDIMENTOS.....	52



## ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa do Concelho de Ponte de Lima .....	10
Figura 2 - Enquadramento urbanístico do Concelho .....	14
Figura 3 - Evolução da população por grupo etário no Concelho de Ponte de Lima .....	18
Figura 4 - Índice de envelhecimento nos Concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, segundo os Censos de 2011 .....	19
Figura 5 - Índice de envelhecimento nos Concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, segundo os Dados Provisórios dos Censos de 2021 .....	19
Figura 6 - Variação do nº de indivíduos 2011-2021 .....	20
Figura 7 - Variação do nº de agregados 2011-2021 .....	20
Figura 8 - Dimensão dos agregados familiares no Concelho de Ponte de Lima (2011-2021).....	21
Figura 9 - Taxa bruta de natalidade no Concelho de Ponte de Lima (2011-2021).....	22
Figura 10 - Taxa de mortalidade sénior no Concelho de Ponte de Lima (2011) .....	22
Figura 11 - Taxa de mortalidade sénior no Concelho de Ponte de Lima (2021) .....	23
Figura 12 - Média anual de desempregados no Concelho de Ponte de Lima (2009-2021).....	24
Figura 13 - Evolução do poder de compra per capita na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2011-2019) .....	27
Figura 14 - Valor médio das transações imobiliárias (prédios urbanos) no Concelho de Ponte de Lima (2014-2019) .....	28
Figura 15 - Edifícios licenciados e proporção de licenças atribuídas para habitação familiar (2014-2021) .....	35
Figura 16 - Forma de ocupação dos alojamentos no Concelho de Ponte de Lima (2011-2021).....	36
Figura 17 - Encargos mensais dos proprietários no Concelho de Ponte de Lima (2021) .....	36
Figura 18 - Encargos mensais de arrendamento no Concelho de Ponte de Lima (2021) .....	37
Figura 19 - Número de fogos de habitação social por freguesia (2021) .....	41
Figura 20 - Distribuição dos pedidos ao Programa 1º Direito (09/11/2022) .....	43
Figura 21 - Evolução do Projeto Terra-Reabilitar (2009-2022).....	45
Figura 22 - Comparação entre a reabilitação e os imóveis que carecem de reabilitação .....	46
Figura 23 - Estado de conservação dos edifícios por freguesia do Concelho de Ponte de Lima.....	47
Figura 24 - Localização potencial de maior pressão urbanística no Concelho de Ponte de Lima.....	49
Figura 25 - Delimitação da ZPU .....	51

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - População Residente por Concelho.....	15
Tabela 2 - População Residente por Freguesia no Concelho de Ponte de Lima.....	18
Tabela 3 - Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da Segurança Social (Nº) por Concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima .....	25
Tabela 4 - Evolução do valor auferido médio por concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2014-2020).....	26
Tabela 5 - Valor mediano das vendas de alojamentos por concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2019-2022) .....	29
Tabela 6 - Valor mediano das rendas por concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2018-2021) .....	30
Tabela 7 - Alojamentos familiares clássicos (Nº) por localização geográfica e forma de ocupação (2011-2021).....	33
Tabela 8 - Edifícios concluídos (Nº) por localização geográfica (NUTS - 2013) (2014-2021).....	34

## 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 Ponte de Lima, nos termos do Decreto-lei nº 67/2019 de 21 de maio.

No âmbito do disposto no supracitado 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 Ponte de Lima, 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 à primeira alteração ao Decreto lei nº 159/2006 de 08 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto e ainda à alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, reforçando assim 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.

O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos naquele diploma.

São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, 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.

A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

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:

- 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.

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 selecionados, 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 Ponte de Lima. 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 Ponte de Lima tem uma área de cerca de 320,25 Km<sup>2</sup> e integra a NUT III da Sub-Região Minho-Lima e os seus limites geográficos compreendem, a Norte, o Concelho de Paredes de Coura, a Este, o Concelho de Arcos de Valdevez e o Concelho de Ponte da Barca, a Sudeste, o Concelho de Vila Verde, a Sul, o Concelho de Barcelos, a Oeste, o Concelho de Viana do Castelo e o Concelho de Caminha e a Noroeste, o Concelho de Vila Nova de Cerveira.

O Concelho divide-se em 39 freguesias, destacando-se as freguesias de Arca e Ponte de Lima (3928 hab) e Arcozelo (3562 hab), pelo maior número de habitantes, segundo os dados provisórios dos censos 2021 (figura 1).

Ponte de Lima possui uma localização estratégica no epicentro da Euro região Norte de Portugal – Galiza.

O Concelho, conjuntamente com Viana do Castelo, Arcos de Valdevez e Ponte da Barca fazem parte de uma área que se desenvolve em torno da bacia hidrográfica do Rio Lima, a unidade territorial do Vale do Lima, que conjuntamente com a do Vale do Minho constituem a região do Alto Minho.

Neste contexto, Ponte de Lima ocupa uma posição de forte dinamismo demográfico e económico que beneficia de um importante nó rodoviário a menos de 60 minutos de grandes centros urbanos – Porto, Braga/Guimarães e Vigo.



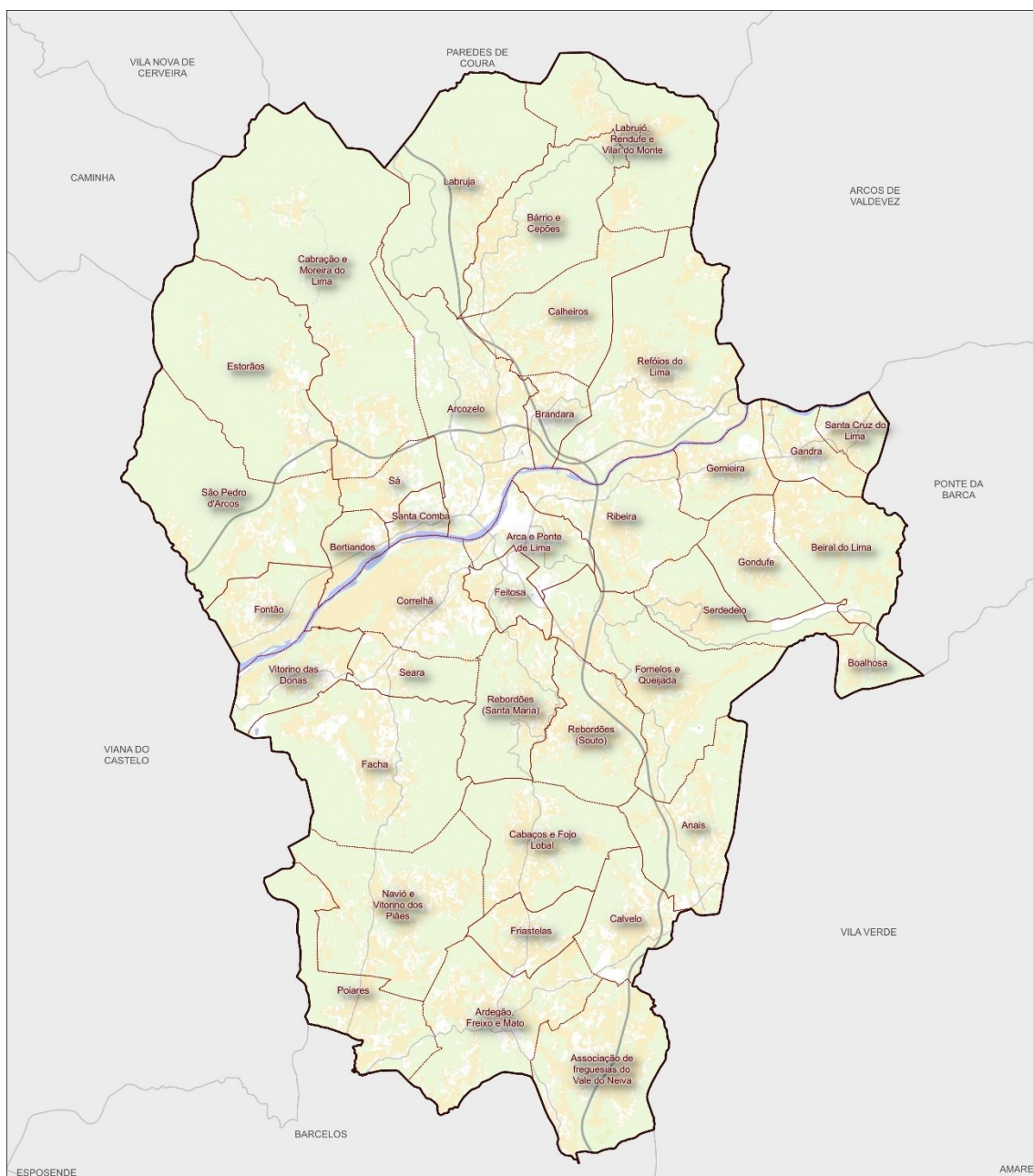


Figura 1 - Mapa do Concelho de Ponte de Lima  
Fonte: SIG Municipal

Muito embora a região de Ponte de Lima tenha sido habitada desde os primeiros tempos da pré-história e seja local de reconhecida importância no período romano, é na época medieval que a malha urbana que agora conhecemos começa a ganhar forma. Tendo desempenhado um papel significativo no desenvolvimento da região, o aglomerado urbano (na altura mais rural do que urbano) teve foral concedido por D. Teresa em 1125, altura em que foi instituída uma feira, de forma a incentivar o desenvolvimento económico e influenciando a fixação das

populações. Já no século XVI, e face aos ataques e saques de que o aglomerado havia sido alvo, D. Pedro I ordenou a sua reconstrução e ampliação para o perímetro definitivo da urbe medieval, a qual foi devidamente fortificada. Várias ruas e travessas terão sido abertas, de modo a atrair a fixação da população. Posteriormente, e com o espaço dentro da muralha a tornar-se limitado, o aglomerado começou a expandir-se ao longo das vias de Braga e Ponte da Barca. O perímetro definido pela muralha, embora em parte destruído durante os séculos XVIII e XIX, ainda é reconhecível hoje, possibilitando entender a influência que a muralha teve no desenvolvimento urbanístico da vila. Nesta mesma altura foi construída a ponte medieval, recuperando parte da ponte romana em ruínas, e devolvendo a Ponte de Lima a importância de outrora no contexto regional, enquanto lugar de passagem de importantes redes comerciais.

É já na primeira metade do século XX que se inicia o processo de alteração na estrutura urbana, com a abertura da Avenida António Feijó, que parte do centro histórico lançando perpendicularmente ligações que seriam a origem dos novos arruamentos urbanos que permitiram a expansão da vila para norte. Nesta época, surgiram estradas de perfil transversal amplo, pavimento sólido, alinhamentos retos ligados a pontos estratégicos e habitualmente com enquadramentos paisagísticos de carácter lúdico, e ainda os rossios e passeios públicos de grande interesse lúdico e desfrute das margens ribeirinhas (Avenida dos Plátanos).

A construção da ponte nova (Ponte de Nossa Senhora da Guia), na segunda metade do século XX, que permitiu desviar o trânsito do centro da vila e de Além da Ponte, e a abertura das vias de acesso, produziu uma grande transformação na vila, determinando a sua expansão. Este facto deu origem ao surgimento de uma estrutura urbana que, ao invés de ligar o tecido urbano e o estruturar, provoca a dispersão e introduz novas tipologias de edificação e novas morfotipologias, difíceis de articular com a estrutura urbana da vila antiga. A óbvia ocupação de carácter linear, que surgiu ao longo dos novos arruamentos, e a construção de alguns equipamentos públicos (tais como o Mercado Municipal no Passeio 25 de Abril, a Escola Primária na Avenida António Feijó, o Hospital, a Adega Cooperativa) que vieram pontuar o espaço de sudoeste a nordeste da zona central, deixaram entre si grandes vazios urbanos, que aos poucos foram sendo preenchidos, dando lugar à malha urbana relativamente consolidada de agora.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fonte: PARU 2020 | Plano de Ação de Regeneração Urbana de Ponte de Lima (junho 2016)

*A promoção de níveis de qualidade de vida no concelho é um empenho constante, em áreas como o apoio social, a educação e a cultura, e na realização de investimentos em equipamentos e infraestruturas necessários ao desenvolvimento do concelho. Esse bem-estar social, é visível em Ponte de Lima. Uma estratégia de desenvolvimento que passa pelo apoio social, pela promoção do desenvolvimento económico e de aplicação temporal ampla, é a que melhor responde às necessidades coletivas da população e das empresas.*

*A gastronomia, o enoturismo, o património histórico e paisagístico, os desportos de natureza, náuticos e equestres, o alojamento de qualidade, complementam uma oferta muito apetecível, com identidade e qualidade, tanto para os residentes como para as largas centenas de milhares de visitantes que procuram anualmente Ponte de Lima.<sup>2</sup>*

*O Município de Ponte de Lima, consciente da realidade do concelho nas mais diversas vertentes, socioeconómica, demográfica, ambiental, urbanística, de governação, entre outras, assumiu uma estratégia para o desenvolvimento sustentável do concelho, definindo domínios concretos de ação estratégica a operacionalizar através de um alargado leque de projetos e ações, entendidos como instrumentos da estratégia de Regeneração Urbana.*

*Para tal, contribuiu, entre outras, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho. A área delimitada possui um carácter predominantemente habitacional, com alguma atividade económica, e onde os espaços urbanos não se apresentam coesos e perderam, de alguma maneira, a sua antiga identidade rural. Pretendeu-se, assim, consolidar o tecido urbano existente, onde se verificam algumas descontinuidades da malha que compreende o tecido urbano, visando obrigatoriamente a futura implementação de um programa estratégico de reabilitação e regeneração urbana, não apenas ao nível do edificado, mas que engloba, fundamentalmente a requalificação dos espaços urbanos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas urbanas.<sup>3</sup>*

*A reabilitação urbana é assumida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração. Tal é ilustrado pela atenção sistematicamente votada a este tema nos variados instrumentos que procuram concretizar tais políticas, e nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT), em particular os vocacionados para uma*

---

<sup>2</sup> Fonte: [www.cm-pontedelima.pt/pages/542](http://www.cm-pontedelima.pt/pages/542)

<sup>3</sup> Fonte: ARU Ponte de Lima – Projeto de delimitação da área de reabilitação urbana adjacente ao núcleo central

*abordagem mais transversal das realidades territoriais. Assim sendo, é uma temática tratada com a devida relevância tanto no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT, como na Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte, em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de promoção de um desenvolvimento territorial e urbano centrado na revitalização da cidade e do edificado existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova. No seguimento das políticas de regeneração urbana definidas a nível nacional, a autarquia tem seguido as estratégias e orientações de nível nacional e regional das quais se destacam (figura 2):*

- *Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 16 de julho;*
- *Estratégia Nacional para a Habitação;*
- *Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020 (Norte 2020);*
- *Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial: Plano Global de Ação “Alto Minho 2020”.<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Fonte: ARU Ponte de Lima – Área de reabilitação urbana adjacente ao núcleo central. Operação de reabilitação urbana sistemática.  
Programa estratégico de reabilitação urbana de Ponte de Lima.

