

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESTARREJA



Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	10
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	11
1.3. METODOLOGIA	12
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	14
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	15
2.1.1. O Parque Habitacional	15
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	21
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	24
2.1.4. Síntese	28
2.2. OFERTA E PROCURA	28
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	29
2.2.2. Numerário	36
2.2.3. Avaliação da procura	37
2.2.4. Síntese	41
2.2.5. Desafios/Oportunidades	41
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	42
2.3.1. Situações de carência habitacional	42
2.3.2. Acesso à habitação	46
2.3.3. Desencontros	47
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	49



2.4. ANÁLISE SWOT	51
2.4.1. Síntese	52
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	54
2.6. POLÍTICA MUNICIPAL	55
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	58
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	59
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	61
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS	62
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	66
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	70
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	71
4.2. AVALIAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	75
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	76
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE ESTARREJA	78
7. NOTAS FINAIS	81
8. ANEXOS	83
ANEXO 01	84
ANEXO 02	85

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	29
Gráfico 2 - Preço médio de venda por m ² por freguesia	30
Gráfico 3 - Valor médio dos prédios transacionados em Estarreja e concelhos a sub-região de Aveiro	31
Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	22
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	33
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Estarreja e concelhos da sub-região de Aveiro 2009 - 2019	33
Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 -2018	34
Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€)	36
Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia 2011	37
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2019	38
Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019	38
Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Estarreja entre 2009 - 2019	39
Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho médio mensal de trabalhadores por conta de outrem	47



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	12
Tabela 2- Evolução do n.º de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021	16
Tabela 3 - Idade média dos edifícios por Localização geográfica (ano)	17
Tabela 4 - Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) por freguesia	17
Tabela 5 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	18
Tabela 6 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	18
Tabela 7 - Edifícios (nº) por Localização geográfica e época de construção 2011	26
Tabela 8 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	30
Tabela 9 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia a janeiro de 2021	37
Tabela 10 - Número de divórcios em Estarreja entre 2011 e 2019	39
Tabela 11 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado	40
Tabela 12 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia	43
Tabela 13 - Tipologia das famílias sinalizadas	45
Tabela 14 - Habitação social e ocupação	45
Tabela 15 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	46
Tabela 16 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível	47
Tabela 17 - Tipologia dos fogos de habitação social pertencentes ao Município	49

Tabela 18 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	50
Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional	51
Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito	60
Tabela 21 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	61
Tabela 22 - Pilares e medidas ENH	63
Tabela 23 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	64
Tabela 24 - Estimativa financeira	67
Tabela 25 - Previsão da implementação de soluções habitacionais / ano no âmbito do 1º Direito	71
Tabela 26 - Plano de ação da ELH do município de Estarreja	73
Tabela 27 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	79



Índice de Figuras

Figura 1 - Mapeamento áreas habitacionais em mau estado de conservação na freguesia de Pardilhó	20
Figura 2 - Construções abarracadas	23
Figura 3 - Habitação insalubre	23
Figura 4 - Edifício em ruína	23
Figura 5 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	27

1. Introdução





A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É concebida como ferramenta estratégica local que permite a adequação dos instrumentos definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) à realidade territorial e a sua implementação de forma integrada, visando a promoção de soluções habitacionais com enfoque nas comunidades mais vulneráveis.

Com efeito, pressupõe um diagnóstico das carências existentes no acesso à habitação, de acordo com os recursos e dinâmicas de transformação do território, que permita a definição de um futuro desejado a atingir ao longo da sua implementação. Deve especificar as soluções habitacionais a desenvolver, a sua priorização, e articular os objetivos e as ações a desenvolver com as outras políticas setoriais (urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras).

Os instrumentos de política nacional estão definidos no âmbito da 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. Entre estes instrumentos foi concebido o Programa 1º Direito que tem como objetivo a promoção do 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.

A estratégia local de habitação de Estarreja encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, contidos no Decreto-Lei n.º 37/2018¹ de 4 de junho, ainda que, respeitando os condicionalismos impostos pela situação socioeconómica nacional:

- **Princípio da acessibilidade habitacional** – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação adequada e permanente daqueles que, com condições elegíveis, se encontram em situação de grave carência habitacional.
- **Princípio do planeamento estratégico local** – A ELH desenvolve uma série de medidas que potencializam a eficiência do planeamento estratégico no domínio habitacional, 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.
- **Princípio da integração social** – A promoção de habitação municipal, adaptando as soluções às características dos agregados familiares, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que

¹ Vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, em situação de:
a) Precariedade: situações de pessoas sem abrigo, 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, situações de violência doméstica, 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.
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 tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes.

