

Estratégia Local de Habitação do Município de **Vila Nova de Foz Côa**

Dezembro de 2021

Índice

	P.
01. Introdução	7
1.1. Enquadramento	8
1.2. Objetivos de trabalho	9
1.3. Metodologia	11
02. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais	14
2.1. Caracterização do parque habitacional	15
2.1.1. O Parque Habitacional	15
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	22
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	24
2.1.4. Síntese	29
2.2. Oferta e procura	30
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	30
2.2.2. Numerário	41
2.2.3. Avaliação da procura	43
2.2.4. Síntese	49
2.2.5. Desafios/Oportunidades	50
2.3. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação	50
2.3.1. Situações de carência habitacional	50
2.3.2. Acesso à habitação	55
2.3.3. Desencontros	57
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	60
2.4. Análise SWOT	62
2.4.1. Síntese	63
2.5. Linhas prioritárias de intervenção	66
03. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito	67
3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território	68
3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais	73
3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais	75
3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento	78

04.	Projeção dos objetivos: um futuro desejado	81
4.1.	Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis	82
4.2.	Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos	87
05.	Enquadramento das medidas do 1º Direito	88
06.	Linhas de financiamento e participações da ELH do Município de Vila Nova de Foz Côa	91
07.	Notas finais	93

Índice de Gráficos

Gráfico 1	– Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 – 2019	19
Gráfico 2	– Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares	31
Gráfico 3	– Preço médio de venda por m² por freguesia	31
Gráfico 4	– Valor médio dos prédios transacionados em Vila Nova de Foz Côa e concelhos limítrofes 2009 – 2019	33
Gráfico 5	– Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2019	36
Gráfico 6	– Edifícios habitação familiar clássica em Vila Nova de Foz Côa e concelhos limítrofes 2009 – 2019	37
Gráfico 7	– Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 – 2018	38
Gráfico 8	– Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares	41
Gráfico 9	– Núcleos familiares por tipologia 2011	42
Gráfico 10	– População residente 2009 – 2019	44
Gráfico 11	– Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 – 2019	44
Gráfico 12	– Evolução do número de jovens com 20 – 34 anos de Vila Nova de Foz Côa entre 2009 – 2019	46
Gráfico 13	– Comparação da variação do preço do m² para venda com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	57

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Etapas metodológicas	12
Tabela 2 – Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 – 2019	17
Tabela 3 – Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	18
Tabela 4 – Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	19
Tabela 5 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	32
Tabela 6 – Preço por m ² das casas à venda por tipologia	43
Tabela 7 – Número de divórcios em Vila Nova de Foz Côa entre 2011 e 2019	45
Tabela 8 – Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	48
Tabela 9 – Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia	52
Tabela 10 – Tipologia das famílias sinalizadas	54
Tabela 11 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	55
Tabela 12 – Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível	56
Tabela 13 – Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	60
Tabela 14 – Análise SWOT do parque habitacional	62
Tabela 15 – Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	73
Tabela 16 – Pilares e medidas ENH	75
Tabela 17 – Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	76
Tabela 18 – Soluções habitacionais	78
Tabela 19 – Estimativa financeira	80
Tabela 20 – Plano de ação ELH do Município de Vila Nova de Foz Côa	83
Tabela 21 – Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito	86
Tabela 22 – Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	92

Índice de Figuras

Figura 1 – Conjunto habitacional degradado	23
Figura 2 – Alojamento devoluto em estado de degradação avançado	23
Figura 3 – Habitação degradada	23
Figura 4 – Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	28

Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições habitacionais indignas	96
Anexo 2 – Princípios do Programa 1.º Direito	97

01. Introdução

1.1. Enquadramento

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa define que: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou a descoberto problemas estruturais no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento-chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido, surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito¹, revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;
- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

1. Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH e dos objetivos da NGPH de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se, assim, instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território, assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Foz Côa, definida para o horizonte temporal 2021-2027, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Foz Côa consiste num instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do Município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018²;
- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;

². Ver anexo 1 página 96.

- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018³.

3. Ver anexo 2 página 97.

Deverá, ainda, englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação de Vila Nova de Foz Côa organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município de Vila Nova de Foz Côa está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com o Departamento de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma, inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da ELH de Vila Nova de Foz Côa obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1
Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do Município • Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Agendamento de visita ao terreno • Análise da documentação enviada • Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de documentos disponibilizados • Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Análise ao parque habitacional • Agendamento de reunião com a câmara municipal • Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da informação disponível • Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Validação do relatório da ELH pelo Município • Envio do Relatório Final

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, website da Câmara Municipal e entrevistas a entidades públicas e privadas.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

02. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2.1. Caracterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional de Vila Nova de Foz Côa ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente, Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), Operação de Reabilitação Urbana de Foz Côa (ORU) e Áreas de Reabilitação Urbana de Foz Côa (ARU).

2.1.1. O Parque Habitacional

2.1.1.1. Evolução

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à dinâmica geográfica, demográfica e económica do concelho.

Vila Nova de Foz Côa, por vezes designada abreviadamente Foz Côa, é uma cidade portuguesa, pertencente ao distrito da Guarda, Região Norte e sub-região do Douro. O concelho situa-se no extremo norte do distrito e é limitado a norte pelo rio Douro e concelhos de Torre de Moncorvo e Carrazeda de Anciães (ambos do distrito de Bragança), a sul encontram-se os concelhos de Figueira de Castelo Rodrigo, Pinhel e Mêda e a oeste situam-se os concelhos de S. João da Pesqueira e Penedono, do distrito de Viseu.

Ocupa uma área de 398,2 km² (INE, 2020) e é constituído por 14 freguesias: Almendra, Castelo Melhor, Cedovim, Chãs, Custóias, Freixo de Numão, Horta, Muxagata, Numão, Santa Comba, Sebadelhe, Seixas, Touça e Vila Nova de Foz Côa.

Em termos de evolução demográfica, entre o final do século XIX e meados do século XX, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, verifica-se um crescimento populacional de 31%, atingindo, nos anos 50, o número máximo de residentes do século XX, correspondente a 17 116 foz-coenses (INE, 1920). No entanto, a partir dessa década, as dinâmicas demográficas alteram-se substancialmente, começando a assistir-se à inversão na evolução da população, com a diminuição da mesma, fazendo-se sentir esta propensão de decréscimo até 2019, excetuando o crescimento sentido no período entre os anos 70 e 80.

No ano de 1960, Vila Nova de Foz Côa conta com 16209 residentes e 6076 alojamentos familiares clássicos (INE, 1960). A predominância da população empregada encontra-se na agricultura, nomeadamente em pequenas explorações, destacando-se a cultura da amêndoa, o vinho, a produção do azeite, o cultivo de cebolo, tomate, pimento, repolho, batata, feijão e milho e laranja, estando empregada neste setor 73% da população empregada do concelho (Pordata, 2011).

No período de 1960 a 1970, verifica-se um decréscimo de 42% da população residente, totalizando 9 375 residentes, assim como uma diminuição relativamente aos alojamentos, totalizando os 4985 alojamentos familiares clássicos (-18%).

De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 70, 32% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, Vila Nova de Foz Côa revela um crescimento de 20% da população residente (1876 pessoas) face à década anterior, o que se reflete ao nível do parque habitacional, em que se verifica um crescimento de 9% do número de alojamentos familiares clássicos, perfazendo o total de 5455 (INE, 1980).

Não obstante, 20% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário perde alguma representatividade em relação aos anos 60, não obstante, continuando a ser o setor com maior proporção de trabalhadores. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração empregam, em 1981, 50% da população ativa. O setor secundário engloba 747 pessoas representativo de 22% e terciário engloba 971 pessoas, referente a 28% (Pordata, 2011).

Durante a década de 80, volta a verificar-se uma diminuição da população residente, correspondente a 21%, representativo de menos 2366 pessoas, em detrimento do aumento do número de alojamentos familiares clássicos em 13%, correspondente a 717 alojamentos, sendo, no entanto, esta a década em que foram construídos a maioria dos alojamentos atuais do concelho, designadamente 21%. O número de alojamentos volta a aumentar, na década seguinte, contabilizando-se 6503 (+5%), em 2001, acompanhado com uma evolução negativa em termos da população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa, totalizando 8494 pessoas (-4%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (49%) em detrimento do primário (28%) e secundário (23%) (Pordata, 2015).

Entre 2011 e 2019, foram construídos 11% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional (INE, 2011).

Em 2011 e 2019, a tendência de diminuição da população residente perpetua-se, correspondendo a -14% e -12%, respetivamente. O mesmo não se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 0,25% entre 2001 e 2011 e 1% entre 2011 e 2019 (INE, 2019).

Tabela 2

Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 – 2019

ANO	Nº DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS	POPULAÇÃO RESIDENTE
1960	6 076	16 209
1970	4 985	9 375
1981	5 455	11 251
1991	6 172	8 885
2001	6 503	8 494
2011	6 487	7 312
2019	6 533	6 423

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1970,1981,1991,2001,2011. INE, 2019.

Atualmente, o concelho é constituído por 6533 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 38,39 anos. 48% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, é de 3,5% e, em 2011, de 0,23%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,5%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 10,04%, que de acordo com os últimos censos corresponderá a 651 alojamentos. De destacar que os alojamentos de ocupação sazonal correspondem a 43,41%, de acordo com o último período censitário, correspondente a cerca de 2816 alojamentos. Este fator terá um impacto direto na oferta habitacional.

A freguesia de Vila Nova de Foz Côa é a que concentra o maior número de alojamentos familiares clássicos (34%), sendo também a freguesia que apresenta o número mais elevado de residentes, 44% da população total foz-coense (INE, 2011).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo concelho, concentrando-se a maior percentagem nas freguesias de Sebadelhe, Cedovim e Muxagata.

A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social, sendo de destacar o turismo, assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade.

2.1.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Vila Nova de Foz Côa ocupa uma posição intermédia entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 111,23 m². A maior parte dos concelhos em análise apresentam uma superfície média útil superior à média nacional, à exceção de Freixo de Espada à Cinta, Figueira de Castelo Rodrigo e Pinhel (Tabela 3).

Tabela 3

Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

CONCELHO	SUPERFÍCIE MÉDIA ÚTIL (M ²)
Freixo de Espada à Cinta	105,55
Figueira de Castelo Rodrigo	106,56
Pinhel	108,94
Carrazeda de Ansiães	110,41
Vila Nova de Foz Côa	111,23
São João da Pesqueira	112,17
Torre de Moncorvo	112,52
Meda	113,01
Penedono	118,46
Média Nacional	109,09

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (35%), segundo a tabela 4.

Tabela 4

Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	18	62	161	553	1045	536	329	156	85	75

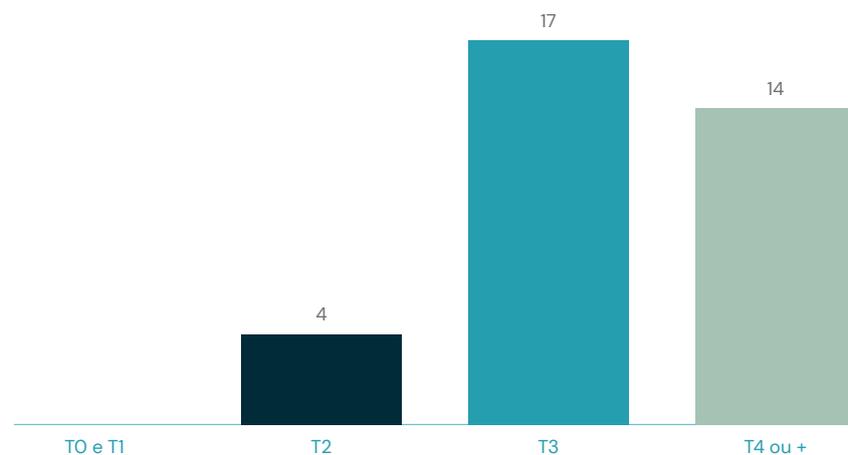
Fonte: INE, 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 79% estavam sublotados e 7% sobrelotados (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (49%), seguidas da T4 ou mais (40%) e T2 (11%) (INE,2019).

Gráfico 1

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 – 2019



Fonte: INE, 2019

2.1.1.3. Estado de conservação

A análise ao parque habitacional do concelho de Vila Nova de Foz Côa, no que diz respeito ao estado de conservação, incide intencionalmente no edificado e modos de habitar mais carenciados. Desta forma, poder-se-ão identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no concelho em termos de habitação carenciada.

Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao Município de Vila Nova de Foz Côa na sua globalidade. No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o seu estado de conservação, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no Município, conduziu à identificação por parte dos vários intervenientes do processo de diversos conjuntos habitacionais tipológica e/ou morfologicamente coesos. Através de um posterior processo de amostragem e de observação in loco, refinada por sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), estes conjuntos permitem cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Vila Nova de Foz Côa.

Com uso dessa metodologia, foi possível observar e identificar duas categorias com características comuns intrínsecas, tanto ao nível construtivo e patrimonial, como de enquadramento legal.

O primeiro conjunto agrega edificado de construção vernacular com relevância patrimonial, que se situa, tanto na sede do concelho, como em outros aglomerados habitacionais de Castelo Melhor a Castelo de Numão, que são exemplos significativos do património deste Município.

O segundo conjunto congrega as habitações de génese ilegal, na freguesia de Touça e Muxagata, que configuram a definição de núcleo degradado e que à dimensão física da questão habitacional somam ao diagnóstico diversas carências de ordem jurídica e social.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau, para as habitações enquadradas no primeiro grupo. A identificação de situações de insalubridade e insegurança decorrentes da ausência de investimento na conservação e melhoria das habitações agravam a situação deste edificado, cujos métodos construtivos e exigências de conforto estão distantes dos parâmetros atuais. Este desfasamento e não adequação das habitações às necessidades atuais conduzem à ausência de instalações sanitárias condignas no interior das habitações, a danos visíveis em paredes, coberturas e vãos, até à inadequação das fracas acessibilidades e da mobilidade são mais prementes se tivermos em conta o perfil etário de muitos dos habitantes.