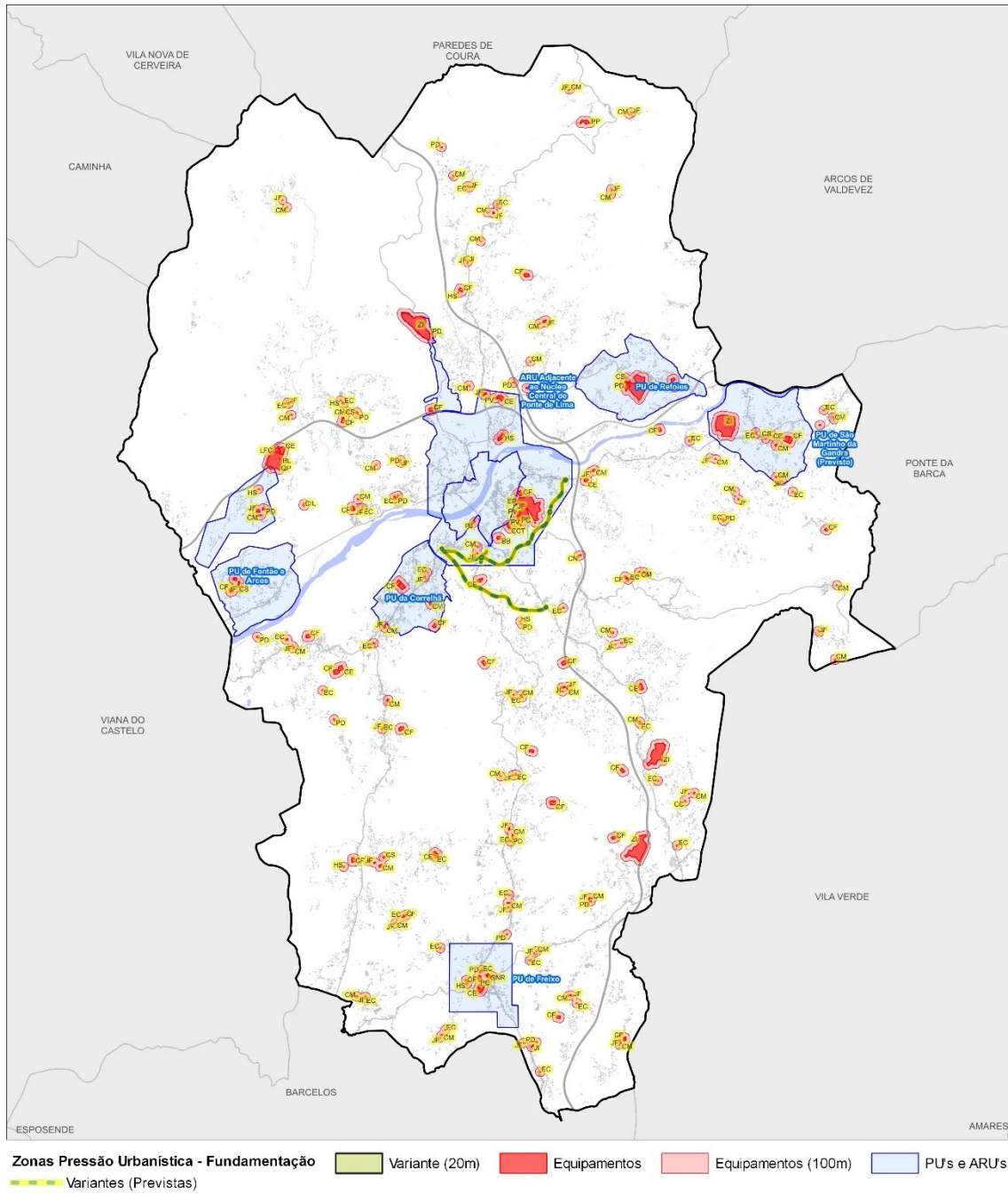


Figura 2 - Enquadramento urbanístico do Concelho  
Fonte: SIG Municipal



### 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 decréscimo populacional constante entre estas datas, tal como se verifica nos restantes Municípios que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, à exceção dos Municípios de Viana do Castelo e Vila Nova de Cerveira (tabela 1).

Local de Residência	População residente (N.º) por Local de residência		
	Período de referência dos dados		
	2001	2011	2021 (Dados Provisórios)
<b>Arcos de Valdevez</b>	24 761	22 847	20 720
<b>Caminha</b>	17 069	16 684	15 800
<b>Melgaço</b>	9 996	9 213	7 773
<b>Monção</b>	19 956	19 230	17 818
<b>Paredes de Coura</b>	9 571	9 198	8 632
<b>Ponte da Barca</b>	12 909	12 061	11 049
<b>Ponte de Lima</b>	44 343	43 498	41 169
<b>Valença</b>	14 187	14 127	13 625
<b>Viana do Castelo</b>	88 631	88 725	85 784
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	8 852	9 253	8 923

Tabela 1 - População Residente por Concelho  
Fonte: INE e Censos 2021- Dados Provisórios INE



No que toca às freguesias, também estas sofreram um decréscimo populacional notório, à exceção das freguesias de **Feitosa**, Arca e Ponte de Lima, e Gemieira, com uma variação percentual de **36,83%**, 4,57% e 0,66%, respetivamente.

Este grande crescimento populacional na freguesia da Feitosa, o maior verificado no Concelho, poderá justificar-se pela expansão urbana da Vila de Ponte de Lima para sul, que se reflete na construção de um grande número de novos prédios destinados a habitação, nos últimos anos.

Destacam-se as freguesias da Boalhosa (28,22%) e Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte (24,46%), quanto ao significativo decréscimo populacional nos últimos anos, situação que poderá relacionar-se com a sua localização, situada nas terras mais altas do Concelho, com características marcadamente rurais, afastada do núcleo central do Concelho, onde se desenvolvem grande parte das atividades económicas e laborais e consequentemente às principais ligações interconcelhias (tabela 2).

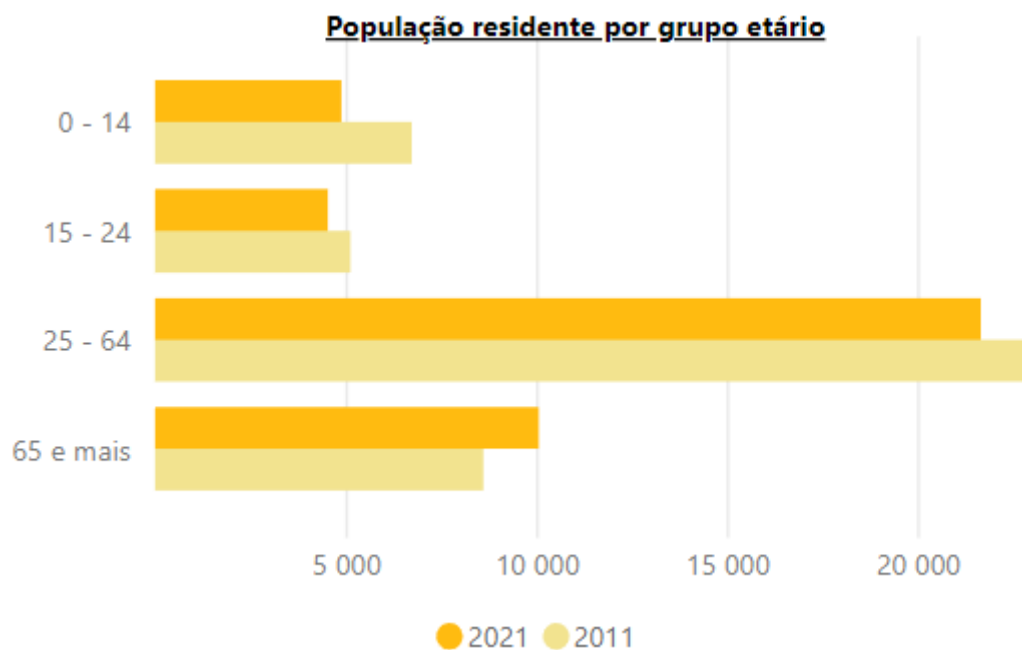
Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência; decenal		Variação Percentual
	Período de referência dos dados		
	2011 (N.º)	2021 (Dados provisórios) (N.º)	
<b>Anais</b>	1073	1027	4,28%
<b>Arca e Ponte de Lima</b>	3756	3928	4,57%
<b>Arcozelo</b>	3734	3562	4,60%
<b>Ardegão, Freixo e Mato</b>	1754	1551	11,57%
<b>Associação de freguesias do Vale do Neiva</b>	1075	903	16%
<b>Bárrio e Cepões</b>	921	786	14,65%
<b>Beiral do Lima</b>	558	500	10,39%
<b>Bertiandos</b>	414	360	13,04%
<b>Boalhosa</b>	163	117	28,22%
<b>Brandara</b>	442	420	4,97%

<b>Cabaços e Fojo Lobal</b>	951	818	13,98%
<b>Cabração e Moreira do Lima</b>	987	899	8,91%
<b>Calheiros</b>	991	930	6,15%
<b>Calvelo</b>	685	618	9,78%
<b>Correlhã</b>	2936	2787	5,07%
<b>Estorãos</b>	464	408	12,06%
<b>Facha</b>	1529	1390	9,09%
<b>Feitosa</b>	1363	1865	36,83%
<b>Fontão</b>	1101	1090	0,99%
<b>Fornelos e Queijada</b>	1912	1869	2,24%
<b>Friastelas</b>	450	430	4,44%
<b>Gandra</b>	1108	1065	3,88%
<b>Gemieira</b>	598	602	0,66%
<b>Gondufe</b>	450	421	6,44%
<b>Labruja</b>	439	384	12,52%
<b>Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte</b>	417	315	24,46%
<b>Navió e Vitorino dos Piães</b>	1768	1544	12,66%
<b>Poiares</b>	775	737	4,90%
<b>Rebordões (Santa Maria)</b>	1056	969	8,23%
<b>Rebordões (Souto)</b>	1127	1011	10,29%
<b>Refóios do Lima</b>	2169	1978	8,80%
<b>Ribeira</b>	1902	1846	2,94%
<b>Sá</b>	420	343	18,33%
<b>Santa Comba</b>	661	591	10,59%
<b>Santa Cruz do Lima</b>	480	401	16,45%
<b>São Pedro d'Arcos</b>	640	602	5,93%
<b>Seara</b>	714	694	2,80%

<b>Serdedelo</b>	464	429	7,54%
<b>Vitorino das Donas</b>	1051	979	6,85%

*Tabela 2 - População Residente por Freguesia no Concelho de Ponte de Lima  
Fonte: INE e Censos 2021- Dados Provisórios INE*

Da análise dos últimos dados verifica-se que existiu um decréscimo em todos os grupos etários com exceção da faixa dos 65 e mais anos, no qual se verifica um aumento. Este facto, traduz-se num envelhecimento populacional cada vez mais evidente (figura 3).



*Figura 3 - Evolução da população por grupo etário no Concelho de Ponte de Lima  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE*

Ainda assim, de acordo com os Censos 2011 e os Dados Provisórios de 2021 - Instituto Nacional de Estatística (INE), o Concelho tem o menor índice de envelhecimento entre os restantes Concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima (figuras 4 e 5).

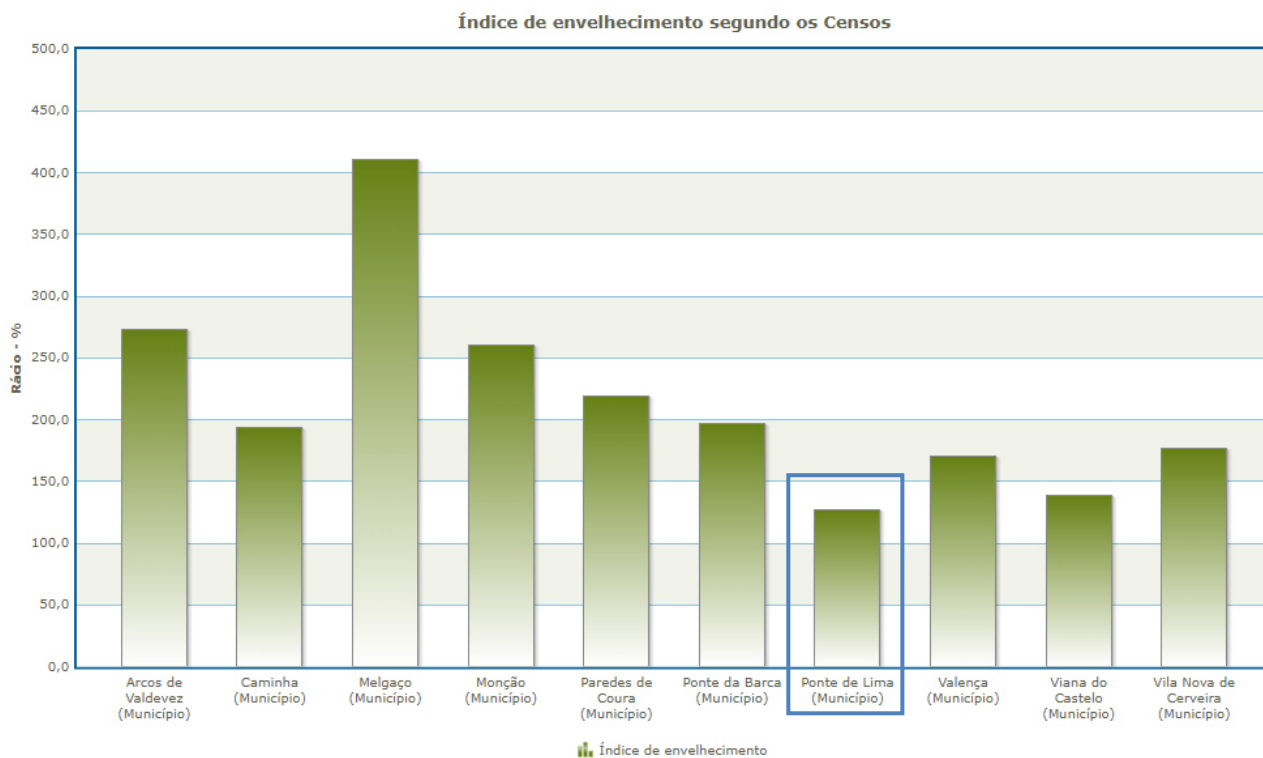


Figura 4 - Índice de envelhecimento nos Concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, segundo os Censos de 2011

Fonte: PORDATA

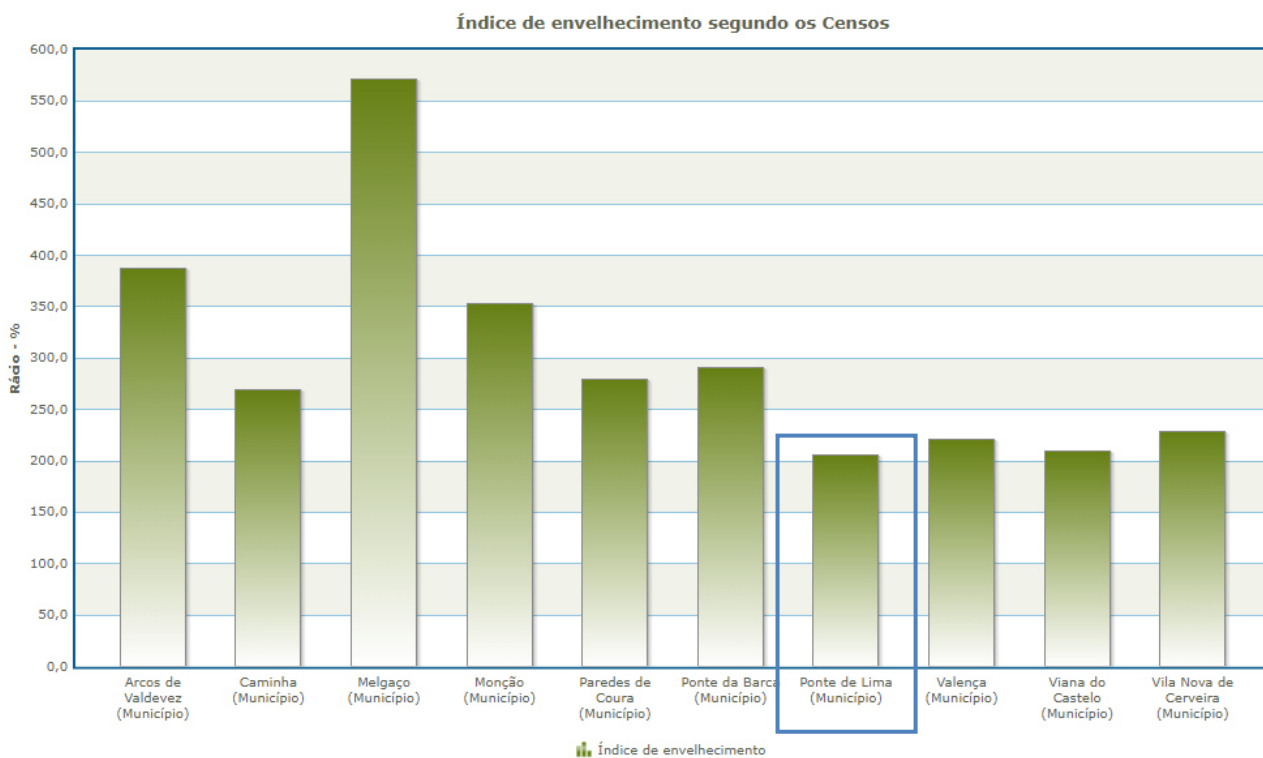


Figura 5 - Índice de envelhecimento nos Concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, segundo os Dados Provisórios dos Censos de 2021

Fonte: PORDATA

No intervalo de 2011 a 2021 registou-se um decréscimo em número de habitantes (-5,35%) e um aumento no número de agregados familiares (3,79%) (figuras 6 e 7).