- **Princípio da estabilidade** - A cooperação e atuação conjunta que se procurou com empreendedores privados, com diferentes atores institucionais e com todos os agentes económicos relevantes do concelho em matéria de habitação.
- **Princípio da cooperação** - A cooperação programada a obter com entidades terceiras, designadamente, para a construção de habitação para arrendamentos de longa duração e aquela que se procura no programa de monitorização do alojamento local.
- **Princípio da participação** - A participação pública procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com todos os agentes económicos e sociais relevantes para a Habitação em Aveiro, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais para o mesmo efeito.
- **Princípio da equidade** - O apoio financeiro e a justa repartição do esforço operacional exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais constitui-se como muito relevante de modo a garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna.
- **Princípio da perequação** - As soluções que se desenvolverão no âmbito das oportunidades terão de ser concertadas com a adoção de mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas.
- **Princípio da reabilitação do edificado** - A reabilitação urbana generalizada do parque social municipal, privilegiando a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização e revitalização do parque habitacional.
- **Princípio do incentivo ao arrendamento** - As soluções programadas para arrendamento para jovens casais e classe baixa e média baixa.
- **Princípio das acessibilidades** - A propositura de acessibilidade e condições de facilidade e conforto para os agregados em que existam pessoas com mobilidade condicionada.
- **Princípio da sustentabilidade ambiental** - A realização programada de projetos integrados adotando equipamentos, tecnologias e/ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas.



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 problemas estruturais a descoberto, 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 IHRU em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito², 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.

² 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 da 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 Estarreja, definida para o horizonte temporal 2021-2026, 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 1.º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Estarreja constitui-se um 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 37/2018³;
- 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;
- 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 37/2018⁴.

³ Ver anexo 1
página 103.

⁴ Ver Anexo 2
página 104.

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 do Município de Estarreja 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 Estarreja 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 a Divisão de Educação e Desenvolvimento Social (DEDS), 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 Estarreja 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 e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar• Análise da documentação enviada• 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

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> Análise do 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 <i>follow up</i> 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 Envio de Relatório Final

Em linha com a metodologia prevista no Programa 1.º Direito para a conceção deste instrumento de âmbito estratégico, foram efetuados diversos momentos de participação, naturalmente influenciados pelos tempos de pandemia nos quais este instrumento de planeamento estratégico foi desenvolvido.

Ao longo do tempo foram sendo desenvolvidos contactos com as famílias para levantamento de dados, com a Juntas de Freguesias, bem como a realização de reuniões e levantamento de dados com as entidades imobiliárias, recorrendo a diversos instrumentos de recolha enviados aos atores económicos do concelho para obter opiniões/sugestões e dados adicionais. Foi mantido o diálogo permanente com os diferentes serviços municipais.

A realização do levantamento dos agregados com graves carências habitacionais no concelho foi levada a efeito com a participação plena de todas as entidades públicas e privadas.

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, entrevistas a entidades públicas e privadas e análise de notícias.

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.

2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais



2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caraterização do Parque Habitacional de Estarreja 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 Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social (DS), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e Áreas de Reabilitação Urbana (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. Estarreja pertence administrativamente ao distrito de Aveiro (Beira Litoral), localiza-se na sub-região de Aveiro e integra-se numa individualidade regional - a Ria. Carateriza-se pela existência de esteiros e canais em todas as freguesias, estando esta influência marinha associada a uma grande diversidade de biótopos com grande importância no desenvolvimento económico da região e atualmente do ponto de vista ecológico.

Estarreja encontra-se limitado pelos concelhos de Ovar, Oliveira de Azeméis, Albergaria-a-Velha e Murtosa, situando-se entre Aveiro e o Grande Porto e dispendo de boas acessibilidades por estrada e caminho-de-ferro.