4. Novo Regime do Arrendamento Urbano

Quanto às habitações que se enquadram no segundo conjunto, de génese ilegal, a classificação do estado de conservação destas habitações é de Péssimo. As insuficiências construtivas gritantes e consequente ausência de condições de higiene e salubridade, tornam a descrição das patologias redundante e evidente, que apenas situações económicas e sociais limite explicam que estas construções possam albergar núcleos familiares.

2.1.1.4. Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (79,5%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (12,2%), outras situações (8,0%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,3%).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações localizadas em freguesias rurais.

No concelho de Vila Nova de Foz Côa verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no núcleo mais urbano, sendo este localizado na freguesia de Vila Nova de Foz Côa estando as restantes zonas ocupadas de forma mais dispersa.

A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, inclusive casos de ocupação ilegal, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos.

Estando perante um território bastante disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se população a trabalhar na agricultura nas zonas menos densas em termos populacionais, em detrimento de uma maior terciarização na sede de concelho, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, a freguesia que abrange a sede do concelho, Vila Nova de Foz Côa é a que apresenta maior densidade populacional, com 51,6 habitantes por km², sendo a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 44% do total de residentes no concelho.

Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Castelo Melhor com uma densidade populacional de 6,2 pessoas por km² e 228 residentes segundo os últimos censos.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações dentro do concelho que, dada a sua extensão, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, em termos de transportes, o concelho de Vila Nova de Foz Côa é atualmente servido pelas estações de caminho de ferro do Vesúvio a 32 km do centro de Foz Côa, pela estação de Freixo de Numão – Mós que dista da sede de concelho 18 km e a estação do Pocinho a 5 km, sendo este o término atual da linha do Douro, “Porto – Pocinho”. Desta forma, verifica-se uma escassez de mobilidade intraconcelhia, resultando na dependência de transporte próprio.

2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

A delimitação de uma estratégia que pretenda fazer face às questões da habitação do concelho de Vila Nova de Foz Côa terá, necessariamente, de incluir as características físicas sociais e patrimoniais de exceção que moldam este Município nos parâmetros de análise e ação.

Embora seja um território de grande extensão, com uma pequena população, que se traduz numa baixa densidade, agravada por um envelhecimento e uma perda populacional constante, à semelhança de muitos outros Municípios do interior, Vila Nova de Foz Côa destaca-se pela sua excecionalidade patrimonial, construída, paisagística e cultural, mas que se traduz num paradoxo. O Município de Foz Côa, congrega dentro das suas fronteiras um amplo leque exemplos de intervenção humana no território, como os dois Patrimónios Mundiais da Humanidade, o Parque Arqueológico do Vale do Côa e o Alto Douro Vinhateiro, núcleos históricos como Castelo de Numão, megaestruturas como as barragens do Pocinho e Catapereiro, até obras de arquitetura contemporânea de grande dimensão e reconhecido mérito como o Museu do Côa e o Centro de Alto de Rendimento do Pocinho. No entanto, é paradoxal que um Município que tem tão extensa e significativa lista de testemunhos no seu território e paisagem da intervenção humana, que data de há dezenas de milhares de anos até à contemporaneidade, com impacto por vezes supranacional, tenha uma população

diminuta e uma conseqüente reduzida dimensão do parque habitacional, comparativamente ao património que alberga nos seus limites.

Não obstante o facto de o parque habitacional ser contido em termos de número de unidades e de extensão dos perímetros urbanos dos vários núcleos, a dimensão patrimonial de uma significativa proporção deste edificado é também um fator a ter em conta aquando da intervenção para supressão das carências habitacionais dos agregados residentes.

A atenção aos métodos construtivos e a uma imagem que se coadune com a paisagem construída e natural, deverá ser sempre uma premissa que oriente as intervenções nas habitações, sublinhando a importância da reabilitação como instrumento de intervenção preferencial na presente Estratégia Local de Habitação.

Esta envolvente patrimonial e cultural, que não deverá ser encarada como deterrente, mas sim como ativo económico e fator de coesão social. No entanto, deverá ter como objetivos equivalentes a atingir na resolução da questão habitacional, o conforto energético das habitações e a sua adequação às exigências de acessibilidade e mobilidade no interior das habitações, seja para cumprir a legislação em vigor, mas sobretudo para ir ao encontro das necessidades de uma população envelhecida.

As soluções habitacionais a serem delineadas deverão preferencialmente ser circunscritas aos atuais perímetros construídos existentes, pois além de permitir uma estruturação mais sustentável da mobilidade no interior do concelho, garante uma maior acessibilidade da habitação aos serviços, aos espaços de convívio, que não fique dependente do transporte individual. Esta metodologia de intervenção servirá de instrumento de mitigação das situações de isolamento, incentivar a regeneração física e potenciar a coesão social do território.



Figura 1
Conjunto habitacional degradado



Figura 2
Habitação degradada



Figura 3
Alojamento devoluto em estado de degradação avançado

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.3.1.3. Opções a evitar

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes, e nos seguintes níveis:

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU⁵ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a prazo, a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de que, em muitos dos casos, a intervenção poder ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

5. Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, na qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, e tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente levou a que, num curto espaço temporal, muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo, por vezes, ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Vila Nova de Foz Côa, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descuidar a dimensão patrimonial.

Inserção no território e articulação com espaço público – A especificidade do território de Vila Nova Foz Côa, sem conjuntos multifamiliares significativos, num território extenso, escassamente povoado, agregado em pequenos núcleos habitacionais, de grande sensibilidade ambiental e paisagística, deverão fun-

damentalmente mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com espaços públicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas e as situações de isolamento.

Conceito de habitação básica – A noção de habitação básica foi, nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenham limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto que não se investiguem formas de construir habitação e estratégias que possam, de forma positiva, respeitar especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.1.3.2. Especificidades da população/território

O Município de Vila Nova de Foz Côa, distrito da Guarda, sub-região do Douro, caracteriza-se por ser um território com uma baixa densidade populacional, significativamente inferior à densidade da sub-região e muito abaixo da nacional, (Vila Nova de Foz Côa – 15,8 hab./km²; Douro – 50,8 hab./km²; Portugal – 112,4 hab./km²).

A população de 6463 habitantes distribui-se no território de 398 km², dominado pelo Rio Douro e pelo seu afluente, o Rio Côa (Pordata, 2020). Em termos económicos, a importância vai para o setor primário, impulsionado pelas condições endógenas do território que permitem o desenvolvimento de produtos como o vinho, enquadrado na Região demarcada do Douro, com intervenientes relevantes do setor a produzirem neste Município, até ao azeite, passando pela amêndoa. O património humano, natural paisagístico de exceção, como o Alto Douro Vinhateiro, e o Parque Arqueológico do Côa, coadjuvado por equipamentos culturais relevantes como o Museu do Côa, permitem perspetivar um crescimento sustentado no setor do turismo. Os eixos de transportes, são sobretudo sustentados na rodovia,

apesar de nas suas fronteiras albergar o término da linha do Douro, linha ferroviária de elevada potencialidade económica, mas que anos de desinvestimento e a interrupção da ligação a Espanha impedem de cumprir o seu papel de eixo económico estruturante. O transporte fluvial, servido por um cais, tem sobretudo uma função turística e de lazer, sem preponderância da componente de transporte de mercadorias, tal como se observa noutros rios europeus. A redução em 60% da população residente desde os anos 50 do século passado e cuja tendência decrescente se traduz numa queda de 14% entre os últimos dois Censos (2011-2021), é o maior desafio à sustentabilidade de um território que encerra em si um potencial e argumentos como poucos, mas que sofre o impacto de um país debruçado sobre o mar que continua a ver o Interior de forma extrativa.

2.1.3.3. Condicionantes económico/estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico-estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 38,39 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois além da proporção de alojamentos vagos (10,04%), a sua requalificação depende da capacidade financeira e da mobilização dos seus proprietários. A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessita de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável.

É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhia.

Outros fatores prendem-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana, e a dificuldade de mobilidade, fatores relevantes na proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.

Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida por amigos ou familiares. Por esta razão, a percentagem de fogos vagos pode ter uma importância redobrada pelo facto de possibilitar uma resposta habitacional a estas famílias.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a nula oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação unifamiliar dispersa pelo território, situação que se acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advém em grande escala de prestações sociais. A este nível, destaca-se, ainda, a questão da mobilidade intraconcelhia, que se traduz num desafio à integração social e no acesso aos serviços e equipamentos.

Assim, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 48% tem 40 ou mais anos;
- Dada a inexistente oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação. A falta de arrendamento constitui-se ainda um desafio para a população, em geral, e trabalhadores temporários que chegam ao concelho;
- Elevado envelhecimento populacional e diminuição populacional desde meados do século passado;
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na freguesia de Vila Nova de Foz Côa e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística.

Figura 4

Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
DIMENSÃO	<p>O parque habitacional é composto por 6533 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 111,23 m² de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, isto é, 35% são constituídos por 5 divisões.</p> <p>Ao nível de novas construções, entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (49%), seguida da tipologia T4 (40%) e T2 (11%) (Pordata, 2019).</p>	Instituto Nacional de Estatística
IDADE	<p>A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 38,39 anos, ainda que 48% do parque habitacional tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,5 % e em 2011 era de 0,23%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,5%.</p> <p>As zonas residenciais mais degradadas correspondem a um edificado de construção vernacular na sede de concelho e outros agregados habitacionais de Castelo Melhor e a Castelo de Numão e habitações de génese ilegal na freguesia de Touça e Muxagata</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao estado de conservação das habitações observadas no âmbito da visita ao parque habitacional as classificações deverão ser de Mau para as habitações privadas unifamiliares referentes a edificado de construção vernacular, não poucas vezes, com relevância patrimonial, e de Péssimo para as habitações de génese ilegal, como os exemplos observados na freguesia de Touça e Muxagata, que configuram a definição de núcleo degradado.</p>	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
USOS – FORMA E REGIME DE OCUPAÇÃO, LOTAÇÃO	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente (79,5%) ocupados pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (12,2%), outras situações (8%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,3%).</p> <p>De acordo com os últimos censos, 10,04% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, 79% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 7% em sobrelotação.</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta, o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

2.2.1. Descrição da dimensão da oferta

2.2.1.1. Evolução dos preços

Compra

Tendo como base de análise o período entre o primeiro trimestre de 2016 e o quarto trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, se caracteriza por uma flutuação constante de acréscimos e decréscimos, verificando-se o valor mínimo no primeiro trimestre de 2016 (177€) e o máximo no primeiro trimestre de 2017 (448€). Não obstante esta dinâmica irregular, observa-se um crescimento total de 40%.

Ao longo do ano de 2016, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 138%, tendo este sido mais gradual nos dois primeiros trimestres e mais abrupto nos seguintes. Em 2017, os preços desceram, atingindo um novo mínimo de 247€ no quarto trimestre de 2017, havendo um ligeiro aumento no ano seguinte (2018). No entanto, no início do ano de 2019, os preços de venda de habitações registam novamente uma queda de cerca de 18%, face ao último trimestre de 2018, oscilando nos restantes trimestres.

O ano de 2020 caracteriza-se por uma tendência decrescente na ordem dos 32% face ao ano anterior.

Constata-se, portanto, que durante o período em análise ocorreu uma variação significativa no valor dos preços de venda das habitações no concelho, pautada por várias oscilações, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

Gráfico 2

Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

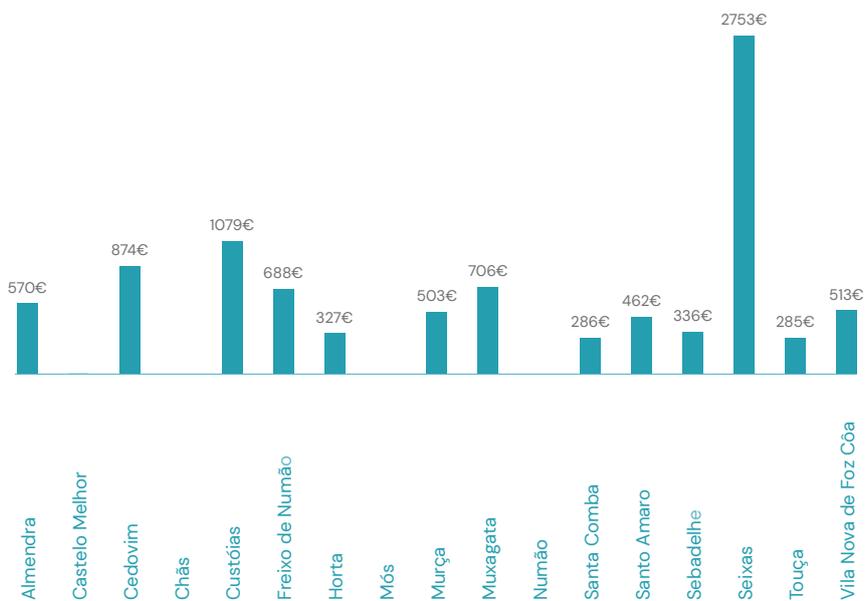


Fonte: INE, 2020

No que diz respeito às 17 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em junho de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia de Seixas (2753€/m²), seguido da freguesia de Custóias (1079€/m²) e Cedovim (874€/m²). No que toca ao preço médio mais baixo, este verifica-se na freguesia de Touça, conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3

Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, junho de 2021

A este respeito verifica-se que, das 46 habitações disponíveis para venda, em junho de 2021, grande parte se localiza na freguesia de Vila Nova de Foz Côa (15) e as restantes dispersas pelas restantes freguesias, não se registando qualquer habitação para venda nas freguesias de Castelo Melhor, Chãs, Mós e Numão.