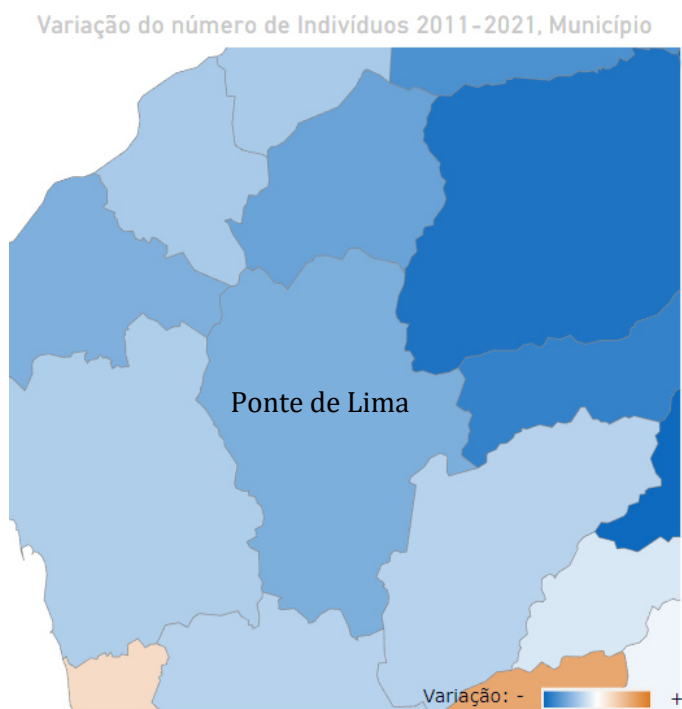


Figura 6 - Variação do nº de indivíduos 2011-2021  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

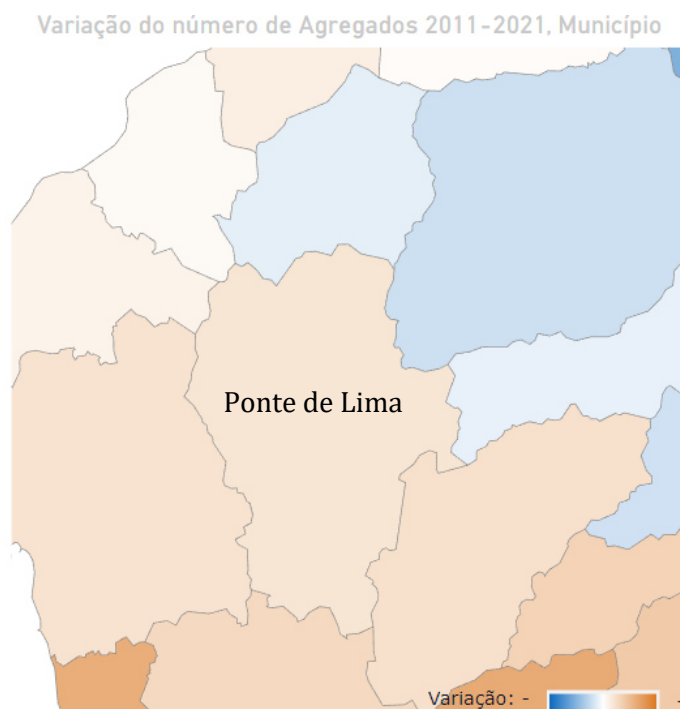


Figura 7 - Variação do nº de agregados 2011-2021  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Dos novos agregados, de acordo com o gráfico seguinte, podemos concluir que no intervalo de 2011 e 2021, registou-se um decréscimo no número de pessoas que compõem o agregado familiar, sendo notória a dimensão/aumento dos agregados familiares, compostos por uma ou duas pessoas (figura 8).

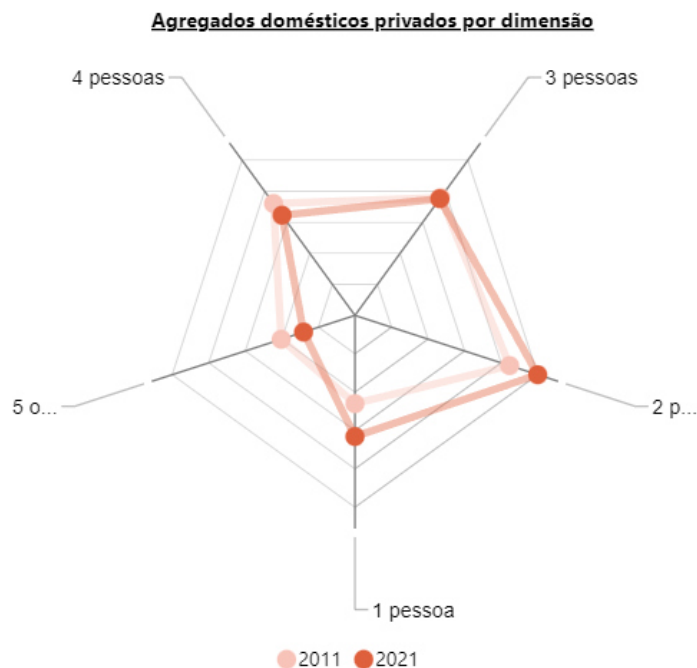
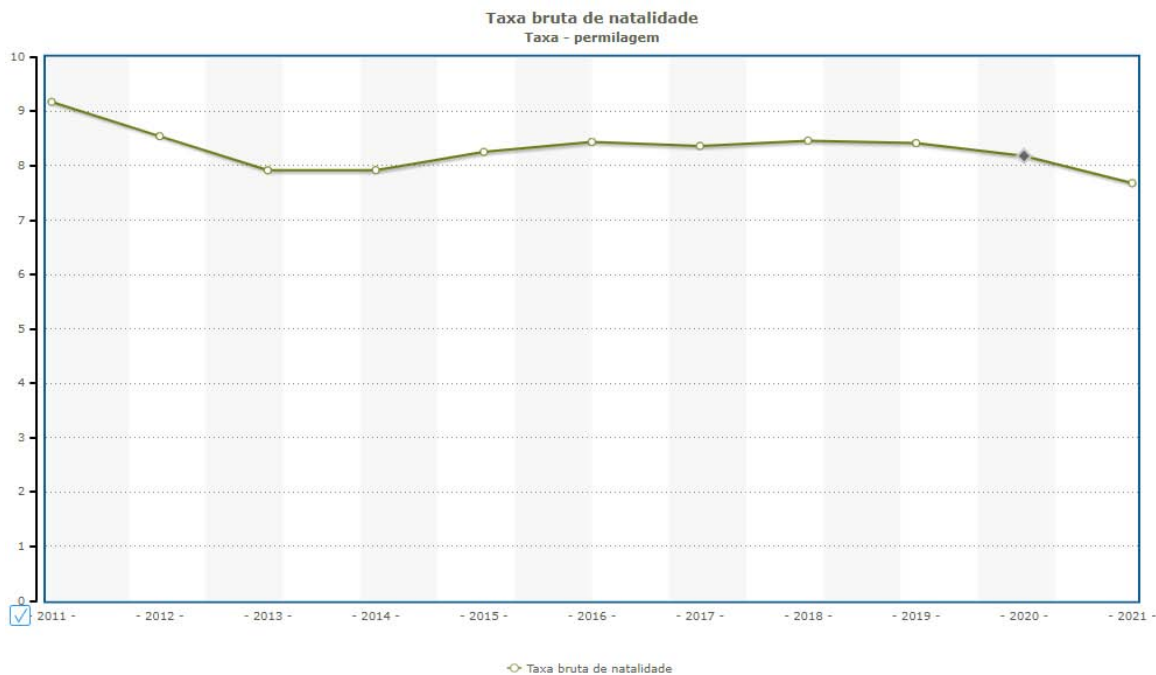


Figura 8 - Dimensão dos agregados familiares no Concelho de Ponte de Lima (2011-2021)  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Este decréscimo populacional poderá justificar-se principalmente pela diminuição da Taxa bruta de natalidade em 1,5‰, no Concelho de Ponte de Lima, segundo os dados da PORDATA, entre 2011 e 2021 (figura 9).

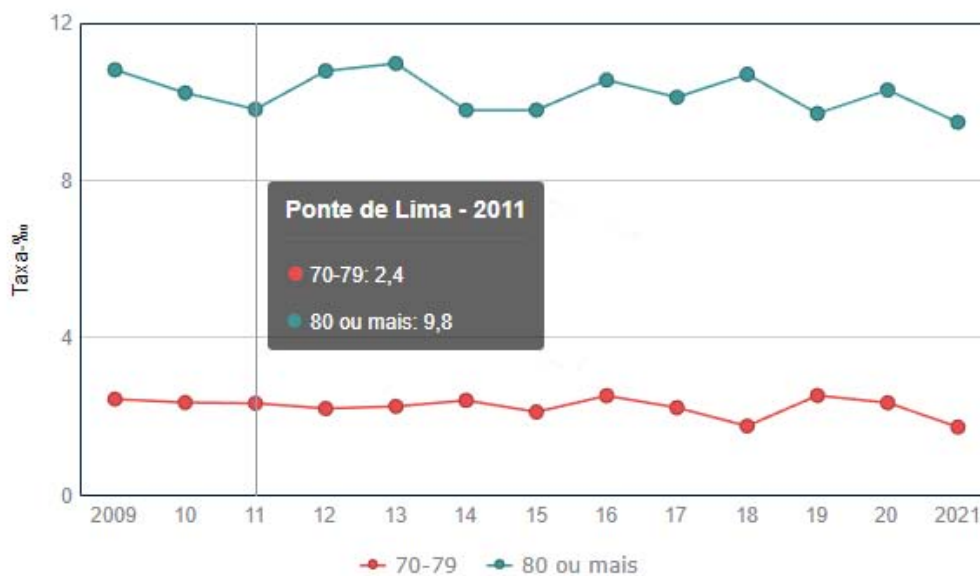
Este facto, a par da diminuição da Taxa de mortalidade sénior (70 ou mais anos), em 0,6‰ (70-79 anos) e em 0,3‰ (80 ou mais anos) (figura 10 e 11), fundamenta por um lado o decréscimo em número de habitantes registado no Concelho, assim como o aumento dos agregados familiares, compostos por uma ou duas pessoas, sendo de 19% a percentagem de famílias unipessoais em 2021, o que representa uma variação de 4,7% face a 2011, segundos os Dados Provisórios dos Censos 2021.





### Taxa de mortalidade sénior (70 ou mais anos)

70-79  80 ou mais



### Taxa de mortalidade sénior (70 ou mais anos)

70-79  80 ou mais

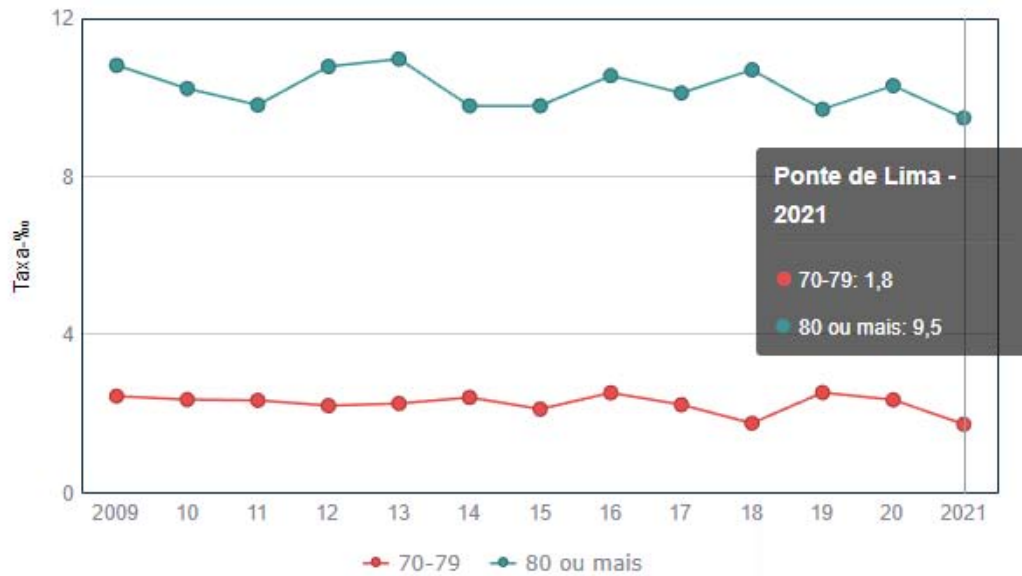


Figura 11 - Taxa de mortalidade sénior no Concelho de Ponte de Lima (2021)  
Fonte: PORDATA

### 3.3 ENQUADRAMENTO SOCIOECONÓMICO

Relativamente à situação de desemprego, o Concelho regista uma forte tendência decrescente entre 2013 e 2019, com um ligeiro aumento no ano de 2020, possivelmente devido à pandemia de COVID19, uma vez que uma percentagem importante do emprego está ligada com o setor do turismo (figura 9).

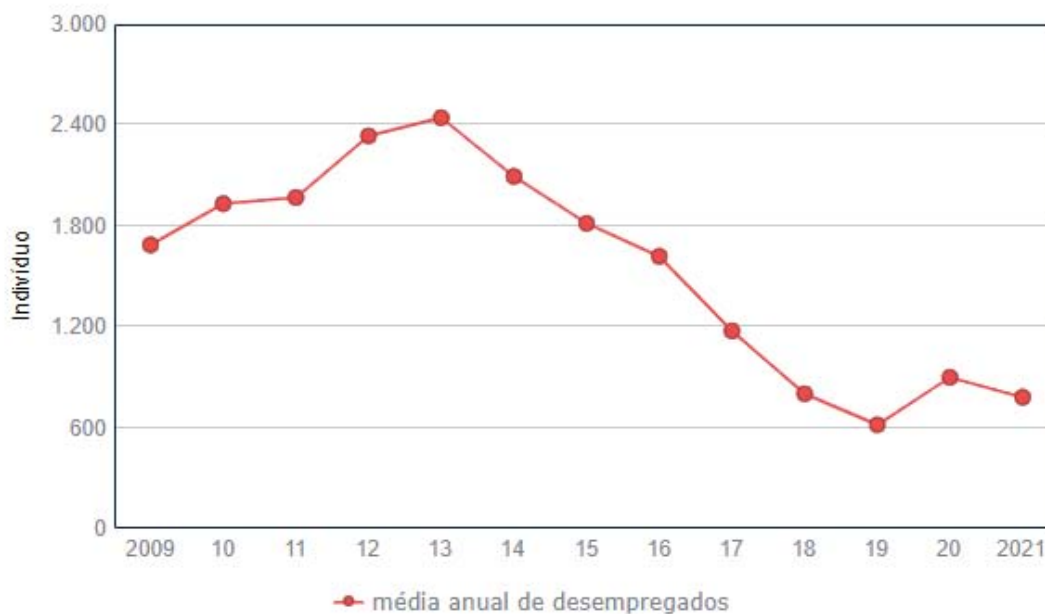


Figura 12 - Média anual de desempregados no Concelho de Ponte de Lima (2009-2021)  
Fonte: PORDATA

Relativamente aos indivíduos a auferir o rendimento social de inserção, verifica-se que o Concelho de Ponte de Lima é o segundo Concelho de entre os restantes que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, com maior número de beneficiários – 323, cerca de 0,78% do número de população residente, segundo os dados provisórios do INE relativos ao ano de 2021.

Ainda assim, comparativamente com o ano de 2011, verifica-se um decréscimo de cerca de 1,32%, em que o número de indivíduos a auferir este rendimento era de 912, o que representa cerca de 2,10% da população residente no concelho neste ano. Também em 2011, Ponte de Lima posicionava-se em segundo lugar de entre os restantes que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima, segundo os dados do INE relativos ao ano de 2011 (tabela 3).