A Ria de Aveiro exerceu influência direta nas populações, pela entrada de águas marinhas através da barra, que aprenderam a usar os recursos que esta proporciona. Existem vários esteiros, através dos quais era possível transacionar e transportar produtos e bens endógenos da Ria de Aveiro. Importa, também, referir a relevância dos esteiros em termos do património identitário, nomeadamente, a cultura do arroz, a construção naval, as esteiras de bunho e a tecelagem.

Entre os meados do século XIX e a segunda década do século XX, a população de Estarreja aumentou continuamente, tendo atingido, em 1911, os 21 907 habitantes. Nos anos 20, dá-se um ligeiro decréscimo da população, tendo rapidamente recuperado na década seguinte, onde contava com cerca de 24 mil habitantes (Censos, 1864, 1878, 1890, 1900, 1911).

Um fator que pode explicar essa ágil recuperação foi o forte investimento desde cedo no setor industrial onde, em 1926, Egas Moniz impulsiona a indústria leiteira nacional criando a primeira fábrica de leite em pó, a Sociedade de Produtos Lácteos, Lda., que viria a ser o berço da Nestlé em Portugal anos mais tarde.

Até ao início do século XXI, a população foi aumentando gradualmente, acompanhada pelo número de alojamentos familiares clássicos.

Em 1960, Estarreja contava com 25 213 habitantes e 7 434 alojamentos familiares, empregando no setor primário 40% da população residente e 37% no setor secundário, demonstrando um grande desenvolvimento da indústria à data (Pordata, 2019). De acordo com os últimos Censos, verifica-se a construção, até à década de 60, de 23% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional do concelho.



Em 1970, a população residente no concelho mantém-se em crescimento ligeiro, refletindo-se também ao nível do parque habitacional pelo crescimento pouco acentuado do número de alojamentos familiares. O ano de 1981 concentra 26 261 residentes, representativo da evolução positiva da população residente face à década anterior em mais 926 pessoas (4%). Para o mesmo período (1970 - 1981), os censos revelam que o número de alojamentos familiares clássicos continua a aumentar, contabilizando-se 8 719 alojamentos familiares clássicos. Em termos económicos, a população empregada nos setores secundário e terciário ultrapassam em valores absolutos a população afeta ao setor primário, totalizando 4 880 no caso da indústria e 2 846 indivíduos nos serviços, correspondendo a 49% e 29% da população empregada no concelho, respetivamente. Os dados de 1991 revelam que o número de alojamentos volta a aumentar, desta vez consideravelmente, contabilizando-se um total de 10 287, o que representa um aumento de 15% face a 1981. No entanto, apesar de os números da população residente mostrarem um aumento, este não é tão significativo, representando apenas 2% em termos relativos.

No início do século XXI, a tendência de crescimento permanece um pouco mais acentuada, principalmente, no que diz respeito à população, que regista um crescimento de 5%, perfazendo 28 182 habitantes no concelho de Estarreja. Nos censos de 2001, é possível verificar, relativamente aos setores de atividade, um aumento significativo do setor terciário, passando a representar 46% da população empregada, aproximando-se do setor secundário, que até ali assumia a maior representatividade (50%).

Nos anos seguintes, o número de alojamentos familiares volta a sofrer uma evolução positiva, no entanto, pela primeira vez em 9 décadas, verifica-se uma ligeira diminuição da população, correspondente a 4% em 2011 e de mais 3% até 2021. Não obstante, contrariamente aos dados relativos à população residente, o número de alojamentos familiares clássicos mantém a propensão das décadas relatadas na tabela 2, mostrando que foram construídos 3% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional entre os anos de 2001 e 2011.

Tabela 2- Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021

ANO	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	7 434	25 213
1970	7 655	25 335
1981	8 719	26 261
1991	10 287	26 742
2001	11 661	28 182
2011	12 798	26 997
2021	13 005	26 229

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1970,1981, 1991,2001,2011. INE, 2021. (Resultados Preliminares dos Censos 2021)

Atualmente, o concelho é constituído por 13 005 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data dos censos de 2011 (último período com dados disponíveis) correspondente a 39,10 anos, ainda que 54% tenha 40 ou mais anos. Analisando a idade média dos edifícios nas freguesias, verifica-se que a União das freguesias de Canelas e Fermelã é aquela que regista uma idade média mais elevada correspondente a 48,10 anos.