Tabela 5

Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

FREGUESIA	Nº DE HABITAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA
Almendra	4
Castelo Melhor	0
Cedovim	7
Chãs	0
Custóias	2
Freixo de Numão	3
Horta	2
Mós	0
Murça	1
Muxagata	1
Numão	0
Santa Comba	1
Santo Amaro	3
Sebadelhe	3
Seixas	1
Touça	3
Vila Nova de Foz Côa	15
Total	46

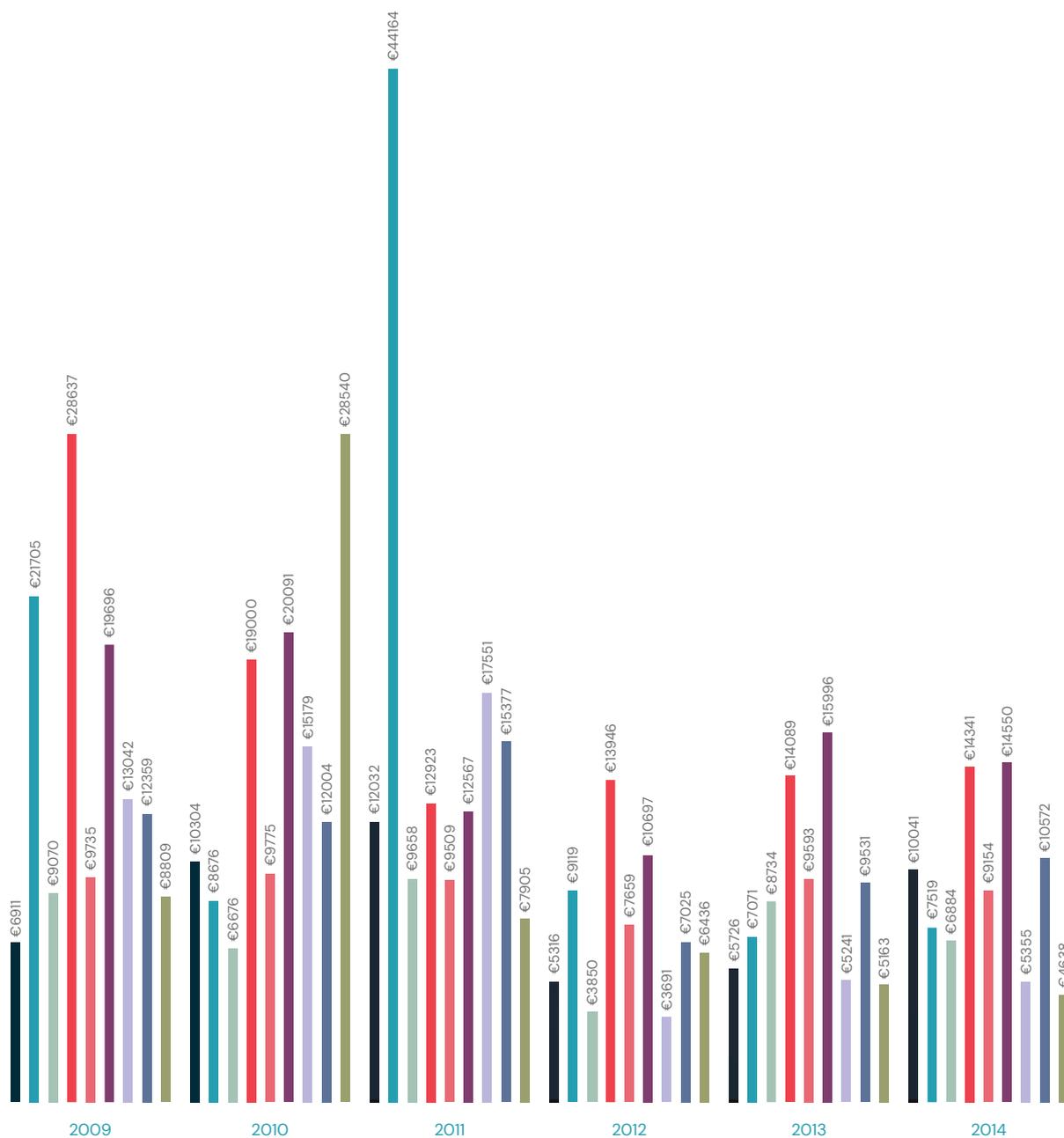
Fonte: Idealista, junho de 2021

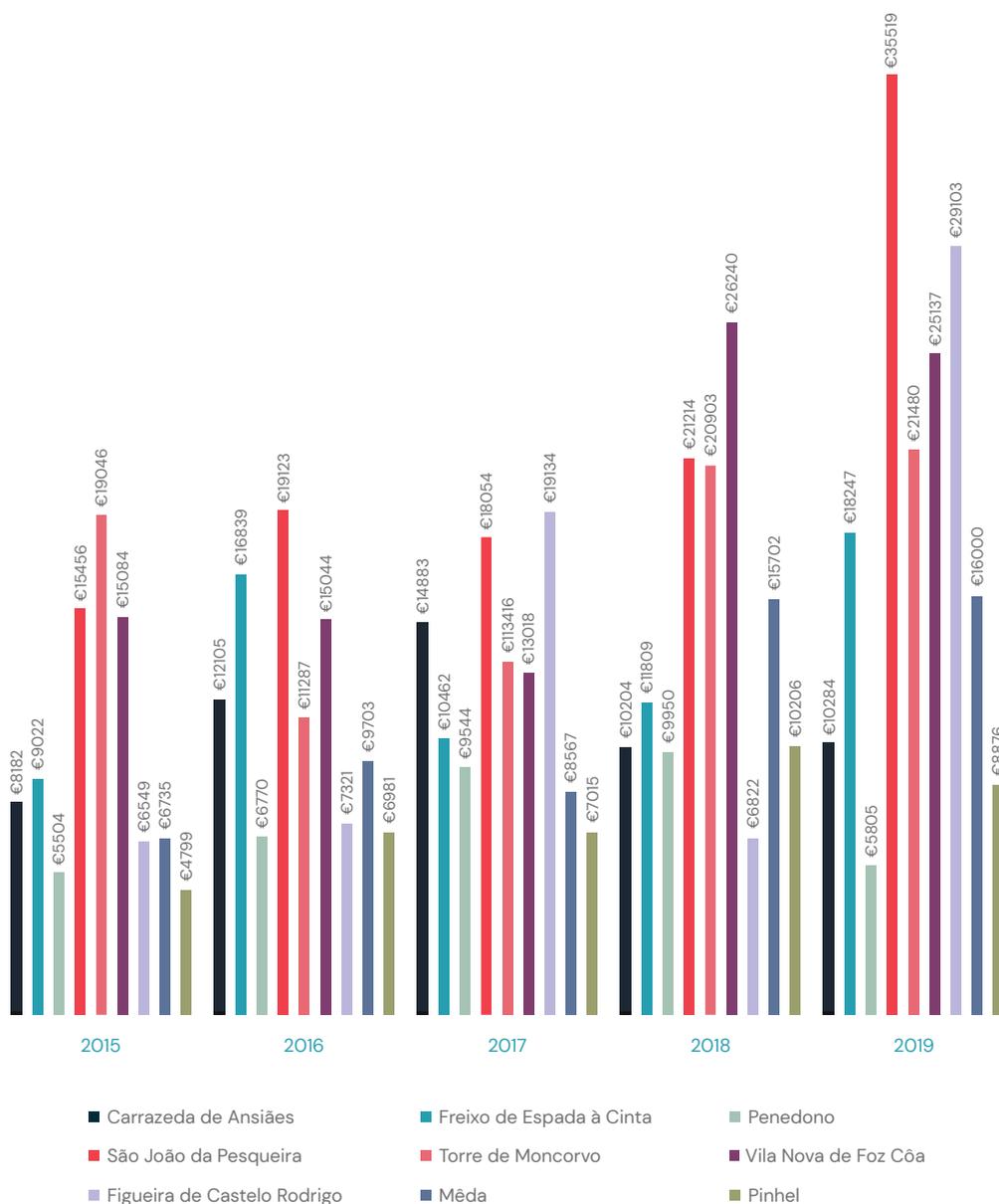
O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do valor médio do preço dos prédios transacionados em Vila Nova de Foz Côa face aos concelhos limítrofes.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Vila Nova de Foz Côa pode observar-se um aumento de 28%. Esta tendência positiva é acompanhada por todos os concelhos limítrofes, exceto Freixo de Espada à Cinta e Penedono, sendo estes os concelhos que apresentam o maior decréscimo do valor médio dos prédios transacionados (-16% e -36% respetivamente).

Gráfico 4

Valor médio dos prédios transacionados em Vila Nova de Foz Côa e concelhos limítrofes 2009 – 2019





Fonte: INE, 2019

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, conseqüentemente, uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Vila Nova de Foz Côa não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados de 2010 para 2011 e 2012 correspondente a 37% e 15% respetivamente, observando-se um crescimento efêmero em 2013, voltando a decrescer ligeiramente em 2014. Em 2015 e 2016, o valor médio dos prédios transacionados mantém-se relativamente estável, verificando-se, no entanto, uma diminuição de 13% no ano seguinte (13 018€).

Assim, verifica-se que Vila Nova de Foz Côa, no ano de 2018, apresenta um valor médio mais elevado que os seus concelhos

limítrofes, acompanhando a conjuntura de crescimento ao nível da recuperação económica e o conseqüente aumento no valor médio dos prédios transacionados, sendo neste mesmo ano que se verifica o valor médio máximo, correspondente a 26 240€.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes, constata-se que em 2019 o concelho que apresenta o valor mais elevado é São João da Pesqueira (35 519€), seguido de Figueira de Castelo Rodrigo (29 103€), Vila Nova de Foz Côa (25 137€), Torre de Moncorvo (21 480€), Freixo de Espada à Cinta (18 247€), Mêda (16 000€), Carrazeda de Ansiães (10 284€), Pinhel (8 876€) e Penedono (5 805€). Deste modo, Vila Nova de Foz Côa ocupa, de momento, o terceiro lugar no que concerne ao território com o valor médio dos prédios transacionados mais elevado, quando comparado com os concelhos limítrofes.

Arrendamento

No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é inexistente à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a inexistência de oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutras locais.

2.2.1.2. Evolução da construção

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019, como se verifica no gráfico 5. 2012 é o ano em que se regista o maior número de construções novas no concelho (10) e 2017 aquele em que se observa o menor número, não tendo sido registada qualquer construção no concelho. No período em análise foram construídos, em média, 4 novos edifícios de habitação familiar por ano.

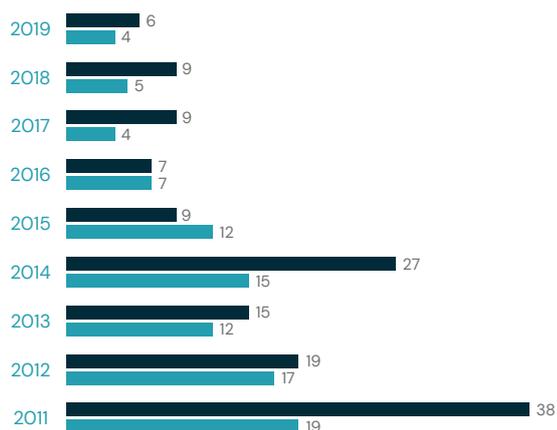
As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram, em média, 33% neste período, apresentando uma tendência maioritariamente descendente até 2019, tendo-se apenas verificado um aumento entre os anos 2013 e 2014 de 80%, correspondente a 12 edifícios e entre 2016 e 2017 de 29%. O mercado de construção de novos edifícios apresenta uma evolução igualmente irregular, observando-se uma diminuição número de edifícios, entre os anos 2011 e 2013, havendo apenas crescimento no número de novas construções na ordem dos 25% tanto em 2014 como em 2018. Relativamente ao período de 2015 a 2017, as construções realizadas decaem de 12 para 4 por ano, registando-se

um ligeiro aumento no ano de 2018, como referido, voltando a apresentar um decréscimo, registando-se no final do período em análise apenas 4 habitações construídas.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar, em 2019, é bastante inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 4.

Gráfico 5

Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2019

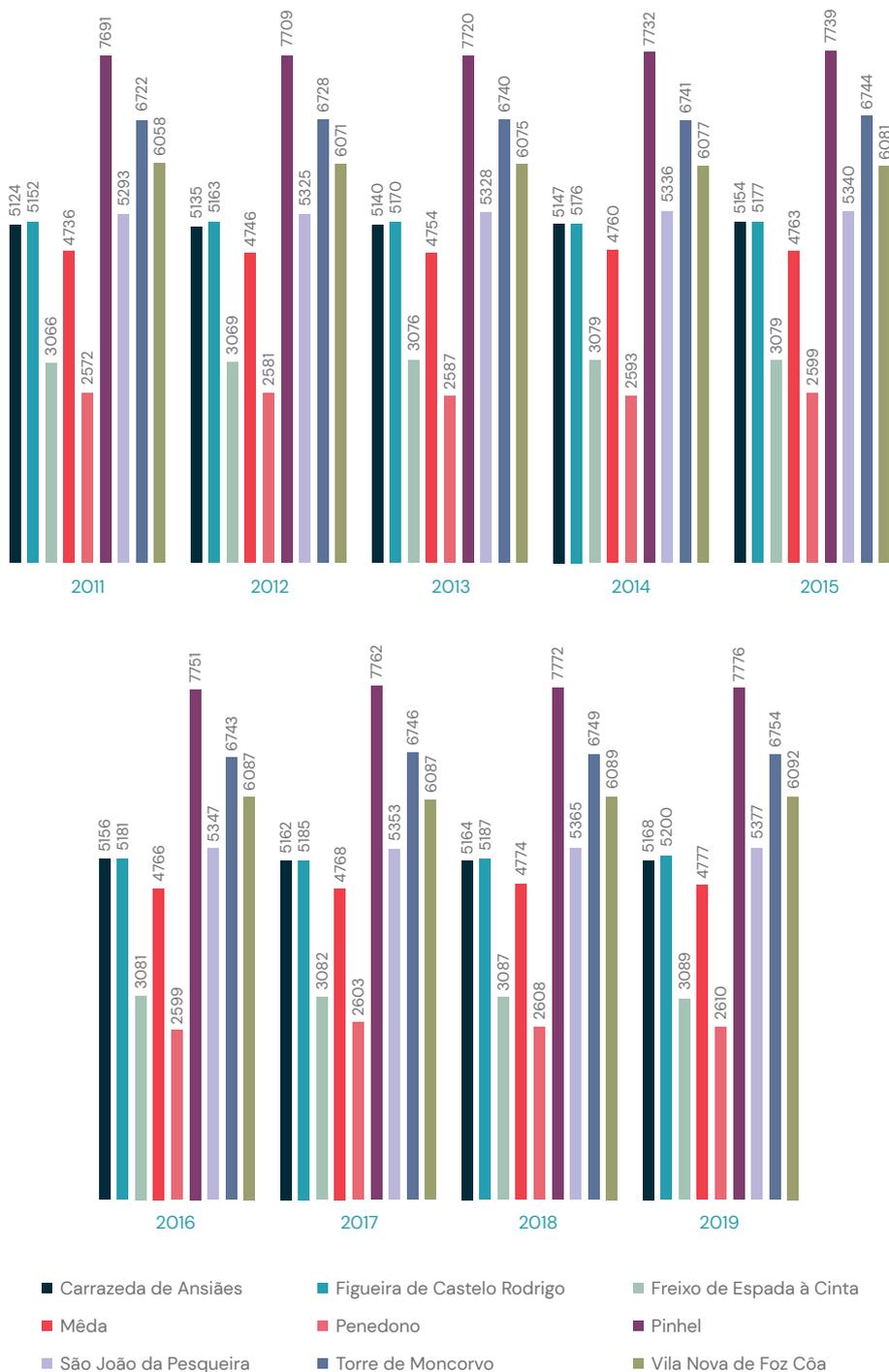


Fonte: Pordata, 2019

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2011 e 2019, e em comparação com os concelhos limítrofes, Vila Nova de Foz Côa é o terceiro concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, ou seja, possui 6080 edifícios de habitação familiar, não registando um aumento significativo, no período em análise (gráfico 6). Entre os concelhos em análise, Vila Nova de Foz Côa ocupa o quarto lugar no que respeita aos concelhos com mais população residente, registando 6 813 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Gráfico 6