Local de Residência	Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da Segurança Social (N.º) por Local de residência	
	Período de referência dos dados	
	2011	2021
<b>Arcos de Valdevez</b>	457	197
<b>Caminha</b>	292	178
<b>Melgaço</b>	88	63
<b>Monção</b>	217	151
<b>Paredes de Coura</b>	180	68
<b>Ponte da Barca</b>	385	84
<b>Ponte de Lima</b>	912	323
<b>Valença</b>	395	304
<b>Viana do Castelo</b>	2209	1273
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	165	84

*Tabela 3 - Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da Segurança Social (Nº) por Concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima*  
Fonte: INE

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

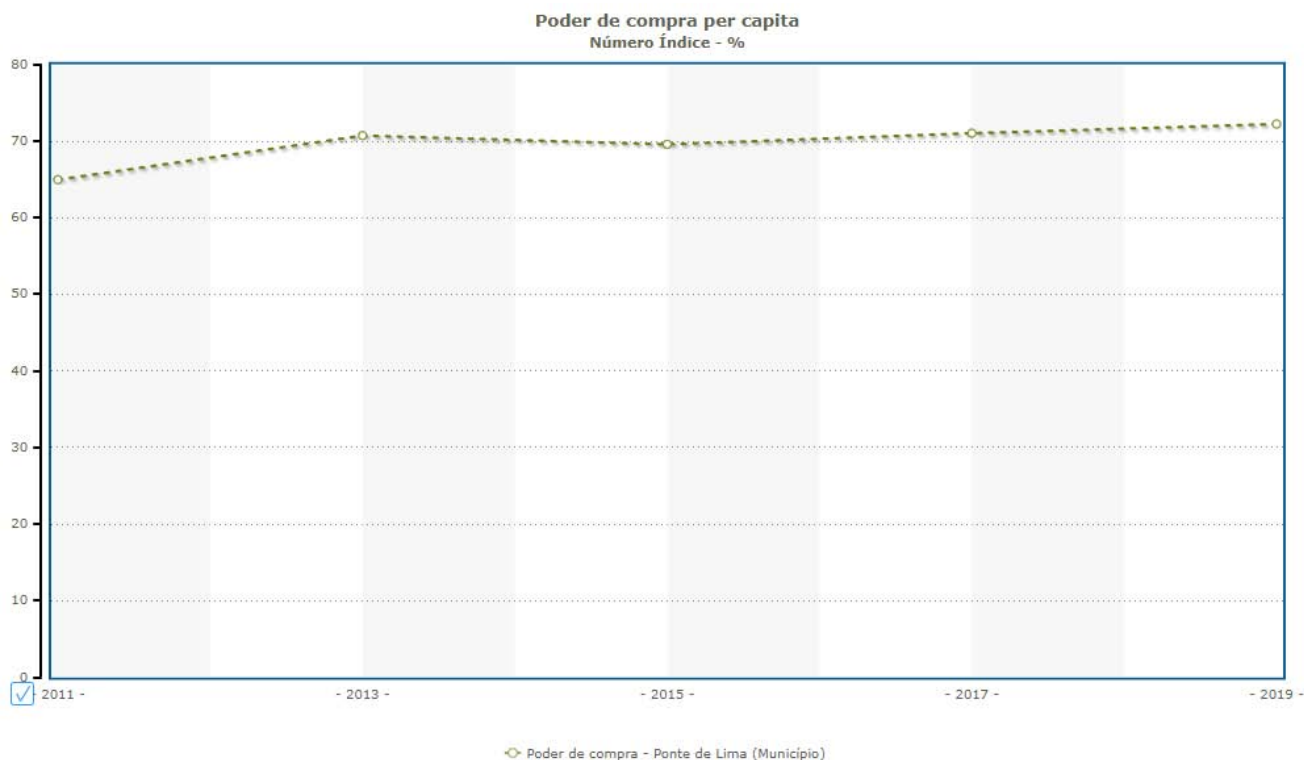
Assim, é pertinente verificar a capacidade financeira dos residentes no Concelho *per si* e por comparação com os outros concelhos que integram a NUT III da Sub-Região Minho-Lima (tabela 4).

Localização Geográfica (NUTS - 2013)	Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); anual		
	Período de referência dos dados		
	2014	2019	2020
<b>Arcos de Valdevez</b>	797,3	891,9	985,2
<b>Caminha</b>	833,4	920,4	918,1
<b>Melgaço</b>	782,5	880,9	913,6
<b>Monção</b>	800,9	891,6	946,5
<b>Paredes de Coura</b>	738,2	954,2	964,2
<b>Ponte da Barca</b>	793,5	854,2	902,8
<b>Ponte de Lima</b>	789,5	922,3	960,3
<b>Valença</b>	853,9	973,4	1 004,9
<b>Viana do Castelo</b>	949,6	1114,7	1 153,0
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	1013,3	1086,1	1 130,0

*Tabela 4 - Evolução do valor auferido médio por concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2014-2020)*  
Fonte: INE

Verifica-se que a o ganho médio mensal dos habitantes do Concelho de Ponte de Lima encontra-se numa posição intermédia na NUT III da Sub-Região Minho-Lima, posicionando-se em quinto lugar, colocando os munícipes em situação de vantagem, em relação a cidadãos com outras proveniências, no mercado imobiliário.

Relativamente ao poder de compra per capita podemos verificar que, de acordo com os dados da PORDATA, entre 1993 e 2013, assiste-se a uma tendência crescente, sendo que após 2013 manteve uma tendência de estabilidade (figura 10).



*Figura 13 – Evolução do poder de compra per capita no Concelho de Ponte de Lima (2011-2019)*  
*Fonte: PORDATA*

Podemos concluir que o ganho médio mensal, apesar de ter subido entre 2014 e 2019, não acompanhou o aumento de preços, nomeadamente da habitação, que de acordo com os dados da PORDATA, tem vindo a aumentar significativamente nos últimos anos, relativamente aos prédios urbanos, conforme se pode observar no gráfico seguinte (figura 11).

Observando ainda a proporção destes aumentos em termos percentuais, verifica-se que o ganho médio mensal aumentou 16,82%, ao passo que, o valor médio das transações imobiliárias dos prédios urbanos no Concelho de Ponte de Lima aumentou 25,84%. O que significa que a relação entre estes dois aumentos não é proporcional, distanciando-se em 9,02%.



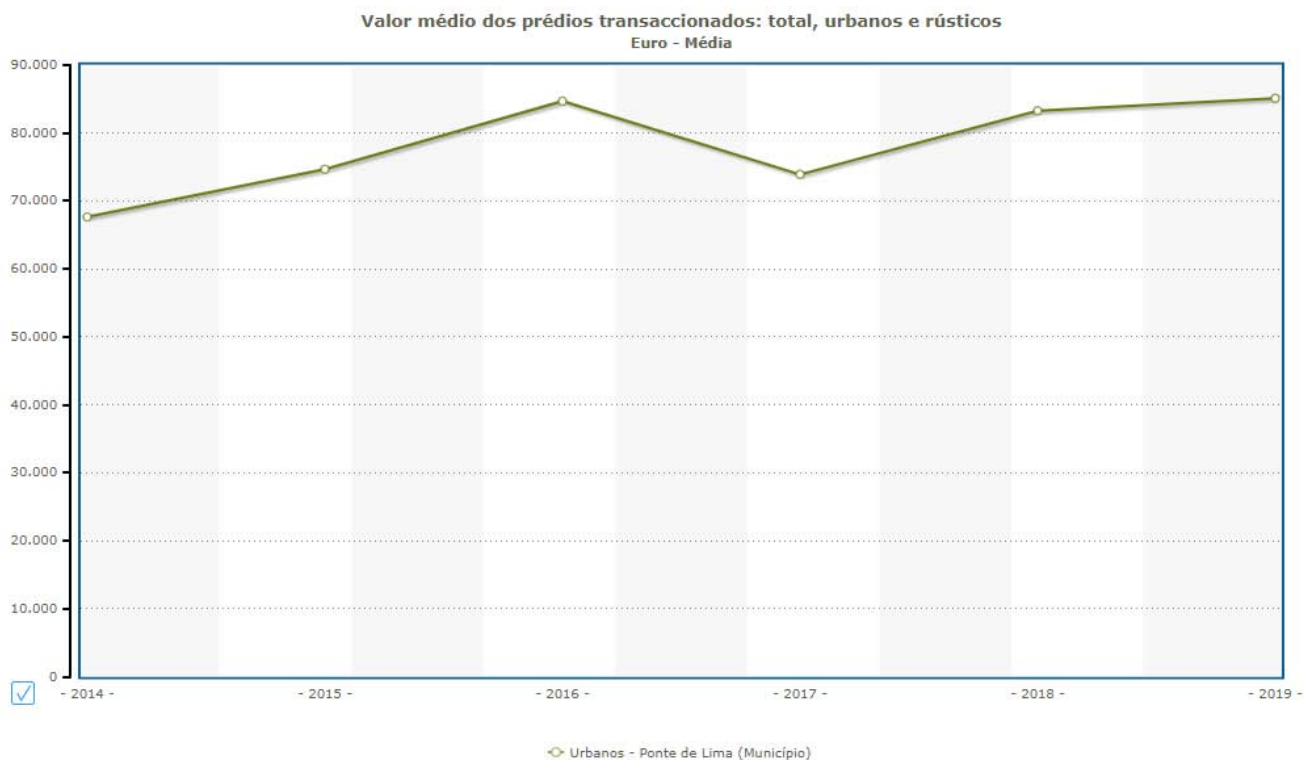


Figura 14 - Valor médio das transações imobiliárias (prédios urbanos) no Concelho de Ponte de Lima (2014-2019)  
Fonte: PORDATA

De acordo com a tabela seguinte podemos observar que o Concelho de Ponte de Lima tem o 3.º valor mediano mais alto da NUT III da Sub-Região Minho-Lima nas transações de venda de imóveis, relativamente ao 4.º trimestre de 2021 e 1.º trimestre de 2022.

No Concelho assiste-se a um aumento gradual do valor mediano, entre os três períodos de referência dos dados, à semelhança do que se verifica em alguns dos restantes concelhos.

De notar que, entre o 4.º trimestre de 2021 e o 1.º trimestre de 2022, assiste-se, em todos os Concelhos a um aumento do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares. Este aumento poderá justificar-se primeiramente pela pandemia COVID-19, que veio afetar o setor da construção em Portugal, agravando os seus custos, derivado da escassez de matérias primas e de mão de obra.

Seguidamente, a eclosão da Guerra na Ucrânia veio afetar ainda mais este setor, tornando este cenário ainda mais crítico, agravando ainda mais os custos operacionais das empresas, existindo uma grande pressão inflacionista ao nível dos preços das matérias primas, energia, e em particular dos materiais de construção.

Claramente, tende-se para uma perda do poder de compra, devido à inflação dos custos, e consequente aumento generalizado do custo de vida (tabela 5).

Localização Geográfica (NUTS - 2013)	Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); trimestral			
	Período de referência dos dados			
	4.º Trimestre de 2019 (€)	4.º Trimestre de 2020 (€)	4.º Trimestre de 2021 (€)	1.º Trimestre de 2022 (€)
<b>Arcos de Valdevez</b>	672	794	635	690
<b>Caminha</b>	967	978	1111	1158
<b>Melgaço</b>	545	426	362	400
<b>Monção</b>	658	794	755	794
<b>Paredes de Coura</b>	513	509	652	654
<b>Ponte da Barca</b>	565	674	623	714
<b>Ponte de Lima</b>	902	994	1041	1099
<b>Valença</b>	627	682	703	733
<b>Viana do Castelo</b>	940	1001	1128	1129
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	738	658	707	745

Tabela 5 - Valor mediano das vendas de alojamentos por Concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2019-2022)  
Fonte: INE

Estes valores de venda traduzem-se, para a média do Concelho, e considerando uma taxa de juro fixa média atual praticada pelos bancos, com empréstimo a 30 anos e para um imóvel de 200m<sup>2</sup>, num valor de cerca de 746€/mês (Tabela 5, 4.º trimestre de 2019). Tendo como base, o ganho médio mensal no Concelho de Ponte de Lima (ver tabela 4, 2019) de cerca de 922,3€, significa uma taxa de esforço crítica de 81%, do rendimento disponível de um indivíduo, o que torna impraticável viver sozinho. No caso de um casal a taxa desce para cerca de 40% (Taxa de Esforço Preocupante).

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 17% no intervalo entre 2018 e 2021, sendo o 5º concelho da NUT III da Sub-Região Minho-Lima com maior aumento percentual e igualmente o 5º com maior valor absoluto em 2021.

Destaca-se o Município de Viana do Castelo com o valor mais alto de arrendamento por m<sup>2</sup>, seguido pelos Municípios de Caminha e Monção, conforme se pode observar na tabela 6.

Localização Geográfica (NUTS - 2013)	Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); semestral				
	Período de referência dos dados				Aumento 2018-2021
	2.º Semestre de 2018 (€)	2.º Semestre de 2019 (€)	2.º Trimestre de 2020 (€)	2.º Trimestre de 2021 (€)	%
<b>Arcos de Valdevez</b>	3,01	2,78	3,13	3,19	6%
<b>Caminha</b>	3,72	4,00	4,00	4,21	13,1%
<b>Melgaço</b>	2,85	-	-	-	-
<b>Monção</b>	2,82	3,50	3,37	3,78	34%
<b>Paredes de Coura</b>	2,66	-	2,86	-	-
<b>Ponte da Barca</b>	2,56	2,83	2,88	3,03	18,3%
<b>Ponte de Lima</b>	3,16	3,28	3,51	3,70	17%
<b>Valença</b>	3,14	3,18	3,48	3,76	19,7%
<b>Viana do Castelo</b>	4,00	4,48	4,73	4,88	22%
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	3,02	3,24	3,13	3,39	12,2%

Tabela 6 - Valor mediano das rendas por concelho na NUT III da Sub-Região Minho-Lima (2018-2021)

Fonte: INE

Fazendo o mesmo exercício para o mercado de arrendamento, e utilizando os dados de 2020, um fogo com 200m<sup>2</sup> custará por mês, usando o valor médio do Concelho cerca de 702€, o que por comparação com o ganho médio mensal, se verifica traduzir-se numa taxa de esforço de 73% (Taxa de Esforço Crítica) para um indivíduo ou cerca de 37% (Taxa de

Esforço Preocupante) 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, o que demonstra a diferença de pressão urbanística entre as freguesias.

Da análise dos dados anteriores podemos concluir que a evolução do salário dos habitantes do Concelho de Ponte de Lima, não acompanhou a subida dos preços da habitação, que se situa nos valores mais altos por comparação com os restantes Concelhos da NUT III da Sub-Região Minho-Lima.

O trabalho até agora efetuado permitiu identificar dois principais tipos de famílias que não conseguem aceder ao mercado habitacional:

1. Famílias que vivem com baixos rendimentos e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada;
2. Famílias/Indivíduos (Jovens) com rendimentos intermédios que não lhes permitem aceder ao mercado de arrendamento ou aquisição, uma vez que a taxa de esforço atinge percentagens muito elevadas, ultrapassando largamente os limites preconizados.

### 3.4 DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

De acordo com os mesmos dados do INE, verifica-se que em 10 anos assistimos a um aumento de 4,60% do número de habitações permanentes no Concelho (tabela 7).

Localização Geográfica	Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação; decenal							
	Período de referência dos dados							
	2011				2021 (Dados Provisórios)			
	Forma de ocupação							
	Total (N.º)	Residência habitual (N.º)	Residência secundária (N.º)	Vago (N.º)	Total (N.º)	Residência habitual (N.º)	Residência secundária (N.º)	Vago (N.º)
<b>Concelho de Ponte de Lima</b>	21 867	<b>14 265</b>	6361	1241	22 850	<b>14 922</b>	6043	1885
<b>Anais</b>	535	<b>353</b>	176	6	557	<b>351</b>	175	31
<b>Arca e Ponte de Lima</b>	2039	<b>1299</b>	603	137	2221	1 513	486	222
<b>Arcozelo</b>	1744	<b>1225</b>	323	196	1821	<b>1288</b>	334	199
<b>Ardegão, Freixo e Mato</b>	954	<b>583</b>	344	27	971	<b>567</b>	303	101
<b>Associação de freguesias do Vale do Neiva</b>	642	<b>388</b>	219	35	671	<b>350</b>	309	12
<b>Bárrio e Cepões</b>	473	<b>304</b>	139	30	481	<b>297</b>	118	66
<b>Beiral do Lima</b>	403	<b>206</b>	191	6	388	<b>209</b>	157	22
<b>Bertiandos</b>	188	<b>141</b>	44	3	177	<b>125</b>	43	9
<b>Boalhosa</b>	138	<b>64</b>	74	0	150	<b>50</b>	72	28
<b>Brandara</b>	224	<b>150</b>	59	15	223	<b>145</b>	60	18
<b>Cabaços e Fojo Lobal</b>	492	<b>300</b>	163	29	502	<b>295</b>	161	46
<b>Cabração e Moreira do Lima</b>	617	<b>353</b>	222	42	596	<b>340</b>	224	32
<b>Calheiros</b>	456	<b>313</b>	121	22	466	<b>321</b>	115	30

Calvelo	388	246	139	3	403	245	139	19
Correlhã	1210	917	195	98	1245	961	139	145
Estorãos	356	165	190	1	319	172	123	24
Facha	670	481	128	61	666	476	125	65
Feitosa	731	465	181	85	996	703	240	53
Fontão	516	343	157	16	531	374	103	54
Fornelos e Queijada	880	599	270	11	889	619	214	56
Friastelas	262	142	102	18	297	151	106	40
Gandra	575	373	169	33	561	396	131	34
Gemieira	304	194	99	11	319	214	81	24
Gondufe	270	142	125	3	264	157	96	11
Labruja	267	152	100	15	253	144	94	15
Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte	279	147	109	23	278	129	106	43
Navió e Vitorino dos Piães	801	557	204	40	867	571	243	53
Poiares	337	234	100	3	353	249	75	29
Rebordões (Santa Maria)	468	320	111	37	485	322	140	23
Rebordões (Souto)	524	361	145	18	554	354	143	57
Refóios do Lima	1241	738	474	29	1311	743	523	45
Ribeira	895	616	275	4	947	659	196	92
Sá	188	135	30	23	199	137	38	24
Santa Comba	269	211	36	22	285	205	64	16
Santa Cruz do Lima	259	151	64	44	248	148	54	46
São Pedro d'Arcos	325	215	83	27	357	227	111	19
Seara	281	215	40	26	297	230	36	31
Serdedelo	207	132	69	6	240	139	94	7
Vitorino das Donas	459	335	88	36	462	346	72	44

Tabela 7 - Alojamentos familiares clássicos (Nº) por localização geográfica e forma de ocupação (2011-2021)  
Fonte: INE



Entre 2014 e 2021 foram concluídos cerca de 1085 edifícios, tornando Ponte de Lima no 1.º Concelho da NUT III da Sub-Região Minho-Lima com a maior evolução neste tipo de oferta, destacando-se substancialmente dos demais (tabela 8).

Localização Geográfica (NUTS - 2013)	Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013); anual
	Período de referência dos dados
	2014 - 2021
	Total
<b>Arcos de Valdevez</b>	838
<b>Caminha</b>	313
<b>Melgaço</b>	187
<b>Monção</b>	235
<b>Paredes de Coura</b>	123
<b>Ponte da Barca</b>	355
<b>Ponte de Lima</b>	1085
<b>Valença</b>	358
<b>Viana do Castelo</b>	946
<b>Vila Nova de Cerveira</b>	238

Tabela 8 - Edifícios concluídos (Nº) por localização geográfica (NUTS - 2013) (2014-2021)

Fonte: INE - Estatísticas das obras concluídas

De acordo com os dados no INE, uma vez mais se pode verificar que não existe homogeneidade relativamente ao número de edifícios licenciados no período 2014-2021. Ainda assim, as freguesias de Arca e Ponte de Lima (82 edifícios) e Arcozelo (68 edifícios), as que concentram mais população, destacam-se também pelo maior número de edifícios licenciados destinados à habitação familiar, neste período.

Verificando a proporção de edifícios licenciados destinados à habitação familiar, é notória uma faixa de percentagens muito semelhantes, muito acima dos 50%, o que demonstra

que a população está neste momento a investir na sua própria residência permanente e familiar (figura 12).

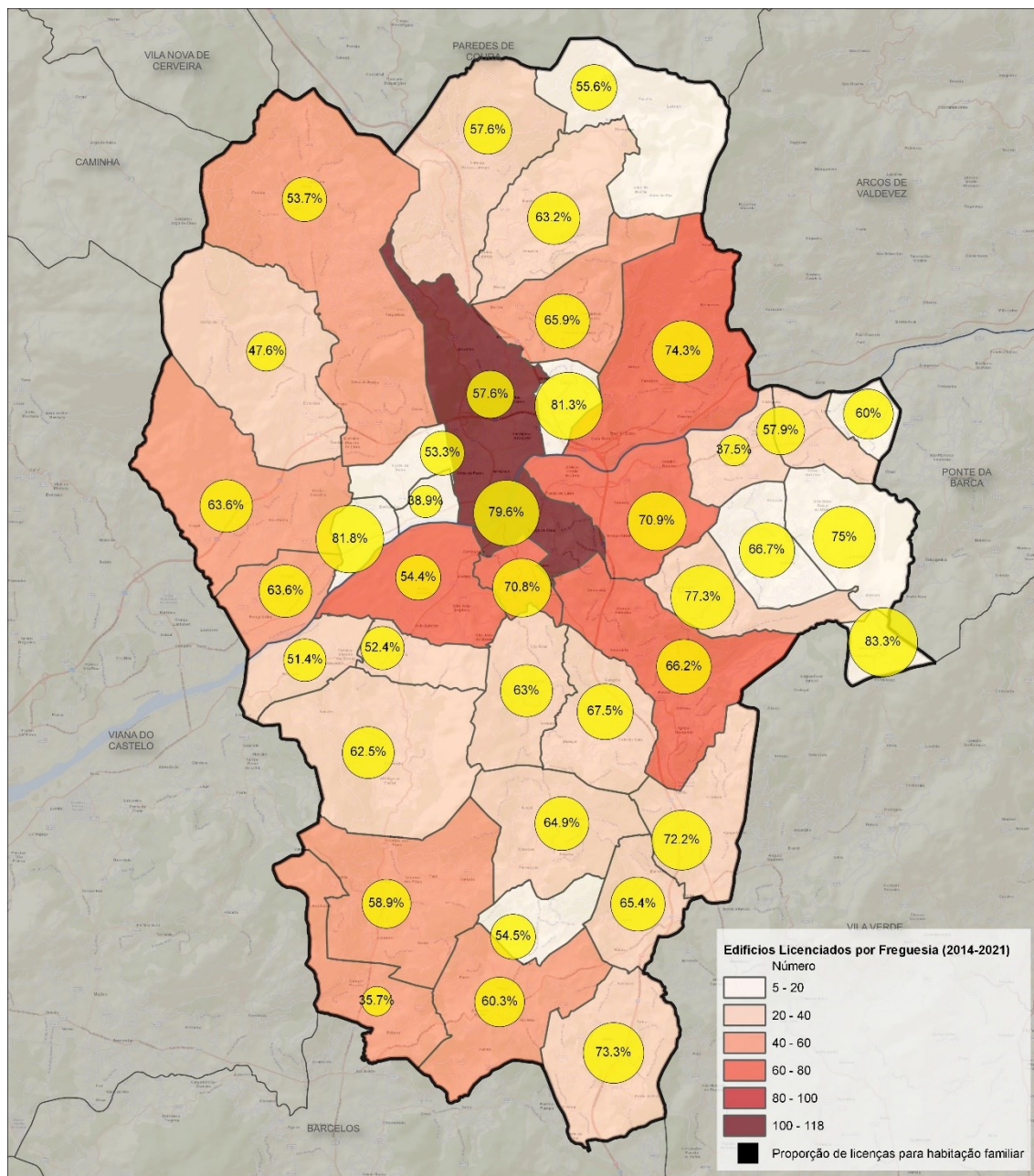


Figura 15 - Edifícios licenciados e proporção de licenças atribuídas para habitação familiar (2014-2021)  
 Fonte - INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Atendendo a que o número de alojamentos, de acordo com os dados provisórios dos Censos 2021, apenas cresceu 4,5% 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 13).

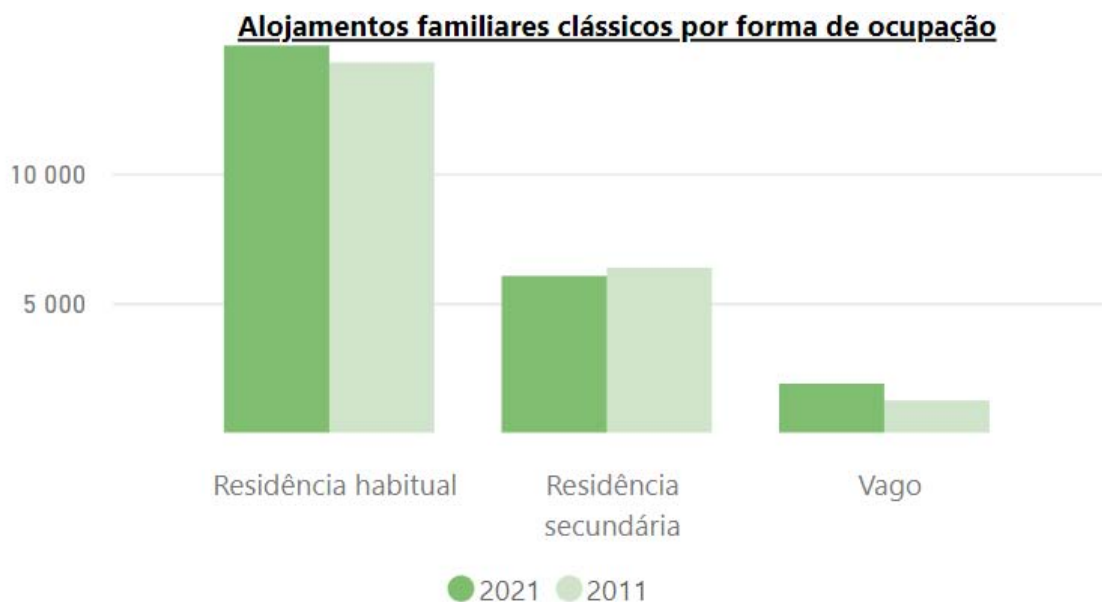


Figura 16 - Forma de ocupação dos alojamentos no Concelho de Ponte de Lima (2011-2021)  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

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 200€ a 299,99€, representando uma taxa de esforço em relação ao salário médio entre 21% (Taxa de esforço saudável) e 31% (Taxa de esforço preocupante) (figura 14).

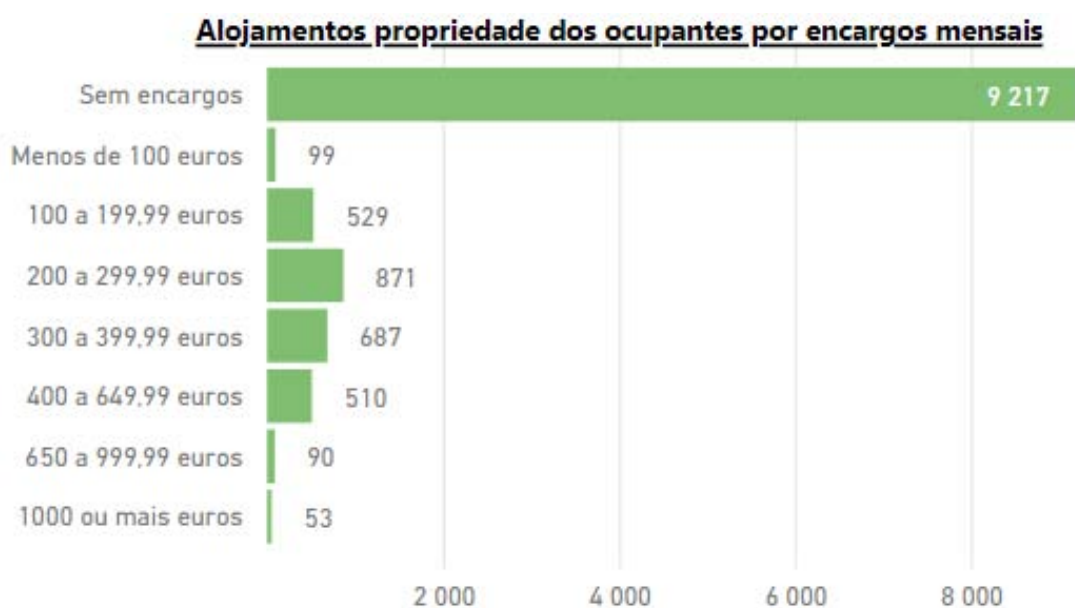


Figura 17 - Encargos mensais dos proprietários no Concelho de Ponte de Lima (2021)  
Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

Relativamente aos encargos com rendas, os munícipes situam-se maioritariamente no intervalo entre os 200€ a 399,99€, representando uma taxa de esforço em relação ao salário médio entre 21% (Taxa de esforço saudável) e os 42% (Taxa de esforço preocupante) (figura 15).

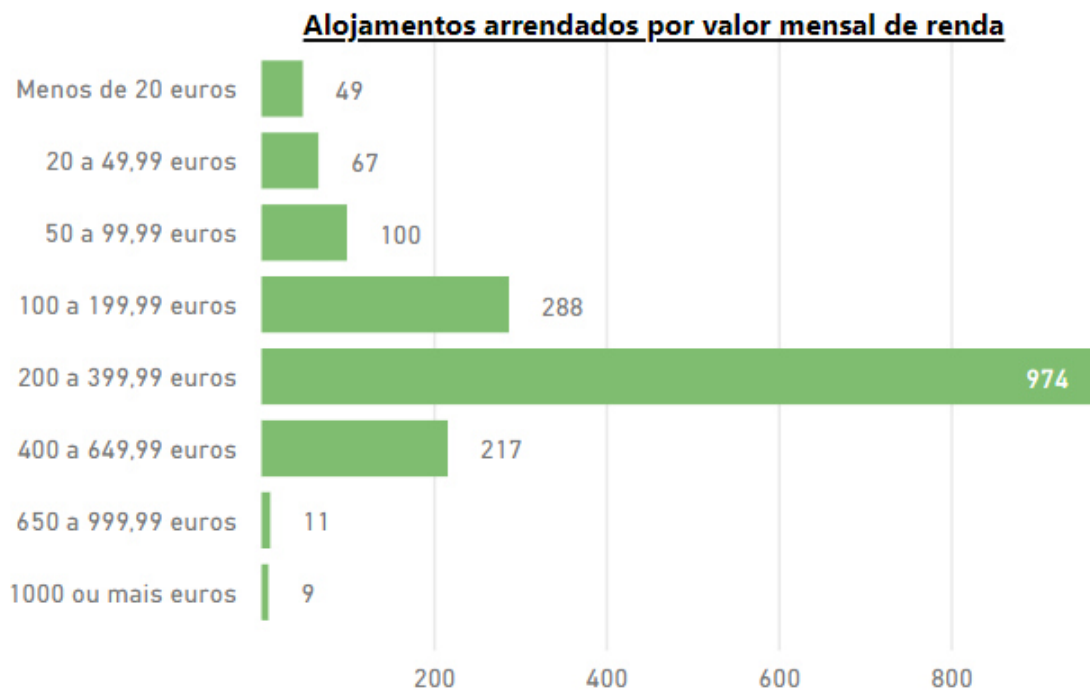


Figura 18 - Encargos mensais de arrendamento no Concelho de Ponte de Lima (2021)

Fonte: Censos 2021- Dados Provisórios INE

### 3.4.1 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### 3.4.1.1 *Estratégia Local de Habitação*

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

**1. Objetivo Estratégico I – Assegurar o acesso a uma habitação adequada, em resposta às situações de grave carência habitacional de certas famílias.**

Para atingir este objetivo o Município propõe-se:

- Qualificar o parque habitacional municipal, ajustando a oferta qualitativa e quantitativa às necessidades existentes;
- Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1.º Direito;
- Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência e produzir respetivo plano de ação, possibilitando o alojamento temporário em situações de risco (soluções de transição e inserção);
- Reforçar os regimes de apoio à habitação existentes, maximizando a viabilidade de resposta e suprimindo os pedidos em lista de espera.

**2. Objetivo Estratégico II – Promover a reabilitação como principal forma de intervenção ao nível do edificado e do espaço urbano.**

Para atingir este objetivo o Município propõe-se:

- Impulsionar a reabilitação e reconversão do parque edificado municipal (monetariamente e através de parcerias/projetos);
- Incitar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando proprietários, investidores e IPSS a integrar edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível;
- Intensificar a prática de vistorias ao estado de conservação do edificado e recorrer, quando necessário, aos instrumentos de execução de políticas urbanísticas previstos na legislação em vigor;
- Avaliar os edifícios identificados como não clássicos e em mau estado de conservação do parque edificado municipal e apreciar a responsabilidade sustentável entre reabilitar ou demolir.

**3. Objetivo Estratégico III – Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado.**



Para atingir este objetivo o Município propõe-se:

- Apoiar a autopromoção de habitação;
- Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível;
- Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento acessível, mediante a criação de uma bolsa de alojamentos mobilizáveis.

#### **4. Objetivo Estratégico IV – Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.**

Para atingir este objetivo o Município propõe-se:

- Estabelecer nos IGT de âmbito municipal, medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados;
- Prever soluções habitacionais específicas para responder a necessidades emergentes.