Edifícios de habitação familiar clássica em Vila Nova de Foz Côa e concelhos limítrofes 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

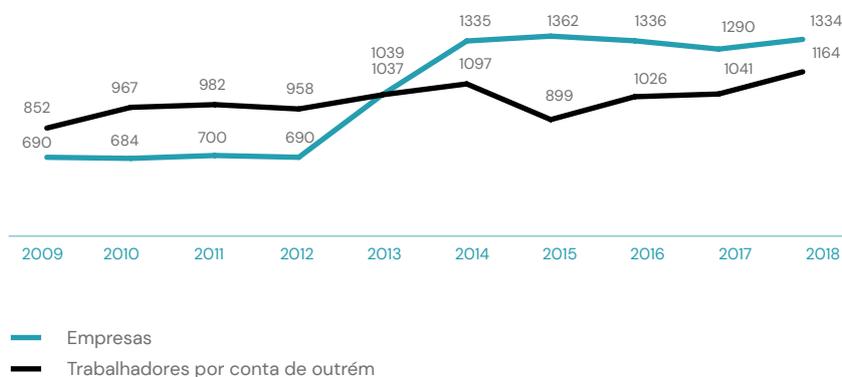
Por fim, importa ainda referir que, em 2019, foram licenciados 3 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 33% são de tipologia T3 e 67% de tipologia T4 ou mais (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos correspondem na totalidade a pessoas singulares (INE, 2019).

2.2.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um crescimento de 95% do número de novas empresas entre 2009 e 2018. Destaca-se que, no período da crise económica em particular entre os anos 2009-2012, o número de novas empresas não chegou a diminuir substancialmente, mantendo-se sempre na ordem dos 680 a 700, assistindo-se a partir daí a um crescimento contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência crescente, até 2015, registando um crescimento médio anual de 27%. No ano de 2016, constata-se uma descida de 2% no valor absoluto de empresas, tendo recuperado ligeiramente em 2018. Simultaneamente, o número de trabalhadores por conta de outrem aumentou até 2011, observando-se uma queda pouco significativa de 2%, em 2012, tendo a partir daí esse indicador apresentado uma tendência continuamente crescente desde 2013 até 2015, onde volta a decair 18%. De 2016 até 2018, regista-se um crescimento médio anual de 9% (gráfico 7).

Gráfico 7

Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem entre 2009 – 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continuar a ser uma aposta da Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente. Ao nível das acessibilidades e infraestruturas destacam-se:

- A requalificação do IP2, entre Junqueira e Pocinho, que integra o Estudo Prévio da Travessia do Rio Douro e Nó de Foz Côa, o projeto de execução da Ligação de Almendra a Barca de Alva e a beneficiação da EN222 entre Foz Côa e Almendra.
- A requalificação do espaço público da Zona Histórica, da Avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral, valorização das infraestruturas do Parque de Santo António e dinamização Social e Cultural do Centro Histórico.
- A requalificação e valorização de caminhos de elevado valor turístico e paisagístico em Vila Nova de Foz Côa, para implementação de uma rede de percursos pedestres “Caminhos Douro”;
- Beneficiação do Caminho da Costa;
- Pavimentação e requalificação do caminho de acesso ao Núcleo de Gravuras Rupestres na Canada do Inferno;
- Requalificação de um espaço público – Jardim do Fogo.
- Requalificação da rede escolar do 1º ciclo do Ensino Básico e da Educação Pré-escolar, nomeadamente através de obras de melhoramento, reparação e arranjos dos espaços exteriores, investimento no mobiliário e equipamento informático;
- Requalificação da Escola Secundária, através do Plano Intermunicipal de Combate ao Abandono Escolar, por meios de obras de melhoramento, reparação e arranjos dos espaços exteriores, investimento no mobiliário e equipamento informático;
- Recuperação de habitações de pessoas carenciadas;
- Obras de recuperação, conservação e melhoramento do ginnodesportivo e piscina coberta de aprendizagem;
- Construção da nova piscina municipal;
- Obras de reparação, conservação, melhoramento do centro de alto rendimento e aquisição e reparação de equipamento;

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o Município tem vindo a investir em diferentes áreas. No âmbito do turismo, enquanto atividade económica, ao longo dos anos,

Vila Nova de Foz Côa, tem assumido destaque como destino turístico, pelo seu património ambiental e arqueológico existente, associado ao Alto Douro Vinhateiro e o Parque Arqueológico do Vale do Côa, Património Mundial da Humanidade e Património Mundial da UNESCO, respetivamente, aspetos diferenciadores que constituem, por isso, um vetor importante de promoção e consolidação da competitividade concelhia.

A salvaguarda e valorização do Património Arqueológico do Côa aprofunda as oportunidades de desenvolvimento turístico no concelho, tendo por base a sua riqueza ambiental, paisagística e cultural, e incorporação dos Sítios de Arte Rupestre do Côa num plano mais internacional, contribuindo também para a sua integração do património concelhio na(s) rede(s) de monumentos, conjuntos urbanos e sítios arqueológicos da região.

Desta forma, revela-se fundamental o investimento em projetos turísticos considerados Estruturantes para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, dos quais se destacam a construção de 4 Hotéis, o comboio turístico entre VNFC e Museu do Côa, o percurso/Via Panorâmica ao Museu do Côa, o arranjo paisagístico do núcleo da Canada do Inferno e acesso e o arranjo de acessos aos núcleos de Penascosa e Ribeira de Piscos, a criação de percursos pedestres na parte norte e ocidental do Parque Arqueológico do Vale do Côa, a Quinta do Pocinho: Portas do Côa e a Quinta da Bela Vista (Agroturismo).

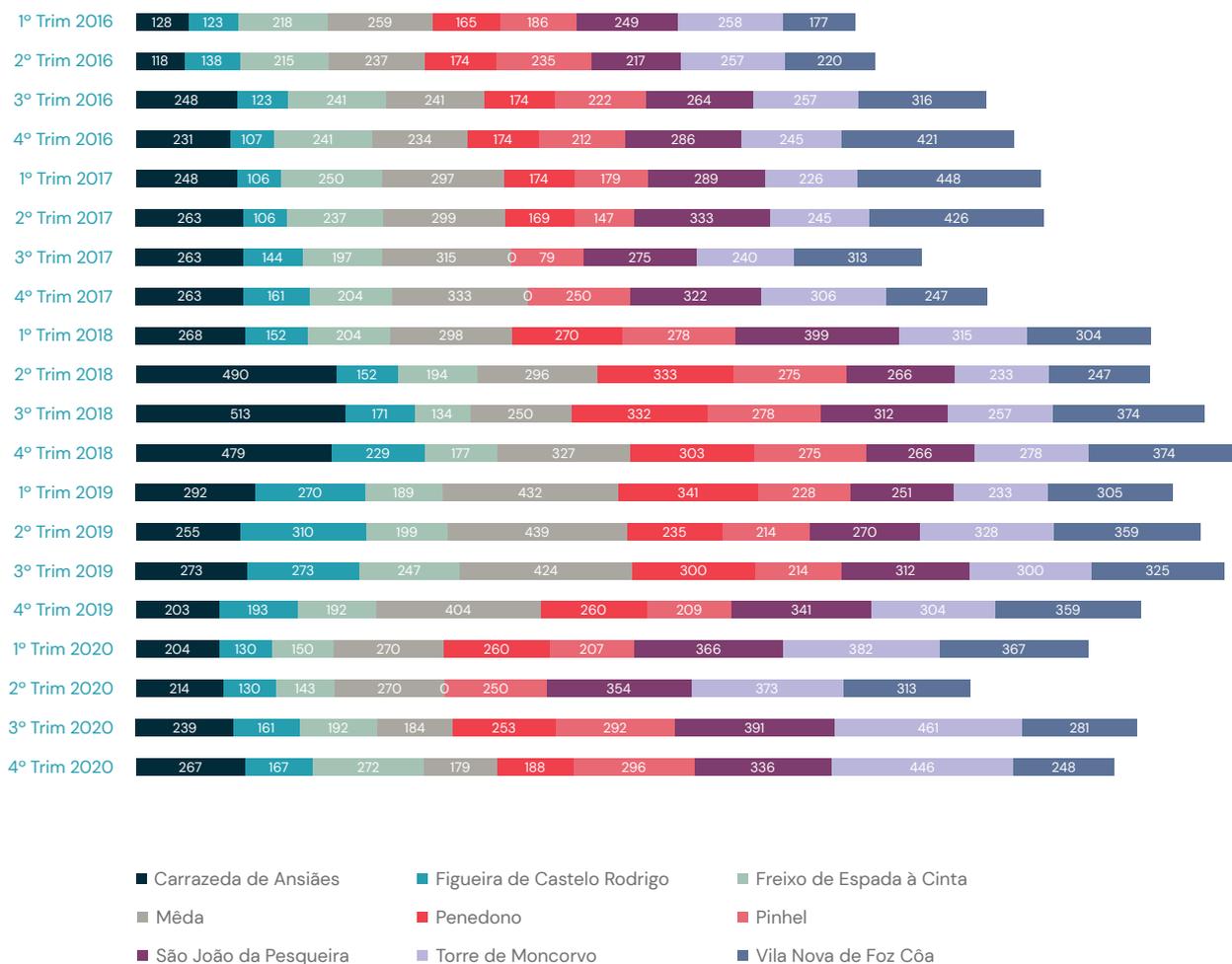
2.2.1.4 Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2020, com a exceção de Mêda cujo valor diminuiu. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 4º trimestre de 2020, Torre de Moncorvo (446€) e São João da Pesqueira (336€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Pinhel (296€), Freixo de Espada à Cinta (272€), Carrazeda de Ansiães (267€), Vila Nova de Foz Côa (248€), Mêda (179€), Penedono (188€) e Figueira de Castelo Rodrigo (167€), conforme se apresenta no gráfico 7.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Carrazeda de Ansiães, com um aumento 109%, seguido do concelho de Torre de Moncorvo (73%) e Pinhel (59%). No concelho de Vila Nova de Foz Côa verifica-se uma variação de 40% no aumento do valor mediano de venda.

Gráfico 8

Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

2.2.2. Numerário

2.2.2.1. Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

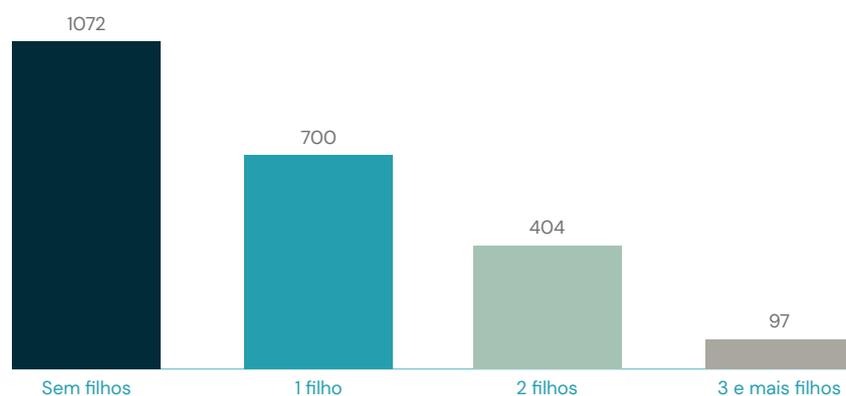
No início de junho de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, 46 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 722€. Quanto ao mercado de arrendamento, não se encontram disponíveis quaisquer habitações para arrendamento.

2.2.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a junho de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (41%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 35% da oferta disponível, a tipologia T2 22% e T1 2% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante no gráfico 8, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no Município de Vila Nova de Foz Côa, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,36 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (47%), seguido dos casais com 1 filho (31%), com 2 filhos (18%) e 3 filhos ou mais (4%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 9
Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3. Disponibilidade de habitação para compra

Na seguinte tabela, podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

Tabela 6

Preço por m² das casas à venda por tipologia

TIPOLOGIA	PREÇO MÉDIO EUR/M ²	NÚMERO DISPONÍVEL EM PORTAL DE HABITAÇÃO
T0	0,00 €	0
T1	773,00 €	1
T2	324,00 €	10
T3	719,00 €	19
T4+	663,00 €	16

Fonte: Idealista, junho de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T1 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (773€/m²), sendo essas as que de menor oferta dispõe. As tipologias T3 são as que concentram maior oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é de 719€/m². Relativamente ao preço médio mais baixo, as tipologias T2 apresentam um valor médio de 324€ por m².

Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, não existem habitações disponíveis no respetivo mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna.

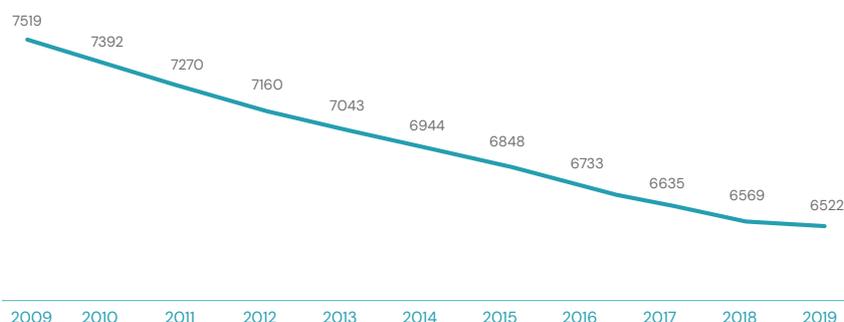
2.2.3. Avaliação da procura

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na região Norte de Portugal tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 111 886 pessoas, que se traduz em menos 3% de população residente na região no final do período em análise. No que diz respeito à sub-região do Douro, na qual o concelho se encontra inserido, a diminuição demonstra-se um pouco mais expressiva em termos percentuais, 7%, com um decréscimo absoluto de 13 306. Já no concelho de Vila Nova de Foz Côa, para o mesmo

período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 13%, correspondente a menos 997 residentes. Conforme se constata no gráfico 9, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua.

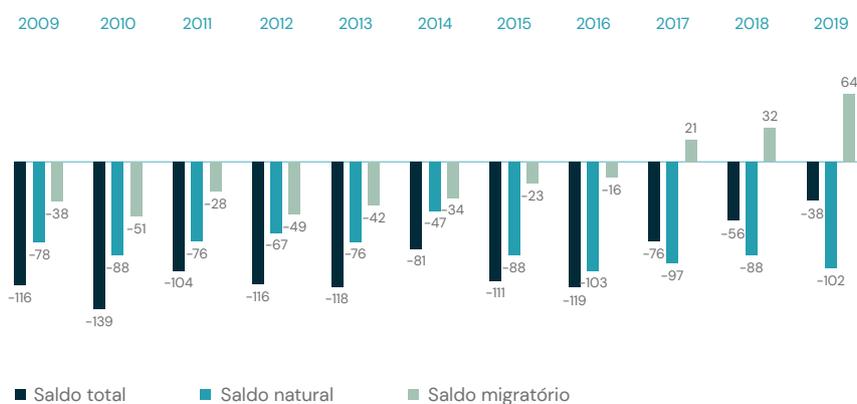
Gráfico 10
População residente 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional no concelho, pois como se pode observar no gráfico 11, o saldo populacional desde 2009 até 2019, é sempre negativo. Não obstante, destaca-se o facto de o número de imigrantes ser superior ao número de migrantes, de 2017 a 2019, resultando num saldo migratório positivo nos últimos 3 anos.

Gráfico 11
Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de divórcios de 10 por ano. Entre 2011 e 2019, 222 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 111 pessoas.

Tabela 7

Número de divórcios em Vila Nova de Foz Côa entre 2011 e 2019

ANO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº DE DIVÓRCIOS	14	13	10	9	4	7	12	7	15

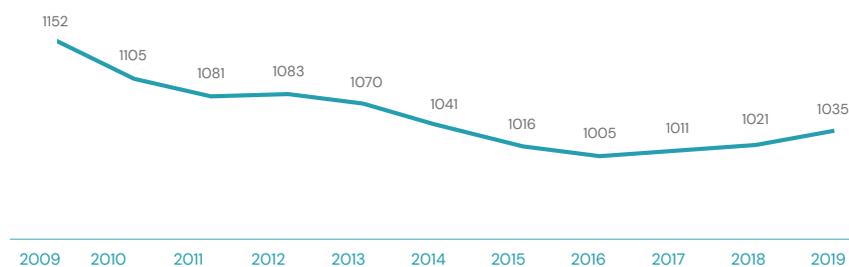
Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Vila Nova de Foz Côa apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. Entre 2009 e 2016, o número de jovens residentes apresentou uma oscilação negativa, registando-se menos 147 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 11). A partir de 2017, verifica-se o inverter desta tendência com um aumento ligeiro, mas constante, até 2019, tendo-se verificado um aumento absoluto de 30 jovens no concelho. Este aumento de população jovem explica-se, sobretudo, pelo saldo migratório positivo, indiciando a fixação da população jovem no seu concelho. Tal realidade requer, assim, a capacidade de o Município adotar medidas para fazer face às necessidades de habitação digna para essa população específica e que se pretende emancipar para constituir família ou viver sozinha.

Gráfico 12

Evolução do número de jovens com 20 – 34 anos de Vila Nova de Foz Côa entre 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados, apesar da diminuição contínua da população do concelho de Vila Nova de Foz Côa, verifica-se a chegada de novos residentes ao concelho, através da análise do saldo migratório. Assim, pode concluir-se que a procura de habitação, durante os últimos anos, possa estar relacionada com esse fator, bem como poderá, também, estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos e constituir família, tendo em vista o aumento de jovens desde 2017. Sabendo que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, inexistente à data, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

Em conjunto com os investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana e infraestruturas, da educação e do turismo, o investimento no setor da habitação constitui-se um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente, a população jovem.

2.2.3.2. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Vila Nova de Foz Côa, através de financiamento a 90%, a junho de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média um T1 de 58 000,00€, representa um custo mensal de 168,35€, um T2 de 28 000,00€, representa um custo mensal de 81,27€, um T3 de 68 000,00€, representa um custo de 197,38€ por mês, e um T4 ou + de 177 000,00€, representa uma custo 513,76€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Vila Nova de Foz Côa, cujo valor mediano anual corresponde a 7 205,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 600,42€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca, atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação de tipologias T3 e T4 (tabela 8).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% para as tipologias T4. (tabela 8).

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que, a sua maioria, é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar na sua representatividade, 12% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 87% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 8**Acesso à habitação por compra por tipo de agregado**

TIPO DE AGREGADO	CONSEGUE ACEDER AO MERCADO DE COMPRA/VENDA	TAXA DE ESFORÇO – COMPRA/VENDA
Unipessoal	T0/T1 – Não	28%
Monoparental	T0/T1 – Não T2 – Sim T3 – Não	28% 14% 33%
Casal sem filhos	T1 – Sim T2 – Sim T3 – Sim	14% 7% 16%
Casal com 1 filho	T2 – Sim T3 – Sim T4 – Não	7% 16%
Casal com 2 filhos	T2 – Sim T3 – Sim T4 – Não	7% 16% 43%
Casal com 3 filhos ou +	T3 – Não T4+ – Não	16% 43%

2.2.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

	OFERTA E PROCURA	FONTE
NÚMERO DE FOGOS VAGOS	Dos 6 533 alojamentos familiares clássicos em 2011, 651 estavam vagos (10,04%).	Instituto Nacional de Estatística
EDIFÍCIOS COM LICENCIAMENTO	Em 2019, e conforme informação disponível, foram licenciados 3 edifícios, sendo que 33% são de tipologia T3 e 67% de tipologia T4 ou mais (INE, 2019).	Instituto Nacional de Estatística
TIPOLOGIAS DOS EDIFÍCIOS	Oferta disponível para venda: T3: 41% T4 ou +: 35%, T2: 22% TO/T1: 2% Oferta disponível para arrendamento: No âmbito da oferta disponível para arrendamento, não se registam observações.	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a abril de 2020
PREÇOS	Mediana de venda 4º trimestre de 2019: 248 €/m ² Mediana de renda 1º trimestre de 2019: Não existem dados sobre preços praticados ao nível das rendas para o concelho.	Instituto Nacional de Estatística
NÚMERO DE EDIFÍCIOS PARA VENDA E LOCALIZAÇÃO	<u>Edifícios à venda por freguesia</u> Almendra – 4 Castelo Melhor – 0 Cedovim – 7 Chãs – 0 Custóias – 2 Freixo de Numão – 3 Horta – 2 Mós – 0 Murça – 1 Muxagata – 1 Numão – 0 Santa Comba – 1 Santo Amaro – 3 Sebadelhe – 3 Seixas – 1 Touça – 3 Vila Nova de Foz Côa – 15	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a maio de 2020
CRESCIMENTO POPULACIONAL	Entre 2009 e 2018 a população residente diminuiu 13%, correspondente a menos 997 residentes.	Instituto Nacional de Estatística
MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS	Não se observam valores positivos no saldo total, no entanto, o saldo migratório regista análise valores constantemente negativos até 2017, sentindo-se uma inversão dessa tendência, podendo assim constatar-se que a chegada de habitantes foi superior à saída nos anos posteriores.	Pordata

2.2.5. Desafios/Oportunidades

- No âmbito habitacional, a continuidade da prática de preços competitivos ao nível da compra/venda face à maioria dos concelhos limítrofes é um eixo fundamental para manter as famílias no concelho. No entanto, perante a oferta disponível, é visível a degradação dos edifícios devido à sua idade avançada, podendo este fator refletir-se na fixação da população.
- De destacar, também, a falta de adequação entre a oferta e a procura, sendo um concelho com uma elevada taxa de ocupação sazonal.
- Os desafios passam pela dinamização do mercado de arrendamento, pois a inexistência de oferta reflete-se na dificuldade de atração e fixação de população mais jovem no concelho. Consequentemente, a dificuldade em atrair e fixar população poderá dar início a um fenómeno que já se faz no território há décadas, a desertificação.
- Os principais investimentos municipais refletem uma melhoria das condições urbanísticas e condições de vida dos habitantes de Vila Nova de Foz Côa, sendo um dos maiores investimentos nas idiosincrasias do concelho em termos turísticos. Esta aposta contínua é preponderante para a dinamização económica, podendo potenciar a fixação de nova população no concelho. Deste modo, é fundamental que o mercado habitacional e restantes políticas acompanhem esta tendência.

2.3. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Vila Nova de Foz Côa, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. Situações de carência habitacional

2.3.1.1. Habitar em Vila Nova de Foz Côa

Vila Nova de Foz Côa estende-se por um vasto território de 398,15 km² que se subdivide atualmente em 14 freguesias,

organizado em pequenos núcleos urbanos, e aldeias, como Arnozelo (Numão), Cortes da Veiga (Vila Nova de Foz Côa), Orgal (Castelo Melhor), Pocinho (Vila Nova de Foz Côa), Sequeira (Horta), Tomadías (Santa Comba) que moldam a paisagem em conjunto com extensos de campos agrícolas. Esta distribuição, a sua orografia de declives muito acentuados, e a sua extensão explica a dispersão da ocupação.

No que diz respeito às acessibilidades, o concelho é atravessado pelo Itinerário Principal, IP2, pela Estrada Nacional, EN 102 e 222. Em termos de transportes, o concelho de Vila Nova de Foz Côa é atualmente servido pelas estações de caminho de ferro do Vesúvio a 32 km do centro de Foz Côa, pela estação de Freixo de Numão – Mós que dista da sede de concelho 18 km e a estação do Pocinho a 5 km, sendo este o término atual da linha do Douro, “Porto – Pocinho”.

A uma hora da Guarda e pouco mais de duas horas do Porto, Vila Nova de Foz Côa beneficia da proximidade à fronteira com Espanha, com uma distância de 42km por Barca d’Alva e 75km por Vilar Formoso, sendo o centro urbano de importância regional mais próximo Salamanca. Esta proximidade facilita a realização de trocas comerciais e o acesso das pessoas e bens ao país vizinho.

Relativamente à distribuição da população residente, a freguesias de Vila Nova de Foz Côa destaca-se com a concentração de 49% da população residente, sendo a sede de concelho, e assumindo características mais urbanas. Em consonância com a ocupação, a freguesia de Vila Nova de Foz Côa é a que concentra a maior percentagem de população empregada, correspondente a 52% do total (INE,2011).

A ocupação tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias, sendo os movimentos pendulares realizados predominantemente através do automóvel (39%) e a pé (29%) (INE,2011).

Do ponto de vista económico destaca-se a preponderância do setor agrícola, em particular das culturas da vinha, da amêndoa, e do azeite e a extração de xisto no setor industrial, ainda que o setor terciário seja o que concentra a maior percentagem de população empregada (58%) (INE,2011).

Um dos desafios do Município prende-se com a atração e fixação de população residente, tendo apostado na promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada. No entanto, pode verificar-se uma diminuição da população residente, marcada pelo elevado índice de envelhecimento de

287,4 idosos por cada 100 jovens de acordo com os censos de 2011, e uma representatividade de 31% de pessoas com 65 ou mais anos na estrutura etária da população (Portada, 2020).