#### **5. Objetivo Estratégico V – Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos.**

Para atingir este objetivo o Município propõe-se:

- Criação do Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Ponte de Lima;
- Promover a monitorização e a atualização permanente da política local de habitação, em particular do quadro de necessidades habitacionais do território concelhio;
- Assegurar mecanismos de participação ativa e propositiva da comunidade, com abertura para futuros residentes no concelho (interessados em habitar em Ponte de Lima);
- Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Fonte: Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima

#### *3.4.1.2 Habitação Social e Programa 1º Direito*

Na tentativa de resolução dos problemas habitacionais de famílias residentes em barracas, o Município de Ponte de Lima, celebrou um protocolo com o Instituto Nacional de Habitação, em 1997, para a construção de 86 fogos de habitação social, destinados à população residente em barracas e habitações similares, de todo o concelho, em regime de renda apoiada, ao abrigo do Decreto Lei nº 226/87 de 6 de junho, do Decreto Lei nº 30/97 de 28 de janeiro e do Decreto Lei 166/93 de 7 de maio.

Assim, em 2000, foram realojadas 48 famílias, distribuídas por 7 blocos residenciais do Bairro da Poça Grande, em 2003, foram realojadas 20 famílias na Urbanização do Castilhão, na freguesia de Freixo, em habitações em banda, e, em 2004, procedeu-se à última fase de realojamentos que abrangeu 18 famílias, distribuídas por 3 blocos residenciais, no Bairro da Poça Grande, em Arcozelo.

O processo de realojamento das famílias obedece a vários critérios de seleção, sendo priorizadas as situações de maior vulnerabilidade das condições habitacionais, insuficiência de recursos económicos, baixo escalão etário das famílias e baixo nível de proteção social.

À data, o Município de Ponte de Lima tem alocado à habitação social 116 fogos, sendo distribuídos geograficamente e principalmente pelas freguesias de Arcozelo e Ardegão, Freixo e Mato (figura 16).



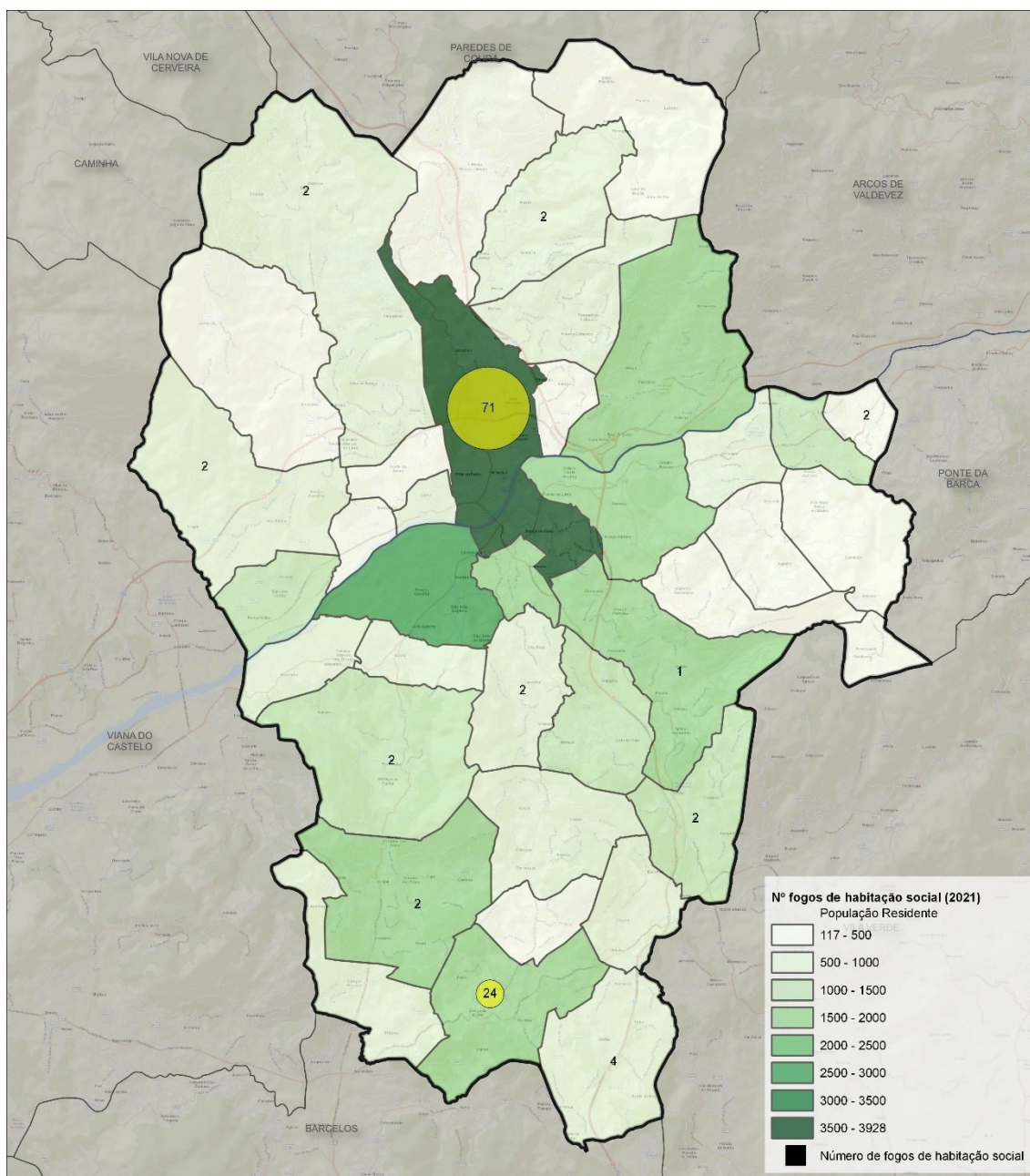


Figura 19 - Número de fogos de habitação social por freguesia (2021)  
Fonte: Município de Ponte de Lima

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

A habitação social dá resposta a 115 agregados familiares, mais 1 ocupado quando surgem situações de emergência. Atendendo ao número de munícipes que recebem RSI (323 indivíduos) e tendo em conta a média anual de desempregados em 2021 (781), 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.

À data de elaboração do presente documento existem 67 pedidos ativos em lista de espera.

O rigoroso diagnóstico realizado e constante na Estratégia Local de Habitação de Ponte de Lima permitiu estabelecer um quadro de necessidades habitacionais, com base no qual foi definida como missão estratégica para o território concelhio, a de *“Garantir a todos os cidadãos e famílias residentes em Ponte de Lima o acesso a uma habitação adequada, segura, salubre, confortável e a preços ajustados às suas possibilidades”*. Numa lógica de conformidade com a missão definida, assumiu-se como visão estratégica para os próximos anos: *“Ponte de Lima, um território reabilitado e ativo no direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação adequada e a preços acessíveis”*. Esta visão estratégica representa a grande meta orientadora da atuação municipal em matéria habitacional.

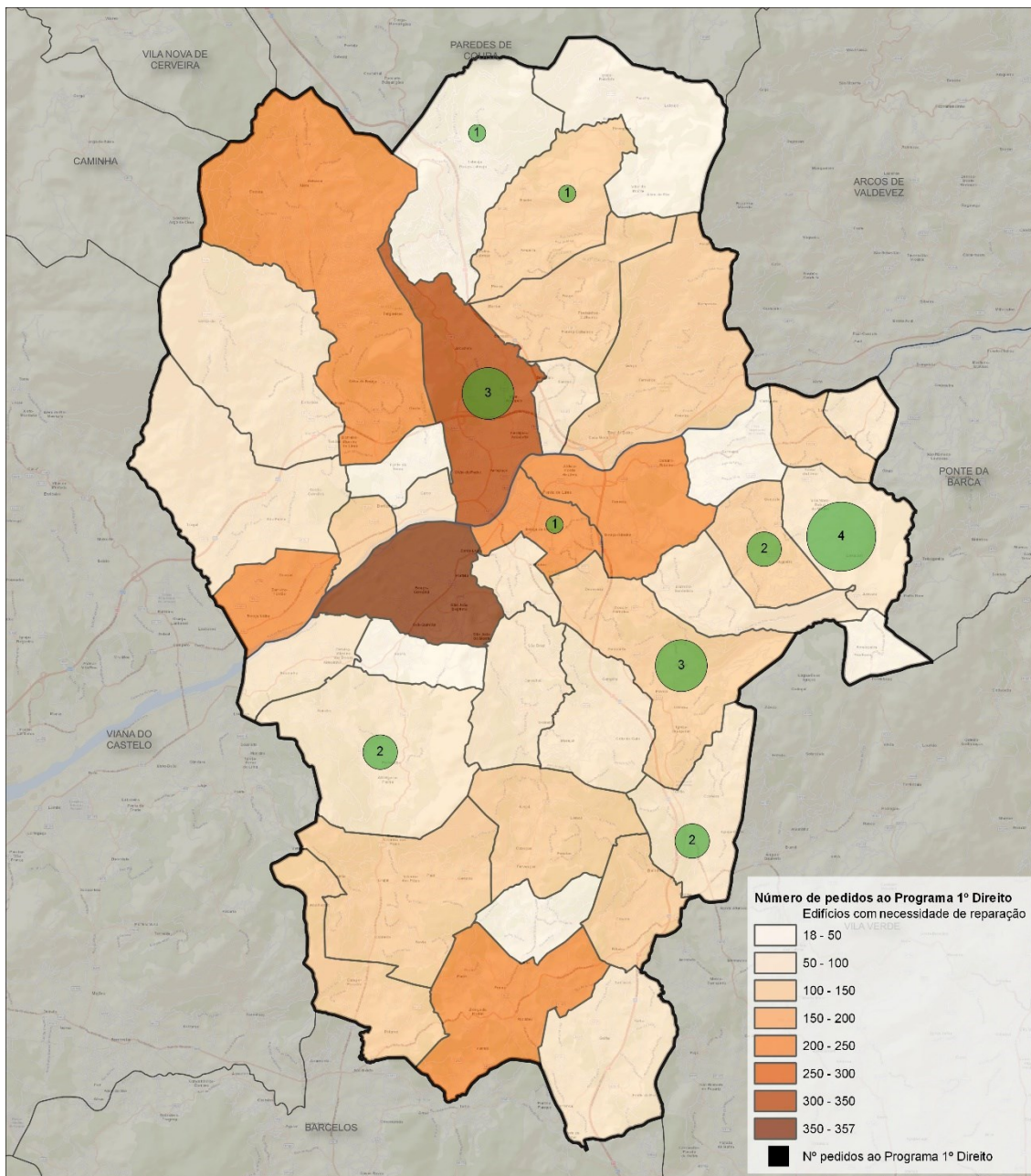
No diagnóstico inicial ELH Ponte de Lima foram sinalizados 65 agregados familiares de 18 freguesias, como Beneficiários Diretos, os quais podem beneficiar de soluções relativas a Reabilitação, Construção (autopromoção) e Aquisição (apenas em casos excecionais, nos termos do artigo 33º do Decreto-Lei nº37/2018, de 4 de junho).

O Município de Ponte de Lima procedeu ao contacto, por correio, com todos os beneficiários sinalizados, dos quais, 63 agregados deram resposta à convocatória e dirigiram-se assim às instalações da empresa contratada para apoiar na elaboração das candidaturas.

As dúvidas foram esclarecidas posteriormente por telefone e/ou presencialmente nas instalações da Empresa Postura Exemplar (empresa contratada).

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito integrado na ELH de Ponte de Lima, a funcionar desde 2021, teve, até ao momento (data de referência 09/11/2022), 19 candidaturas, das quais, foram atribuídas 4, aguardam validação 9 e aguardam instruções 6 (figura 17).





*Figura 20 - Distribuição dos pedidos ao Programa 1º Direito (09/11/2022)*  
*Fonte: Município de Ponte de Lima*

### *3.4.1.3 Áreas de Reabilitação Urbana e Projeto Terra – Reabilitar*

No que se refere à reabilitação urbana, a Vila de Ponte de Lima, sobretudo no que diz respeito à requalificação do espaço público e da dotação de equipamento de utilização coletiva atingiu já um nível de qualidade muito grande, pelo que importa entre outros, apoiar e fomentar a intervenção dos privados na reabilitação dos edifícios degradados, promovendo a melhoria das condições da qualidade de vida de um território urbano, mais vasto, mas que integra e define o território da Vila de Ponte de Lima.

Criado em 2009, o Projeto Terra - Reabilitar constitui um incentivo à recuperação do edificado que se encontra em mau estado de conservação, sito no Centro Histórico de Ponte de Lima e áreas de reabilitação urbana. Com esta iniciativa pretende-se travar a tendência de degradação sistemática dos edifícios, e consequentemente aumentar as possibilidades que estes venham a ser ocupados.

O Terra - Reabilitar apoia técnica/financeiramente os proprietários de edifícios em mau estado de conservação na elaboração de projetos, promovendo a reabilitação urbana através da recuperação dos edifícios para fins habitacionais/comerciais/múltiplos.

Este projeto, abrange apenas edifícios em mau estado de conservação, situados nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), com 60 ou mais anos.

São destinatários do apoio técnico gratuito proprietários/senhórios e ou arrendatários, desde que autorizados pelo respetivo senhorio.

O apoio técnico gratuito poderá incidir nos seguintes itens:

- Na elaboração de projetos de arquitetura, para a reabilitação de imóveis;
- Na elaboração dos respetivos projetos de especialidades;
- Na isenção de pagamento pela emissão das licenças municipais que sejam devidas, conforme o disposto no Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima, a saber:
  - Taxa devida pela emissão de alvará de licença, incluindo aditamentos e alterações
  - Emissão de alvará de licença ou por admissão de comunicação prévia para outras operações urbanísticas e para demolições, incluindo novas licenças
  - Ocupação de via pública
  - Vistorias

- Na redução em 75% do valor da compensação a pagar pelo número de lugares não criados

A todos os projetos são exigidas soluções de eficiência energética, sendo uma condição fundamental para o seu financiamento.<sup>6</sup>

Verifica-se que o número de candidaturas ao Projeto Terra - Reabilitar não tem sido constante ao longo dos anos, destacando-se o ano de 2019 com o maior número de candidaturas. No entanto, é perceptível que os munícipes mais interessados na reabilitação urbana do seu edificado se concentram notoriamente no núcleo central do Concelho e zonas imediatamente próximas, ainda que em números menos expressivos.

Consequentemente, a freguesia com maior número de candidaturas deferidas é Arca e Ponte de Lima, e por isso com maior número de edifícios reabilitados ao abrigo deste programa.

Nas restantes freguesias inclusas na ARU – Correlhã, Fornelos e Queijada, Santa Comba, Sá e Brandara – não existiram quaisquer candidaturas desde a criação deste projeto (figura 18).

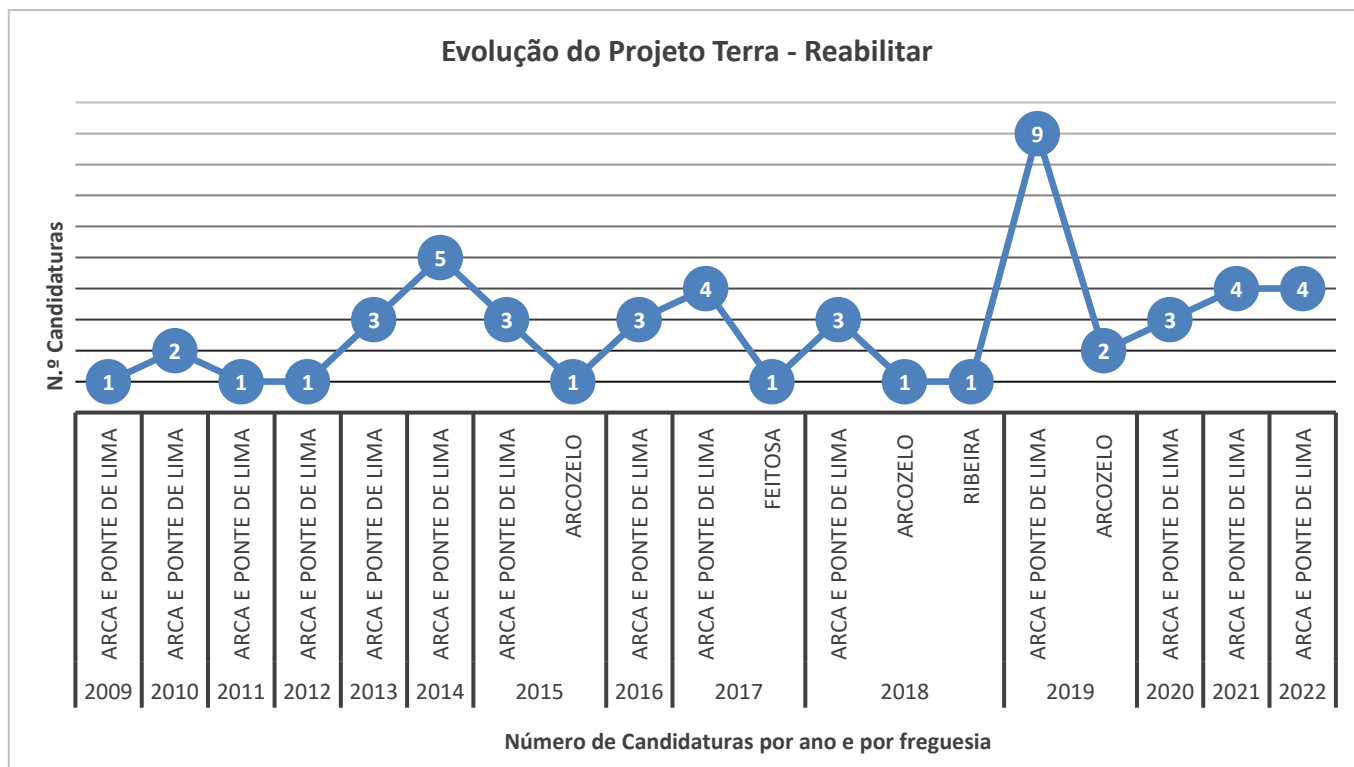


Figura 21 - Evolução do Projeto Terra-Reabilitar (2009-2022)

Fonte: Município de Ponte de Lima

<sup>6</sup> Fonte: [www.cm-pontedelima.pt/pages/670](http://www.cm-pontedelima.pt/pages/670)

Não obstante o número de edifícios já reabilitados nas zonas incluídas na ARU, no âmbito do Projeto Terra - Reabilitar, verifica-se, em função do número de imóveis com necessidade de reparação e os imóveis muito degradados, identificados nos censos de 2011 (dados ainda não disponíveis em relação a 2021), que apesar de à data estes dados não se encontrarem atualizados, é perceptível que existe ainda um longo caminho a percorrer, naqueles que são os objetivos do Município, no que toca à reabilitação urbana do edificado, com uma percentagem significativa de imóveis degradados que ainda não foram intervencionados (figura 19).

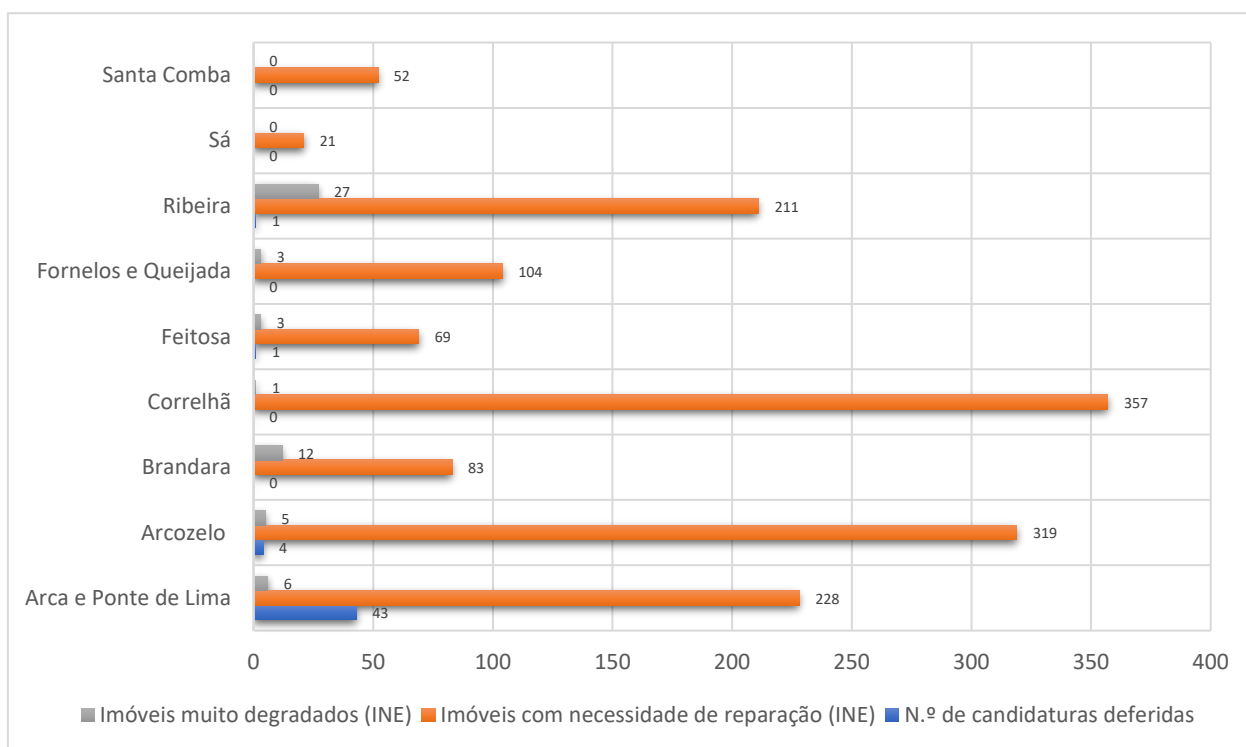


Figura 22 – Comparação entre a reabilitação e os imóveis que carecem de reabilitação  
Fonte: Município de Ponte de Lima e INE – Censos 2011

De acordo com os mesmos dados do INE, e apesar da margem de erro de um período de 10 anos, existe um número considerável de imóveis no Concelho com necessidades de reparação, maioritariamente nas freguesias com maior número de população residente e que coincidem com a delimitação das ARU, revelando este indicador uma grande taxa de esforço relativamente ao investimento na habitação condigna, muito superior à capacidade financeira da generalidade das famílias.

Assim, o problema da habitação torna-se cada vez mais evidente e manifesta-se transversalmente a toda a população, quer na aquisição, arrendamento ou intervenções

necessárias nos edifícios, atingindo esta questão, não só os jovens (como já demonstrado anteriormente), como também a população com rendimentos intermédios (classe média), para as quais estas questões representam um peso inoportável no seu orçamento familiar (figura 20).

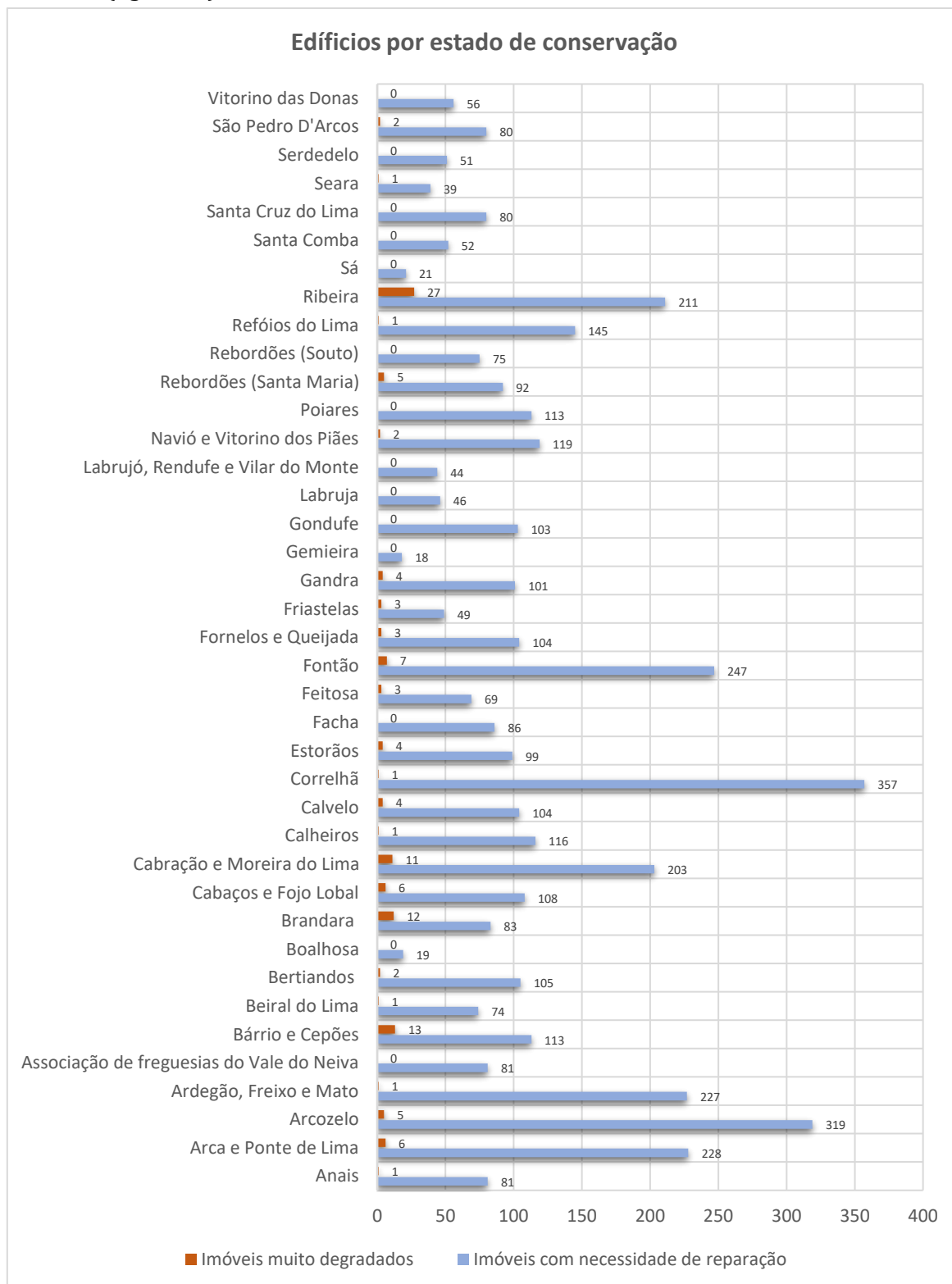


Figura 23 – Estado de conservação dos edifícios por freguesia do Concelho de Ponte de Lima  
Fonte: INE – Censos 2011



## 4. IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU)

Conforme pudemos observar o território do Concelho de Ponte de Lima é pouco homogéneo relativamente à ocupação e é possível facilmente identificar as zonas de maior pressão urbanística, uma vez que basicamente correspondem ao corredor urbano central, aos eixos urbanos da EN201, EN204 e EN306, e ao núcleo urbano de Freixo e área de influência, fortemente caracterizados por zonas consolidadas ao nível de infraestruturas, da oferta de equipamentos públicos, privados e do parque habitacional – onde se registam os indicadores mais elevados que concorrem para a qualidade de vida da população.

No entanto, importa também destacar a área rural norte e sul do Concelho, efetivamente com a maior expressão de solos para expansão urbanística, contudo as quais oferecem, já também, excelentes condições em termos habitacionais para a população que aí reside e aspira residir, e onde se registam os indicadores mais elevados que concorrem para a qualidade de vida da população.

Sobressaem nesta matéria os núcleos urbanos das Aldeias de Montanha, cada vez mais procurados pela população para residência permanente, contribuindo para a atratividade destas zonas o forte investimento e incentivos que se têm verificado ao longo dos últimos anos, nomeadamente a criação de equipamentos e infraestruturas relativas ao Turismo de Natureza, promovendo assim a descentralização da oferta, de recursos e consequentemente de todo o território limiano, salvaguardando também o património natural, cultural e rural, que tão bem caracteriza o Concelho.

Além disso, assiste-se cada vez mais à aposta no nosso território, pelos nómadas digitais, como base para o seu trabalho, chegando estes ávidos por conhecer mais aprofundadamente as gentes locais dos territórios rurais, fixando-se assim, nestes períodos, nestas zonas do Concelho mais afastadas dos grandes centros (figura 21).

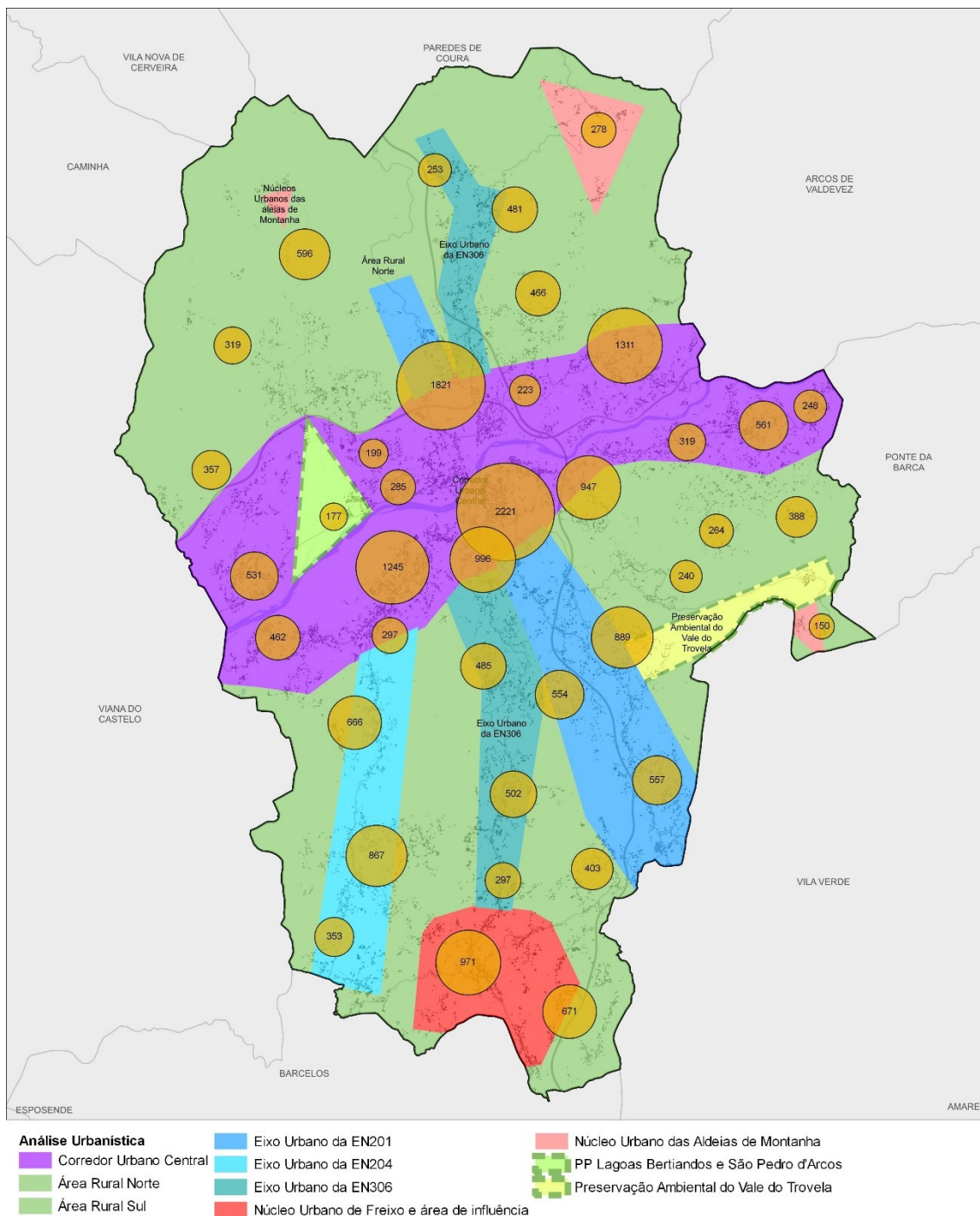


Figura 24 - Localização potencial de maior pressão urbanística no Concelho de Ponte de Lima

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 à oferta.

No Concelho de Ponte de Lima existe um número considerável de imóveis com necessidade de reparação, apresentando grande incidência nas Áreas de Reabilitação Urbana e Freguesias com maior população residente.

Com efeito, os indicadores revelam como tendência uma procura superior à oferta, onde a taxa de esforço para a aquisição ou arrendamento de uma habitação condigna é muito superior à capacidade financeira da generalidade das famílias.

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 figura 22.