A habitação assume-se assim como um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 69 famílias, concentradas maioritariamente nas freguesias de Cedovim e Muxagata. Estas concentram 29% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 9

Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia

FREGUESIAS	Nº DE FAMÍLIAS
Almendra	4
Castelo Melhor	1
Cedovim	10
Chás	3
Custóias	5
Freixo de Numão	4
Horta	5
Muxagata	10
Numão	3
Santa Comba	7
Sebadelhe	8
Seixas	-
Touça	-
Vila Nova de Foz Côa	8
Total	68

2.3.1.2. Situação atual da habitação local

Pela auscultação realizada no terreno junto de várias entidades do concelho com papel relevante no âmbito do levantamento das situações de carência habitacional, nomeadamente, juntas de freguesia e entidades do 3º Setor, foi possível discernir sobre vários fatores de gestão e ocupação de espaço que influenciam as condições habitacionais do concelho. A situação atual caracteriza-se por:

- A escassez de oferta de habitações para venda e arrendamento e a prática de preços elevados;
- A existência de muitas casas degradadas e desabitadas em que os proprietários não querem vender ou alugar;
- A falta de rendimentos da população, sobretudo mulheres que trabalharam toda a vida na agricultura e não têm reforma, o que limita o acesso a uma habitação digna;
- A degradação acentuada da zona histórica do concelho;
- A existência de famílias com poucos rendimentos, muitas pessoas a trabalhar no campo com carácter sazonal e a tendência de consumo excessivo de álcool;
- Nas freguesias do interior a questão habitacional tem piorado, sobretudo devido à desertificação. E as pessoas não têm dinheiro para efetuar a reabilitação. Existindo também muitas casas abandonadas sem condições de habitabilidade;
- Existem pessoas a viverem em situações de insalubridade, sobretudo idosos sem retaguarda familiar. Encontram-se ainda habitações sem saneamento;
- Elevada representatividade de alojamentos de ocupação sazonal, nomeadamente casas de emigrantes;
- Destaca-se a procura por parte de população estrangeira e pessoas que vêm trabalhar na vinicultura, mas que não encontram resposta habitacional;
- Necessidade de promover o mercado de arrendamento controlado e a reabilitação do edificado por forma a dar resposta à procura, trabalhadores sazonais, e casais novos.

2.3.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

O concelho de Vila Nova de Foz Côa tem sinalizadas 68 famílias em situação de carência habitacional correspondente a 159 pessoas. No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (43%), seguido de agregados familiares com filhos (22%), agregados monoparentais (16%), nucleares (12%), e por fim os agregados alargados (7%).

Tabela 10
Tipologia das famílias sinalizadas

TIPOLOGIA AGREGADOS	Nº DE FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Agregados isolados	29	29
Nucleares com filhos	15	60
Nucleares	8	16
Monoparentais	11	29
Agregados alargados	5	25
Total	68	159

Um dos desafios do concelho prende-se com o envelhecimento acentuado da população residente que se reflete no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2020, passou de 283,3 para 360,4 respetivamente (INE, 2020). Verifica-se, assim, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que o índice de dependência dos idosos, em Vila Nova de Foz Côa, é de 52 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa, superior à média nacional em 17,5 pontos percentuais (INE,2020). Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente explica que uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incida em população idosa que vive sozinha.

Atualmente, o Município não possui fogos de habitação social, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir.

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de pessoas desempregadas (33%), trabalhadores por conta de outrem (21%) e pessoas e reformadas ou pensionistas (18%). Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 52% das famílias são proprietárias das habitações, 23% está em habitação cedida por amigos ou familiares, 23% em habitação arrendada, e 1% está em ocupação ilegal, em alojamento não clássico.

2.3.2. Acesso à habitação

2.3.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado de arrendamento de acordo com o preço mediano de renda na sub-região do Douro dada a ausência de dados estatísticos para o concelho para este indicador, e tendo por base a média do m² das tipologias T3 e T4 (tipologias com maior oferta disponível no concelho à data do presente estudo).

Tabela 11

Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

RENDIMENTO	MENSALIDADE PARA ARRENDAMENTO		RENDA APOIADA		PORTA DE ENTRADA		RENDA ACESSÍVEL		
	144 M ² 3,22€/M ² T3	280 M ² 3,22€/M ² T4	T.E	RENDA MÁX.	T.E	RENDA MÁX.	T.E	RENDA MÁX.	
1 IAS	438,81€	463,68€	901,60€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	463,68€	901,60€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	463,68€	901,60€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	463,68€	901,60€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	463,68€	901,60€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	463,68€	901,60€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento.

Em Vila Nova de Foz Côa, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em setembro de 2021, não existiam habitações para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2019, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 470,58€, e 40% dos agregados obtém um rendimento anual inferior a 8575€, correspondente a um rendimento médio mensal de 714,58€.

A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados na seguinte tabela:

Tabela 12

Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível

RENDIMENTO	RENDA MEDIANA DE ARRENDAMENTO	
	T3	T4
1 IAS	106%	205%
2 IAS	53%	103%
2,5 IAS	42%	82%
3 IAS	35%	68%
3,5 IAS	30%	59%
4 IAS	26%	51%

Perante o exposto, conclui-se que apenas as famílias com rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas para a tipologia T3. No âmbito da tipologia T4 nenhuma família

com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado de arrendamento com uma taxa de esforço inferior a 30%.

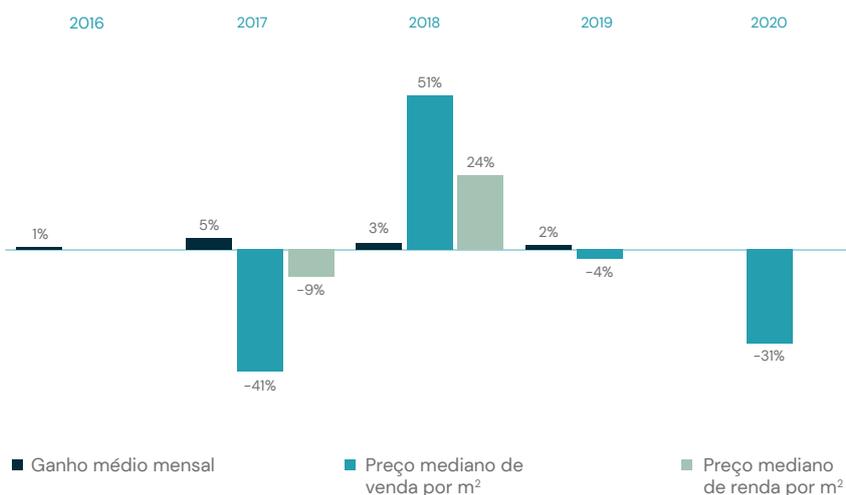
2.3.3. Desencontros

2.3.3.1. Preços

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a oferta disponível revela que os preços praticados, em particular nas casas que se encontram prontas a habitar estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado, existindo oferta de habitação degradada que necessita de ser reabilitada.

Gráfico 13

Comparação da variação do preço do m² para venda com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Preço mediano de renda por m² e ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019.

No período em análise, de 2016 a 2020, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho de Vila Nova de Foz Côa encontra-se acima da variação do valor mediano das vendas e de arrendamento por m² de alojamentos familiares no concelho, à exceção do ano de 2018, em que se verifica a tendência oposta. Nesse ano, e apesar do aumento do ganho médio mensal face ao ano transato de 3%, fica muito aquém do aumento de preços dos imóveis registado, de 51% no mercado de aquisição e de 24% no mercado de arrendamento.

Apesar do aumento exponencial dos preços em 2018, verifica-se que no ano seguinte (2019), os preços voltam à tendência de diminuição registada nos anos anteriores com propensão de manutenção em 2020 (INE, 2020). Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda.

2.3.3.2. Localização

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre as áreas com aglomerados mais urbanos e as áreas rurais no estado de conservação dos edifícios, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

As freguesias de Cedovim e Muxagata são as que concentram mais famílias em situação de carência habitacional, com uma densidade populacional de 10,5 e 11,7 residentes por km², respetivamente, albergando 283 e 268 residentes. Nestas freguesias verifica-se a existência de habitações degradadas, muitas delas abandonadas, tal como se verifica pelo número de alojamentos familiares clássicos existentes por pessoa, que de acordo com os últimos censos, no caso da freguesia de Cedovim corresponde a 1,09 alojamentos por habitante, e na freguesia de Muxagata refere-se a quase um alojamento familiar (0,8) por residente (INE, 2011). Além deste fenómeno de desertificação, destaca-se a distância ao acesso a bens e serviços com impacto na qualidade de vida da população. No caso de Cedovim, verifica-se uma distância da sede de concelho onde se concentram os principais serviços e equipamentos de 29 km, já Muxagata dista cerca de 10 km.

Ainda com um número significativo de famílias destaca-se a freguesia de Vila Nova de Foz Côa e a freguesia de Sebadelhe. No caso de Vila Nova de Foz Côa, esta realidade pode ser, eventualmente, explicada pelo facto desta freguesia apresentar a mais elevada densidade populacional (51,6 habitantes/km²), de acordo com os Censos de 2011, e concentrar 49% da população residente no concelho (INE, 2021). É a freguesia que integra a “cidade-sede” do concelho, e consequentemente, a que concentra os serviços públicos fundamentais à dinâmica do Município.

Já a freguesia de Sebadelhe é a segunda com maior densidade populacional (32,8), ainda que concentre apenas 4% da população residente, pois ocupa uma superfície territorial de 8,08km², o que faz com que em termos relativos esta seja a freguesia com a maior percentagem de casos sinalizados face à população residente. Em termos de localização, verifica-se uma distância de cerca de 17

km do centro. Para famílias em vulnerabilidade financeira, esta distância ao centro e a dependência do transporte privado pode refletir-se num obstáculo no acesso aos serviços, e consequentemente fator de maior isolamento social, dada a tendência de diminuição populacional que se tem vindo a registar no território.

As carências identificadas por grau de urgência são:

1. Insalubridade/Insegurança: deve-se, sobretudo, à necessidade de reabilitação das habitações, cujos métodos construtivos e padrões de conforto apresentam graves fragilidades, associadas à ausência de instalações sanitárias condignas no interior das habitações, danos visíveis em paredes, coberturas e vãos.

2. Precariedade: ocorre dada a elevada representatividade de famílias a residir em habitação cedida por amigos e familiares, e ainda pela existência de famílias a residir em alojamentos não clássicos, nomeadamente barracas. Importa ainda referir que acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool.

3. Inadequação: destaca-se, sobretudo, pela existência de barreiras arquitetónicas nas habitações, em particular nos casos de agregados com elementos portadores de deficiência e população envelhecida.

4. Sobrelotação: verifica-se em agregados que residem em habitações com divisões insuficientes e de dimensões diminutas face ao número de elementos que compõem o agregado e à sua tipologia.

2.3.3.3. Tipologias

Observando a oferta disponível de habitação para venda, no concelho de Vila Nova de Foz Côa, em junho de 2021, e a constituição das famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda e os referidos agregados em carência, dado que, na sua maioria, se tratam de agregados isolados (43%), seguido de agregados familiares nucleares com filhos (21%). No âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, verifica-se que dos 46 imóveis disponíveis para venda, 41% correspondem à tipologia T3, e 35% à tipologia T4.

Se observarmos o mercado de construção de novos fogos concluídos para habitação familiar no concelho entre 2011 e 2019, verifica-se a mesma tendência, com uma representatividade de 49% de T3 e 40% de T4. Neste sentido conclui-se sobre a falta de oferta habitacional de tipologias mais pequenas que se enquadrem nas necessidades dos agregados familiares, nomeadamente T1 e T2.

2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

Uma grande percentagem das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de insalubridade e insegurança (49%), referente a proprietários cujas habitações necessitam de reabilitação, destacando-se as coberturas, portas, paredes, ausência de casa de banho ou localização no exterior. Várias famílias (25%) estão em situação de precariedade pois encontram-se a residir em habitação cedida por familiares e amigos, em ocupação ilegal e arrendamento num alojamento não clássico. Em inadequação identificam-se 6 agregados (9%), dos quais, 1 a residir em habitação própria com elemento portador de deficiência, 2 em alojamento não clássico e 3 em arrendamento. Existem ainda as situações de sobrelotação (6%), com 4 agregados familiares de 8 e 6 pessoas a residir em T3 e de 3 pessoas a residir em habitação de tipologia T1 de dimensões reduzidas. Dividem-se em proprietários e arrendatários.

Não obstante, existem 8 famílias (11%) cuja elegibilidade não se verifica no âmbito do Programa 1º Direito, correspondente 15 pessoas, sendo assim premente encontrarem-se outras soluções enquadráveis nas problemáticas destas famílias, nomeadamente em programas de arrendamento acessível, dado que se encontram em habitação arrendada.

De notar que, a evolução sociodemográfica concelhia dos últimos anos, traz vários desafios ao concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, e orientada para a atração e fixação de novos residentes, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 13

Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	REGIME DE OCUPAÇÃO	Nº FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Insalubridade e insegurança	Proprietário	33	78
	Cedência de habitação	16	28
Precariedade	Ocupação ilegal (alojamento não clássico)	1	3
	Arrendamento	5	9
Inadequação	Proprietário	1	3
	Arrendamento	2	14
Sobrelotação	Proprietário	2	9
	Arrendamento	8	15
Total		68	159

Síntese

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
PESSOAS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO HABITACIONAL INDIGNA	Estão identificadas 68 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a 159 pessoas.	Câmara Municipal
TAXAS DE ESFORÇO	Tendo em conta as tipologias com maior oferta no mercado, correspondente a T3 e T4, verifica-se que apenas as famílias com rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas para a tipologia T3. No âmbito das tipologias T4, nenhuma família consegue aceder com uma taxa de esforço igual ou inferior a 30%.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
DESENCONTRO DE PREÇOS	Verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
DESENCONTRO DE LOCALIZAÇÃO	As áreas geográficas prioritárias no âmbito da carência habitacional estão dispersas pelas freguesias do território, com especial concentração nas freguesias de Cedovim, Muxagata, Sebadelhe, e Vila Nova de Foz Côa.	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Visita ao parque habitacional
DESENCONTRO DE TIPOLOGIAS	A oferta do parque habitacional no âmbito do mercado de compra/venda encontra-se desalinhada face à constituição dos agregados sinalizados em situação de carência, dado que a oferta existente se constitui maioritariamente por T3 (41%) e T4 (35%), e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (43%).	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista

2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Vila Nova de Foz Côa procede-se à análise SWOT:

Tabela 14
Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none">• Boa localização geográfica com proximidade a Espanha, beneficiando de paisagem singular marcada pelo Vale do Côa e Alto Douro Vinhateiro;• Condições endógenas do território que permitem o desenvolvimento de vários produtos, destacando-se a produção de vinho, azeite e amêndoa;• Elevado potencial turístico do território;• Aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho na última década (2009 – 2018);• Crescimento do setor terciário, nomeadamente ao nível do turismo, comércio a retalho e restauração, e o conseqüente desenvolvimento do centro urbano na freguesia de Vila Nova de Foz Côa;	<ul style="list-style-type: none">• Estado de conservação do edificado dada a sua idade média, correspondente a 38,39 anos, com conseqüências do ponto de vista da qualificação urbana do território;• Ocupação dispersa do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio;• Ausência de habitação social dificulta respostas às situações de emergência social;• Dependência do transporte privado para a realização de deslocações dentro do concelho que, dada a sua extensão, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade;• Aumento do preço médio de venda por m² das habitações, que não obstante uma evolução irregular, regista um aumento de 40% entre o primeiro trimestre de 2016 e o quarto de 2020;• Falta de oferta no mercado de arrendamento à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em conseqüências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição;

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Forte dinâmica turística que potencia a fixação de população estrangeira e oriunda de outros concelhos; • A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social, sendo de destacar os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade; • A percentagem de fogos vagos (10,04%) apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana; • Investimento em projetos turísticos considerados estruturantes para o concelho destacando-se a construção de 4 hotéis, o comboio turístico entre Vila Nova de Foz Côa e Museu do Côa, o percurso/Via Panorâmica ao Museu do Côa, o arranjo paisagístico do núcleo da Canada do Inferno e acesso e o arranjo de acessos aos núcleos de Penascosa e Ribeira de Piscos, a criação de percursos pedestres na parte norte e ocidental do Parque Arqueológico do Vale do Côa, a Quinta do Pocinho: Portas do Côa e a Quinta da Bela Vista (Agroturismo). • A partir de 2017, verifica-se um aumento ligeiro, mas constante, até 2019 do número de jovens (entre os 20 e o 34 ano), tendo-se verificado um aumento absoluto de 30 jovens no concelho. Este aumento de população jovem explica-se, sobretudo, pelo saldo migratório positivo, indiciando a fixação da população jovem no concelho. 	<ul style="list-style-type: none"> • Comparado com os concelhos limítrofes, Vila Nova de Foz Côa é o terceiro concelho com o preço médio dos prédios transacionados mais elevado (2019). Face à prática de preços mais baixos nos concelhos limítrofes, a população que pretenda uma habitação pode optar por fixar-se nos mesmos, constituindo um desafio para o concelho; • A redução em 60% da população residente desde os anos 50 do século passado e cuja tendência decrescente se traduz numa queda de 14% entre os últimos dois Censos (2011–2021); • Aumento do índice de envelhecimento populacional que, entre 2011 e 2020, passou de 283,3 para 360,4 respetivamente (INE, 2020). • Diminuição do número de fogos construídos, entre os anos 2011 e 2019 (-89%); • Oferta disponível não dá resposta à realidade da maioria das famílias do concelho de Vila Nova de Foz Côa, dado que a dimensão média das famílias corresponde a 2,36 pessoas (INE, 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (47%), seguido dos casais com 1 filho (31%). Com base nestes indicadores, a oferta habitacional deveria incidir, sobretudo, em tipologias T1 e T2. O mesmo ocorre no âmbito das famílias em carência habitacional cuja maioria corresponde a agregados isolados (43%)

2.4.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Vila Nova de Foz Côa ao nível do parque habitacional. Através desta, é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades através dos pontos fortes registados e, ao mesmo tempo, da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do concelho de Vila Nova de Foz Côa.

Identificar e interpretar as oportunidades e os benefícios de um território, traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, a sua localização, características físicas e naturais, alicerçadas na riqueza de recursos endógenos sublinham o elevado potencial económico do Município, seja no setor do turismo ou no setor primário. A existência de boas acessibilidades externas e rápido acesso a Espanha e resto da Europa, a par do investimento realizado pelo Município no âmbito da requalificação urbana, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no que diz respeito ao mercado de arrendamento.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo assim tirar vantagens do edificado existente devoluto com potencial de reabilitação. Desta forma, através da otimização dos recursos locais, será possível dar uma resposta ao aumento do número de novas empresas nos últimos anos, o investimento em projetos turísticos e conseqüentemente o aumento do número de trabalhadores por conta de outrem, e do número de jovens nos anos mais recentes. Perante esta dinâmica, a questão habitacional coloca-se como uma questão preponderante no desenvolvimento e sustentabilidade do território.

Adicionalmente, importa salientar a introdução do teletrabalho no mercado laboral e alguma procura por estilos de vida compatíveis com a distância dos grandes centros urbanos.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 38,39 anos, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento que dificulta o acesso a habitação digna, aliado à distribuição heterogénea da população, com concentração na freguesia sede de concelho, mas representativa de um elevado desafio à consolidação de outros núcleos urbanos com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, de educação e de comércio. Importa, ainda, referir que o índice de envelhecimento populacional do concelho está a aumentar, sendo que existem cerca de 287,4 idosos por cada

100 jovens, sendo de destacar a representatividade de 31% de pessoas com 65 ou mais anos na estrutura etária da população (Portada, 2020). O impacto destas condicionantes faz-se refletir na perda da população residente no concelho. Infira-se ainda que a maioria das famílias sinalizadas corresponde a agregados isolados, associado à existência de alojamentos em insalubridade e insegurança, com destaque para a ausência de instalações sanitárias condignas no interior das habitações, danos visíveis em paredes, coberturas e vãos. Refira-se ainda que a ausência de habitação social dificulta a resposta às necessidades de habitação de emergência que se fazem sentir no concelho.

Simultaneamente, observa-se nos anos recentes, a faixa etária da população entre os 20 e os 34 anos aumentou ligeiramente, associada ao aumento do saldo migratório desde 2017, o que poderá indiciar um aumento de procura habitacional digna, à qual o concelho terá de estar preparado para responder de forma eficaz, dada a parca dinamização do mercado de arrendamento, associado ao trabalhadores temporários que chegam ao concelho, exigindo a dinamização do mercado e de forma mais consistente, pois sem uma aposta continuada neste ramo a atração e a fixação de população encontra-se comprometida. Importa referir que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho inclusive no mercado de compra e venda das habitações de tipologia T1 e T2, as opções dos jovens e famílias sem filhos ou com um filho encontram-se mais limitadas. Por isso, o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações, sendo ainda de salientar os obstáculos habitacionais advindos do envelhecimento da população que potenciam situações de isolamento social.

Esta estratégia deve passar necessariamente por dar resposta aos grupos sinalizados como prioritários, na medida em que as condições habitacionais insalubres em que residem, são condicionantes efetivas no acesso a processos de mudança e inserção social.

Considerando as ameaças e as fraquezas evidenciadas, os fatores de atração e fixação de população têm sido objeto de atenção com investimento público relevante passando pela aposta no turismo e requalificação urbana. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional contribui para a deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários;

- Parca oferta de habitações para arrendamento, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna;
- Dispersão da ocupação e agregados isolados de pessoas idosas que enfrentam dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional;
- Necessidade de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna;
- Reversão da oferta habitacional de acordo com a tipologia dos núcleos familiares que residem no concelho;

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que, por meios próprios, não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis e à melhoria da requalificação do parque habitacional.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

1. Reabilitação da habitação pelos proprietários;
2. Aquisição e reabilitação do edificado devoluto para promoção de rendas reduzidas, de modo a responder às necessidades de realojamento e à procura, privilegiando os edifícios inseridos nas Áreas de Reabilitação Urbana;
3. Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos, e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível para promover o acesso à habitação a várias famílias do concelho;
4. Reabilitação dos equipamentos coletivos e espaços públicos nas áreas estruturantes promovendo a sua consolidação núcleos urbanos;

03. Soluções para
a ELH em
articulação
com os princípios
do 1º Direito

3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário intervir na promoção de habitação digna para 68 famílias, correspondente a 159 pessoas. Uma percentagem significativa das famílias sinalizadas, isto é, 36 agregados residem em habitação própria que necessita de ser reabilitada. As restantes famílias evidenciam a necessidade de uma nova resposta habitacional, 24 ao abrigo do Programa 1º Direito e 8 ao abrigo de outros programas, nomeadamente Arrendamento Acessível. Das famílias que necessitam de ser realojadas, 16 estão em habitação cedida por amigos e familiares, encontrando-se em condição precária, 7 em arrendamento que se distribuem em situações de sobrelotação e inadequação, e 1 agregado em ocupação ilegal. Para o efeito prevê-se a aquisição e reabilitação de edifícios devolutos no concelho, privilegiando os edifícios que integram as Áreas de Reabilitação Urbana e a prática de rendas reduzidas.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam na consolidação da malha edificada no centro urbano, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias tornando o território mais atrativo. Procura-se assim, que a intervenção se apoie, sempre que possível em edifícios já existentes, orientada para a consolidação dos núcleos urbanos e coesão social. Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, em particular da população jovem dando resposta à chegada de novos residentes registada nos últimos anos.

Os principais objetivos definidos no Plano de Ação de Regeneração Urbana de Vila Nova de Foz Côa (PARU) e Área de Reabilitação Urbana (ARU), assim como documentos estratégicos de desenvolvimento e ordenamento do território do Município de Vila Nova de Foz Côa visam uma estratégia integrada

de reabilitação urbana, e têm como principal enfoque com impacto na habitação, destacando-se os seguintes objetivos:

- a)** Reforçar a atratividade, por forma a captar os fluxos de visitantes atraídos pelos recursos culturais, paisagísticos e económicos que o concelho dispõe;
- b)** Afirmar as duas Áreas de Reabilitação Urbana como produtos turísticos estratégicos do concelho com base no reforço do seu potencial, transformando o centro urbano de Vila Nova de Foz Côa numa plataforma de promoção, suporte e acolhimento aos fluxos turísticos crescentes que demandam os sítios que integram a Lista do Património Mundial, Alto Douro Vinhateiro e Parque Arqueológico do Côa;
- c)** Dinamizar a revitalização das atividades económicas designadamente as relacionadas com o turismo cultural, o desporto e o lazer;
- d)** Promover a dinamização económica dos centros urbanos;
- e)** Fomentar a reabilitação das zonas centrais, onde existem melhores relações de proximidade;
- f)** Promover o processo de reabilitação e requalificação do património edificado e natural, público e privado, para criação de alojamento local de fins turísticos, e oferta de habitação e de novos espaços comerciais e de serviços;
- g)** Reforçar a coesão funcional;
- h)** Contribuir para a melhoria da qualidade de vida e equidade social numa perspetiva de desenvolvimento sustentável;
- i)** Recuperar e reabilitar edifícios públicos ou privados, como são exemplo os edifícios do Mercado Municipal e da antiga delegação da Casa do Douro, permitindo que voltem a fazer parte das vivências diárias do núcleo urbano, atrativos e participativos;
- j)** Promover a fixação da população e a qualificação das suas vivências;
- k)** Promover a identidade cultural como forma de afirmação urbana;
- l)** Promover e reforçar a dimensão da requalificação do pequeno comércio, revalorizando os eixos comerciais já constituídos, através de medidas e programas destinados a requalificar e modernizar as unidades existentes, e a melhorar a oferta de produtos locais, designadamente na área da restauração;

m) Promover a qualidade da oferta de serviços de assistência e apoio aos residentes e habitantes do concelho, a sua acessibilidade a equipamentos educacionais, de saúde, culturais e desportivos e a facilidade da sua utilização;

n) Melhorar a mobilidade interna e externa das deslocações, a pé e mecânicas, designadamente nos sistemas de circulação, estacionamento, segurança, orientação e sinalização,

o) Definir um quadro de medidas de benefício/incentivo fiscal, para apoio aos proprietários na reabilitação das edificações degradadas;

p) Estabelecer orientações e critérios de licenciamento de obras tendo em vista a requalificação do ponto de vista urbanístico, arquitetónico e construtivo, e a eliminação gradual de incongruências e disformidades na composição urbana dos conjuntos edificados e dos arruamentos e espaços públicos;

q) Dotar o processo de reabilitação do centro urbano de Vila Nova de Foz Côa de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade e precaridade.

Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações próprias e edificados já existente, a par da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível.

Nesta solução habitacional será fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descuidar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das reconstruções e suas envolventes urbanísticas.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente, ao nível da requalificação urbanística existente, da menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores e da otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados. A Câmara Municipal

pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa, a partir da qual os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos estabelecidos, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

Imposto municipal sobre imóveis (IMI) – Os prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos, localizados na área de reabilitação urbana de Vila Nova de Foz Côa e cuja reabilitação, comprovadamente, tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) – Estão isentos de IMT na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente que se situem na área de reabilitação urbana de Vila Nova de Foz Côa, e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020.

Outros benefícios relativos à reabilitação urbana:

Imposto municipal sobre imóveis (IMI) – Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (Artigo 45.º n.º1 EBF-Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) – Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Artigo 45.º n.º 1 EBF).

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) – Nos termos da alínea a) do n.º1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas a IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços

públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

2. Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA).

3. Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

Podem ainda beneficiar do IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

4. Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade (Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA).

5. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção: – dos trabalhos de limpeza; – trabalhos de manutenção dos espaços verdes; – empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

6. Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Tabela 15

Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
PRIORIDADE 1 - REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; • Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. • Autopromoção.⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> • "... a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 38,39 anos. 48% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos." • "Uma grande percentagem das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de insalubridade e insegurança (45%), referente a proprietários cujas habitações necessitam de reabilitação, destacando-se as coberturas, portas, paredes, ausência de casa de banho ou localização no exterior." • "...existência de barreiras arquitetónicas nas habitações, em particular nos casos de agregados com elementos portadores de deficiência e população envelhecida." • "A identificação de situações de insalubridade e insegurança decorrentes da ausência de investimento na conservação e melhoria das habitações agravam a situação deste edificado, cujos métodos construtivos e exigências de conforto estão distantes dos parâmetros atuais. Este desfasamento e não adequação das habitações às necessidades atuais conduzem à ausência de instalações sanitárias condignas no interior das habitações, a danos visíveis em paredes, coberturas e vãos, até à inadequação das fracas acessibilidades e da mobilidade são mais prementes se tivermos em conta o perfil etário de muitos dos habitantes." • "Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau, para as habitações enquadradas no primeiro grupo." • "...que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações."