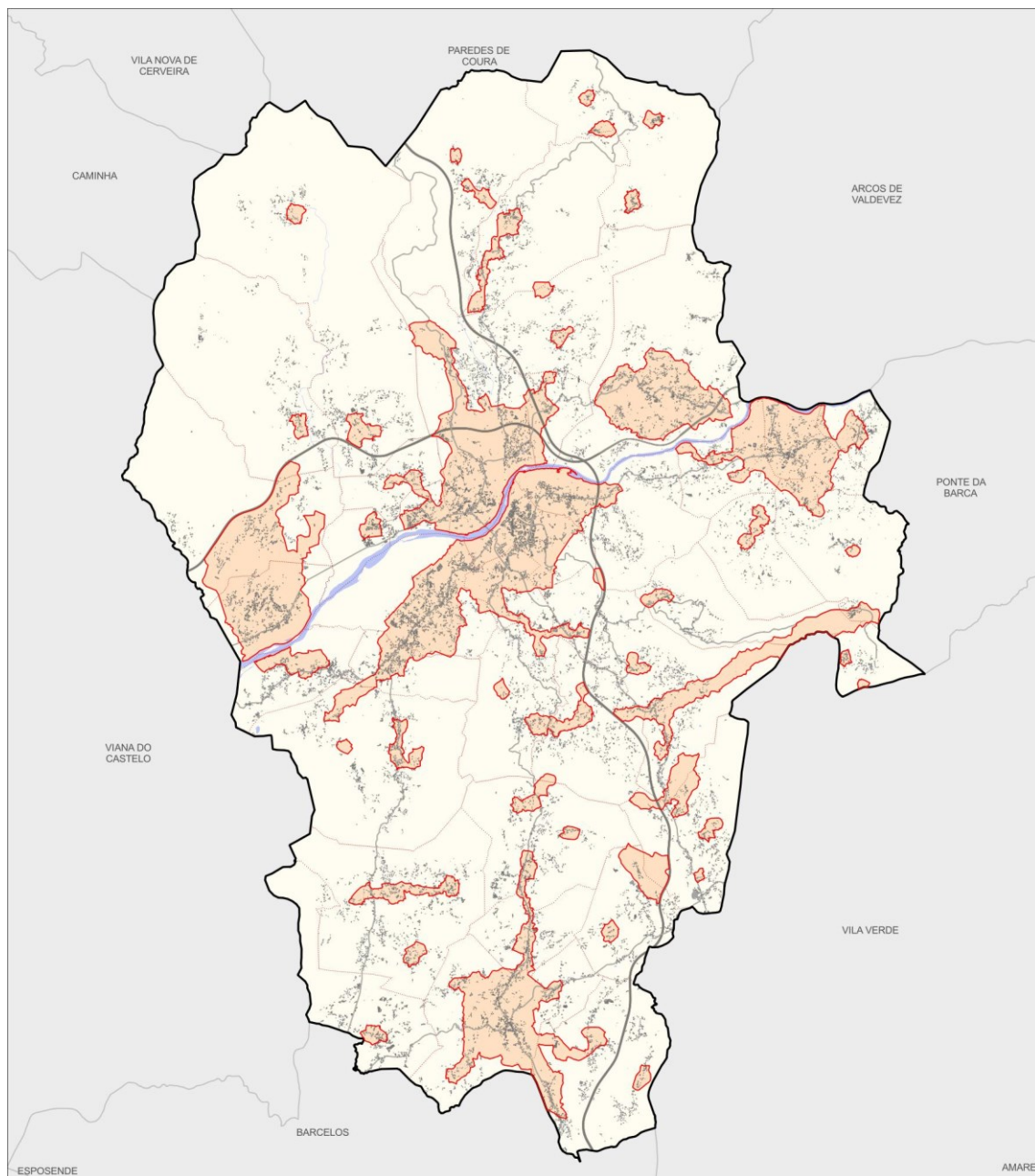


Figura 25 - Delimitação da ZPU

## 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 das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) do Concelho de Ponte de Lima, a mesma torna-se eficaz.

Para a execução dos objetivos habitacionais do Município, além das medidas já enunciadas, através dos programas municipais e da delimitação das ARU, é fulcral a delimitação da ZPU, que conjugados 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 incitar os munícipes à ação de reabilitação e beneficiação do seu edificado.

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

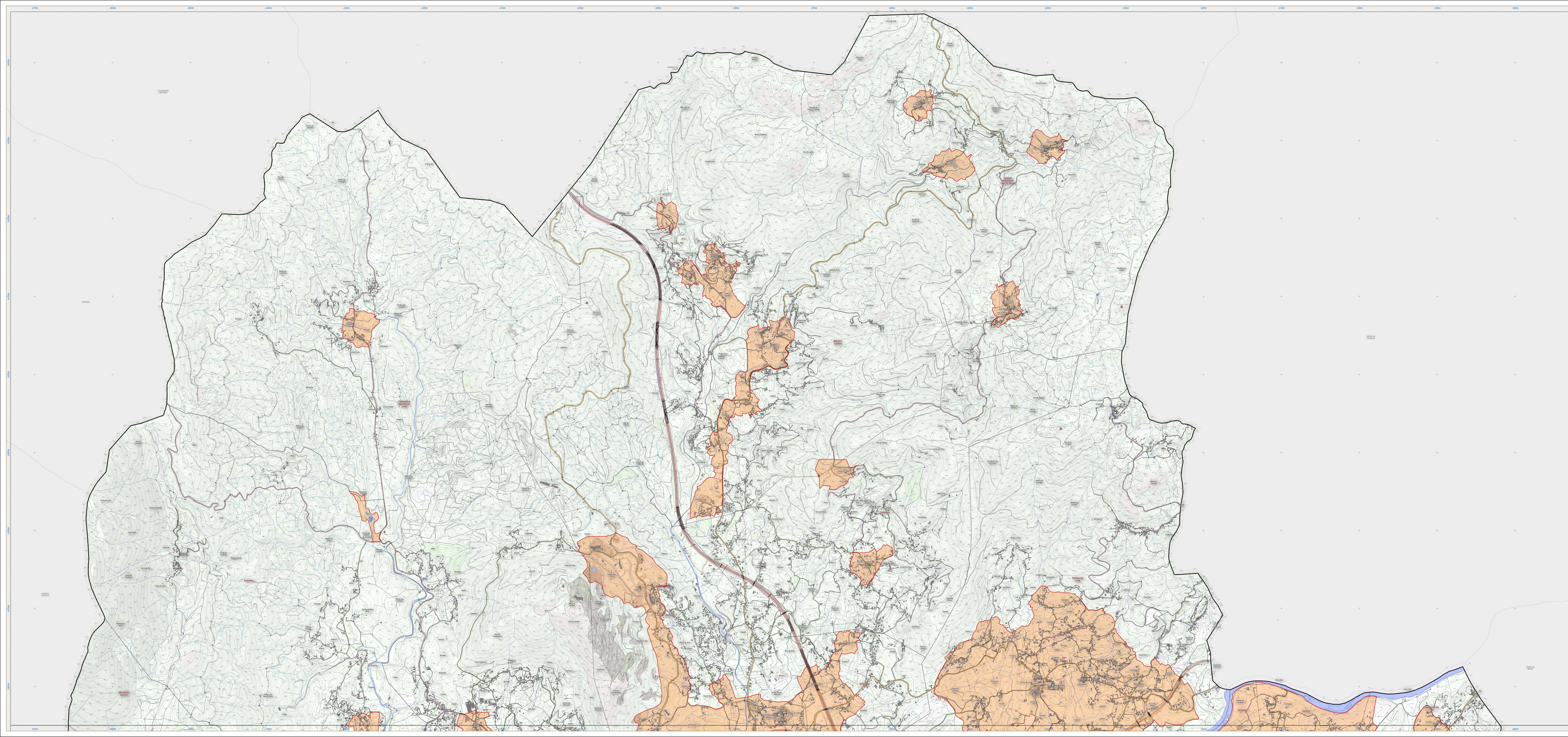
1. Os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º, e nos termos do nº 1, do art.º 5º do Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, que procede ao aditamento do art.º 112.º-B do Código do Imposto Municipal:



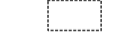
- a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10%;
- b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

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 Ponte de Lima, 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.

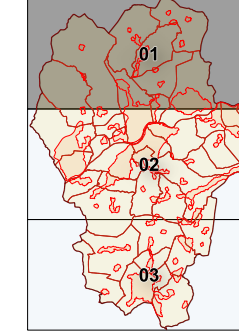





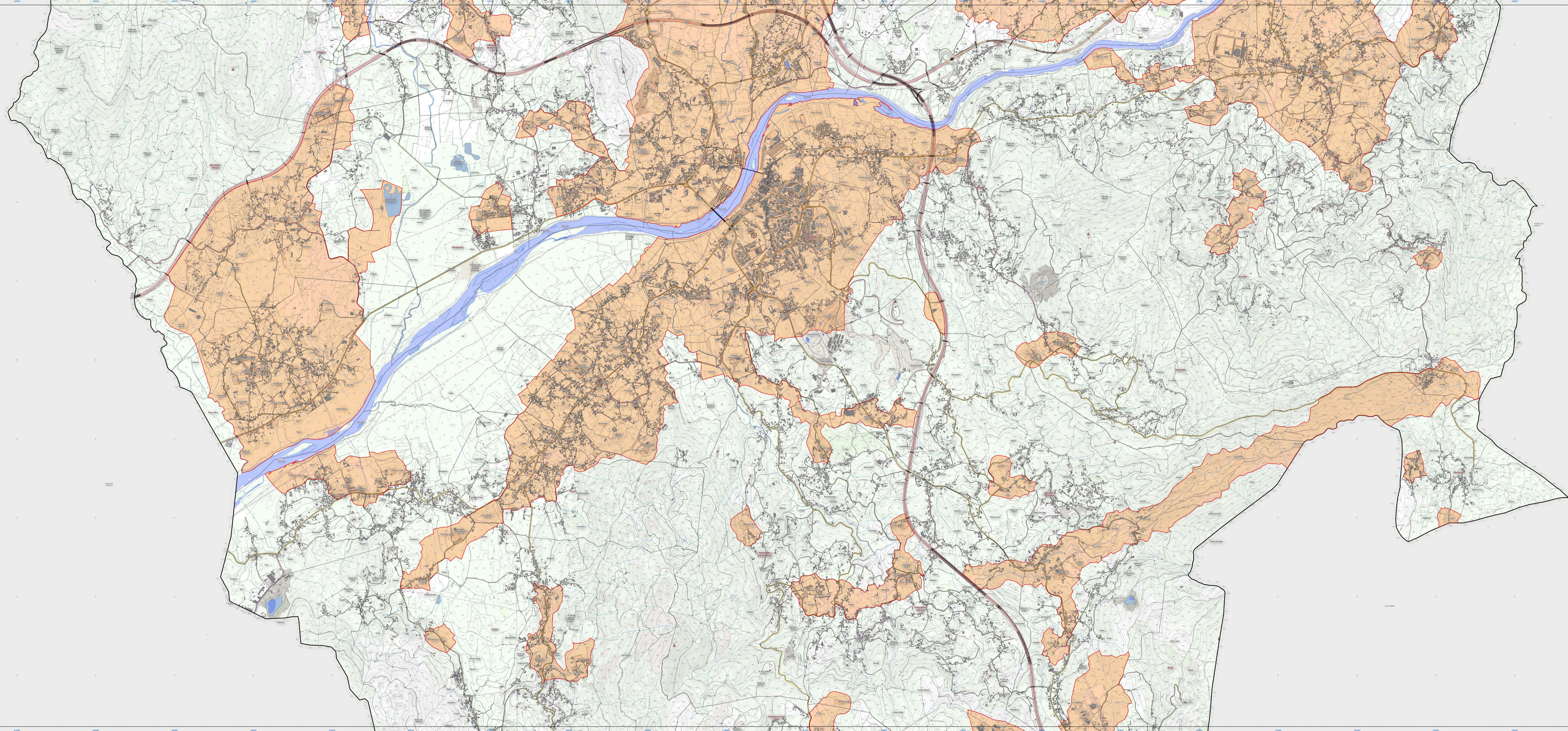
-  Zonas de Pressão Urbanística
-  Concelho de Ponte de Lima
-  Freguesias do Concelho de Ponte de Lima (CAOP2022)




CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA  
ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA  
DO CONCELHO DE PONTE DE LIMA

PLANTA DE DELIMITAÇÃO  
Zonas de Pressão Urbanística

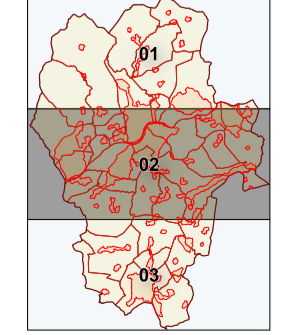
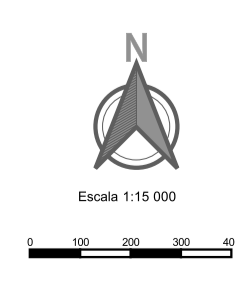




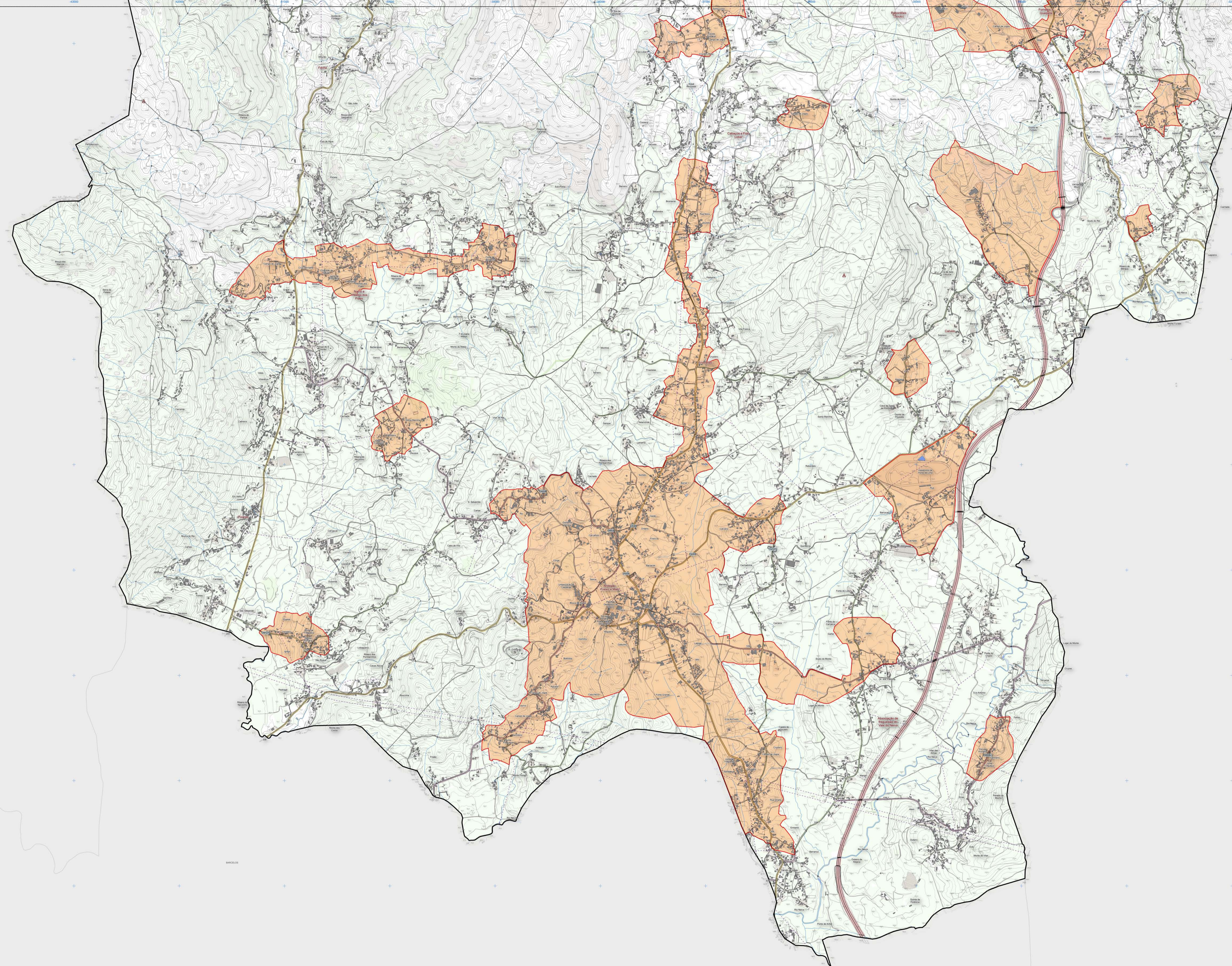





-  Zonas de Pressão Urbanística
-  Concelho de Ponte de Lima
-  Freguesias do Concelho de Ponte de Lima (CAOP2022)

CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA  
ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA  
DO CONCELHO DE PONTE DE LIMA  
PLANTA DE DELIMITAÇÃO  
Zonas de Pressão Urbanística







-  Zonas de Pressão Urbanística
-  Concelho de Ponte de Lima
-  Freguesias do Concelho de Ponte de Lima (CAOP2022)

CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA  
ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA  
DO CONCELHO DE PONTE DE LIMA  
PLANTA DE DELIMITAÇÃO  
Zonas de Pressão Urbanística