PRIORIDADE 2
– AQUISIÇÃO E
REABILITAÇÃO
DE EDIFÍCIOS

- Aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.

- “...destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 10,04%, que de acordo com os últimos censos corresponderá a 651 alojamentos.”

- “Quanto às habitações que se enquadram no segundo conjunto, de génese ilegal, a classificação do estado de conservação destas habitações é de Péssimo.

As insuficiências construtivas gritantes e consequente ausência de condições de higiene e salubridade, tornam a descrição das patologias redundante e evidente, que apenas situações económicas e sociais limite explicam que estas construções possam albergar núcleos familiares.”

- “A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável.”

- “Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida por amigos ou familiares.”

- “Dada a inexistente oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação. A falta de arrendamento constitui-se ainda um desafio para a população, em geral, e trabalhadores temporários que chegam ao concelho.”

- “...a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no Município de Vila Nova de Foz Côa, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,36 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (47%).”

- “... com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, inexistente à data, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.”

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da Estratégia Nacional da Habitação (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de 3 grandes Pilares, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

Tabela 16
Pilares e medidas ENH

REABILITAÇÃO URBANA	<ul style="list-style-type: none">✓ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado✓ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios✓ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
ARRENDAMENTO HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none">✓ Dinamizar o mercado de arrendamento✓ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS	<ul style="list-style-type: none">✓ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos✓ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas✓ Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas,

passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão – Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

Tabela 17
Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 68 famílias, correspondente a 159 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>Maioria dos agregados familiares sinalizados residem em habitação própria.</p> <p>Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 49% está em situação de insalubridade e insegurança, associado a problemas estruturais.</p> <p>Pelo menos 8 famílias residem em alojamento não clássico.</p> <p>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos.</p>	1º DIREITO	Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

<p>Não foram relatados casos de realojamento urgente à data do presente estudo.</p>	<p>PROGRAMA PORTA DE ENTRADA</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p>
<p>O inexistente mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se, mão-de-obra temporária, e os agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</p> <p>Apenas as famílias com rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas para a tipologia T3. No âmbito das tipologias T4, nenhuma família consegue aceder com uma taxa de esforço igual ou inferior a 30%.</p>	<p>PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>
<p>Importância de atrair e fixar população no território, em particular população jovem.</p>	<p>CHAVE NA MÃO - PROGRAMA DE MOBILIDADE HABITACIONAL PARA A COESÃO TERRITORIAL</p>	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>
<p>Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento.</p> <p>O mercado de arrendamento em Vila Nova de Foz Côa é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</p>	<p>TAXAS AUTÓNOMAS DIFERENCIADAS PARA OS ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS COM CONTRATOS DE LONGA DURAÇÃO</p>	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>
<p>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento acessível.</p>	<p>ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO</p>	<p>Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>
<p>Não se aplica dado que o concelho de Vila Nova de Foz Côa não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.</p>	<p>DA HABITAÇÃO AO HABITAT</p>	<p>Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.</p>

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover consistem na reabilitação das habitações pelos proprietários, e aquisição com reabilitação de edifícios degradados nos principais núcleos urbanos por parte da autarquia, para a prática de rendas reduzidas para as famílias que evidenciam a necessidade de nova resposta habitacional. Propõe-se ainda, em concertação com os proprietários de edifícios devolutos nos núcleos mais urbanos, a reabilitação desses edifícios, beneficiando de uma localização de proximidade dos principais serviços e equipamentos de modo a responder às necessidades das famílias residentes, e à procura, potenciando a atração e fixação de população, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial.

Apresentam-se assim as seguintes propostas de soluções habitacionais de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 18
Soluções habitacionais

REGIME DE OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	SOLUÇÃO HABITACIONAL	PROMOTOR	Nº DE FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Proprietários	Insalubridade e insegurança	Reabilitação	Beneficiários diretos	33	78
	Sobrelotação			2	9
	Inadequação			1	3
Ocupação ilegal	Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	1	3
Cedência de habitação				16	28
Arrendamento				Inadequação	5
	Sobrelotação	2	14		
Arrendamento		Não elegível		8	15
Total				68	159

Das 60 famílias em carência habitacional elegíveis ao Programa 1º Direito, 36 evidenciam a necessidade de apoio na reabilitação da habitação própria. 24 necessita de nova habitação, estando 16 em habitação cedida, 7 em arrendamento, e 1 em ocupação ilegal. Não existem atualmente fogos de habitação social pelo que, dada a identificação de fogos devolutos no concelho, pretende-se potenciar o edificado existente, com a aquisição e reabilitação, propondo-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

1. reabilitação de habitação familiar pelos proprietários;
2. a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e promoção de rendas reduzidas;
3. a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento acessível beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;
4. Reabilitação dos equipamentos coletivos e espaços públicos nas áreas estruturantes promovendo a sua consolidação núcleos urbanos;

No âmbito das soluções descritas a promover ao abrigo do Programa 1º Direito, procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 36 fogos, e a aquisição e a reabilitação integral de 24 fogos, privilegiando os edifícios localizados nas ARU do concelho de Vila Nova de Foz Côa. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 6 milhões e 600 mil euros.

Tabela 19
Estimativa financeira

Habitacões	Reabilitação privados			
Notas	#1			#2
	ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA	REABILITAÇÃO € / M ²
Tipologia	m ²		m ²	1000
TO	59	1	59	59 000 €
T1	73	14	1022	1 022 000 €
T2	95	10	950	950 000 €
T3	117	9	1053	1 053 000 €
T4	128	2	256	256 000 €
Total		34	3340	3340000€
				3340000€
				TOTAL

Habitacões	Aquisição + reabilitação			
Notas	#1			#3
	ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA	AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO € / M ²
Tipologia	m ²		m ²	1500
T1	73	14	1022	1 533 000 €
T2	95	6	570	855 000 €
T3	117	1	117	175 500 €
T5	150	3	450	675 000€
Total		24	2159	3238000€
				3238500€
				TOTAL

REABILITAÇÃO + AQUISIÇÃO COM REABILITAÇÃO	6 578 500 €	TOTAL
--	--------------------	--------------

Notas:

1. Segundo artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019.
2. *CRE – Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
3. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral – INE com metodologia de #2.

04. Projeção dos objetivos: um futuro desejado

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a.** Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- b.** Dinamizar o mercado habitacional
- c.** Reabilitação de habitação familiar pelos proprietários
- d.** Aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar
- e.** Reabilitação dos equipamentos coletivos e espaços públicos nas áreas estruturantes promovendo a consolidação dos núcleos urbanos
- f.** Mapear os edifícios vagos e devolutos existentes nos principais centros urbanos e seus proprietários
- g.** Atrair e fixar população jovem

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do Município de Vila Nova de Foz Côa:

Tabela 20

Plano de ação ELH do Município de Vila Nova de Foz Côa

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2022	2023	2024	2025	2026	2027
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	<p>Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação</p> <p>Aumento da oferta em habitação a custos acessíveis</p> <p>Reabilitação do edificado</p> <p>Melhoria da perceção das condições habitacionais</p>	<p>Acompanhamento dos agregados identificados para promoção da reabilitação nas habitações</p> <p>Aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento</p> <p>Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados</p>	<p>Nº de fogos intervencionados</p> <p>100% de fogos intervencionados reúnem condições de habitação digna</p> <p>Nº de fogos adquiridos e reabilitados</p> <p>% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional</p> <p>€ de investimento privado na habitação</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>						
B) Dinamizar o mercado habitacional	<p>Aumento da disponibilidade de habitação para aquisição</p> <p>Aumento da disponibilidade de habitação para arrendamento</p> <p>Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 30% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado</p>	<p>Identificar os edifícios vagos e devolutos</p> <p>Mobilizar os proprietários de fogos vagos e devolutos para intervencionar as habitações e colocar as habitações no mercado</p> <p>Adquirir e reabilitar edifícios para colocar no mercado juntos dos principais núcleos</p>	<p>Nº de edifícios identificados</p> <p>Nº de proprietário que iniciam intervenções nas habitações</p> <p>Nº de novas habitações para arrendar/ano</p> <p>Nº de novas habitações para aquisição/ano</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>						

<p>C)</p> <p>Reabilitação de habitação familiar pelos proprietários</p>	<p>Proprietários concretizam reabilitações nas habitações passando a estar em condições dignas</p>	<p>Sensibilizar e informar os proprietários para beneficiarem de programas de apoio à reabilitação;</p> <p>Definir de medidas de benefício/incentivo fiscal, para apoio aos proprietários na reabilitação das edificações degradadas</p>	<p>Nº de fogos reabilitados</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>						
<p>D)</p> <p>Aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar</p>	<p>Recuperação de edifícios vagos e devolutos para responder às famílias em situação de carência habitacional</p>	<p>Aquisição e reabilitação de edifícios vagos e devolutos</p> <p>Promoção de rendas reduzidas</p>	<p>Valor (€) de investimento público na reabilitação</p> <p>Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>						
<p>E)</p> <p>Reabilitação dos equipamentos coletivos e espaços públicos nas áreas estruturantes promovendo a consolidação dos núcleos urbanos</p>	<p>Reforço da coesão funcional</p> <p>Promover a qualidade da oferta de serviços de assistência e apoio aos residentes e habitantes do concelho, a sua acessibilidade a equipamentos educacionais, de saúde, culturais e desportivos e a facilidade da sua utilização</p> <p>Melhoria da mobilidade interna e externa das deslocações, a pé e mecânicas, designadamente nos sistemas de circulação, estacionamento, segurança, orientação e sinalização</p>	<p>Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo</p> <p>Atração de investimento privado para reabilitação do edificado nos centros urbanos</p> <p>Promover e reforçar a dimensão da requalificação do pequeno comércio, revalorizando os eixos comerciais já constituídos e a qualidade da oferta de serviços de assistência e apoio aos residentes e habitantes do concelho</p>	<p>% de proprietários mobilizados para reabilitação dos edifícios devolutos</p> <p>Nº de novos contratos de arrendamento a custos controlados</p> <p>Aumento de % de fogos disponíveis no mercado para renda a custos controlados promovida por proprietários</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>						

<p>F)</p> <p>Mapear os edifícios vagos e devolutos existentes nos principais centros urbanos e seus proprietários</p>	<p>Enumeração de todos edifícios devolutos</p> <p>Contacto com proprietários de fogos devolutos</p> <p>Fomentar a reabilitação das zonas centrais, onde existem melhores relações de proximidade</p>	<p>Identificar os proprietários e diferentes herdeiros dos imóveis</p> <p>Concertar soluções com os proprietários que correspondam às necessidades habitacionais</p>	<p>Nº de proprietários identificados</p> <p>% de proprietários que promovem ações de reabilitação do edificado</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>						
<p>G)</p> <p>Atrair e fixar população jovem</p>	<p>Aumento de população residente jovem em idade ativa</p> <p>Promover a fixação da população e a qualificação das suas vivências</p>	<p>Reabilitação do edificado e promoção de habitação a preços acessíveis nos principais núcleos urbanos</p>	<p>% de jovens em idade ativa no concelho</p> <p>Nº de residentes</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p> <p>Proprietários</p>						

Tabela 21

Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito

SOLUÇÃO	REGIME DE OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	2022	2023	2024
Reabilitação de 36 fogos (privados)	Proprietários	Insalubridade e insegurança	TO: 1	-	
			T1: 6	T1: 7	
			T2: 5	T2: 5	
			T3: 3	T3: 4	
			T4: 1	T4: 1	
	Inadequação	T3: 1			
		Sobrelocação	T1: 1 T3: 1		
Estimativa €			1758 000 €	1582 000 €	
Aquisição e reabilitação de 24 fogos	Cedência	Precariedade	T1: 3	T1: 4	T1: 4
			-	T2: 2	T2: 2
			T5: 1	-	
	Arrendamento	Inadequação	T1: 1	T1: 1	T1: 1
				T2: 1	T2: 1
			Sobrelocação		T5: 2
	Ocupação ilegal	Precariedade	T3:1		
Estimativa €			838500€	1425000€	975000€
Total			2596500€	3007000€	975000€

4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação on-going passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação ex-post permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação *on-going* ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios trimestrais

A avaliação *ex-post* implicará:

- a) Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b) Aplicação de questionários
- c) Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os stakeholders, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

05. Enquadramento das medidas do 1º Direito

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

1. Reabilitar o edificado: A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.

2. Arrendar: Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.

3. Construir: A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.

4. Adquirir: A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) A aquisição de terrenos e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁷.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;

7. No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11º e 12º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

06. Linhas de
financiamento
e participações
da ELH do
Município de
Vila Nova de Foz Côa

Tabela 22

Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

SOLUÇÃO	COMPARTICIPAÇÃO NÃO REEMBOLSÁVEL	INVESTIMENTO TOTAL POR PARTE DO PROMOTOR COM RECURSO A EMPRÉSTIMO COM TAXA DE JURO BONIFICADA EM 50%	CRONOGRAMA
Reabilitação	40%	60%	Até 2026
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
PÓS INTERVENÇÃO			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1

Reabilitação de 36 fogos privados

ESTIMATIVA TOTAL	VALOR DE REFERÊNCIA ⁸	TETO MÁXIMO DE FINANCIAMENTO (100% DO VREF.)	MONTANTE FINANCIADO 3 340 000,00 €	
3 340 000,00 €	3 629 511,20 €	3 629 511,20 €	50% (1 670 000,00 €) <i>Fundo perdido</i>	50% (1 670 000,00 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

8. Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2

Aquisição com reabilitação de 24 fogos

ESTIMATIVA TOTAL	VALOR DE REFERÊNCIA ⁹	TETO MÁXIMO DE FINANCIAMENTO (90% DO VREF.)	MONTANTE FINANCIADO 3 238 500,00 €	
3 238 500,00 €	4 023 685,12 €	3 621 316,61 €	35% (1 133 475,00 €) <i>Fundo perdido</i>	65% (2 105 025,00 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral – INE com preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

07. Notas finais

1. As participações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de participação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º
3. Para efeito do cálculo das participações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. No caso de intervenções de reabilitação, apenas são participáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.
5. Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da participação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“Vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
 - i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou
 - j) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

- a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

- f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

- l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”