Tabela 3 - Idade média dos edifícios por Localização geográfica (ano)

FREGUESIAS	Idade média
ESTARREJA	39,10
AVANCA	39,08
PARDILHÓ	34,85
SALREU	38,25
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BEDUÍDO E VEIROS	38,56
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CANELAS E FERRELÃ	48,10

Fonte: INE, 2011

A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 1,5% e em 2011 era de 2,2%, revelando uma deterioração no estado de conservação do parque habitacional. Com a agravante de que, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,4%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho, ao nível dos alojamentos de habitação familiar clássicos de 14,87%, destacando-se com maior percentagem de fogos vagos, a União das Freguesias de Beduído e Veiros, seguida da freguesia Salreu como se observa na tabela 4 (INE, 2011).

Face a esta percentagem, e considerando o número de alojamentos de habitação familiar clássicos de 2021, estima-se que se encontrem vagos cerca 1934 alojamentos familiares no concelho. Não obstante, o levantamento de terreno é indicativo de uma percentagem mais elevada.

Tabela 4 - Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) por freguesia

FREGUESIA	% de fogos vagos
AVANCA	9,42
BEDUÍDO	16,16
CANELAS	13,98
FERRELÃ	12,76
PARDILHÓ	12,59
SALREU	16,14
VEIROS	16,16

Fonte: INE, 2011

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, a deterioração no estado de conservação do parque habitacional, entre 2001 e 2011, o número de edifícios vagos que não são utilizados para dar resposta às possíveis necessidades habitacionais para a população residente podem constituir-se eixos importantes na estratégia de resolução das carências habitacionais do concelho. Simultaneamente, em Estarreja, as boas acessibilidades ferroviárias e rodoviárias, a proximidade de dois centros urbanos (Grande Porto e Aveiro) e o forte destaque da indústria constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social.



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 11 concelhos da sub-região de Aveiro, Estarreja ocupa a quinta posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 126,75m².

Tabela 5 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

CONCELHO	Superfície média útil (m ²)
OLIVEIRA DO BAIRRO	140,93
VAGOS	139,40
ANADIA	136,30
ÁGUEDA	131,99
ESTARREJA	126,75
ÍLHAVO	126,57
ALBERGARIA-A-VELHA	125,33
SEVER DO VOUGA	124,39
AVEIRO	123,80
MURTOSA	122,39
OVAR	117,16

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 20% dos alojamentos são compostos por 4 divisões, 35% constituídos por 5 divisões e 18% por 6 divisões.

Tabela 6 - 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	31	97	436	1906	3304	1739	976	455	267	222

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 71% estavam sublotados e 10% superlotados (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, verifica-se um total de 310 fogos concluídos. Os mesmos incidem, sobretudo, na tipologia T3 (60%), seguida da T2 (18%), T4 ou mais (16%) e T1 ou T0 (6%), segundo o INE (2020). Regista-se um número médio de 35 fogos concluídos por ano entre 2011 e 2020.

2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A presente análise ao parque habitacional do concelho de Estarreja, no que diz respeito ao estado de conservação, incide, intencionalmente, no edificado e modos de habitar mais carenciados, de forma a identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no concelho em termos de habitação carenciada. Este desiderato pressupõe que não seja analisado, neste

capítulo específico, o aumento generalizado da qualidade média das construções, decorrente dos novos empreendimentos habitacionais erigidos nos últimos anos no concelho e no seu centro, que enquadram em parâmetros qualitativos elevados.

Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao Município de Estarreja, 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 morfológicamente coeso. A presente análise tem por base uma amostragem de algumas habitações observadas *in loco* que exemplificam as principais carências habitacionais do concelho, refinada por sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico). Estes conjuntos permitem, cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Estarreja.

A ocupação do território do Município de Estarreja, possível de observar no presente, é fruto das suas condicionantes morfológicas, da predominância de diferentes sistemas económicos ao longo dos tempos, da sua estruturação a nível local feita por eixos de carácter regional e nacional, até ao impacto de elementos disruptivos - grandes estruturas, ferroviárias, rodoviárias e industriais - seja pela sua escala ou função. Não obstante, uma consequente e natural diversidade no edificado que adveio do processo transformador do território de Estarreja, é possível agrupar em três grupos de análise do estado de conservação, conjuntos de habitações que partilham características não apenas construtivas, tipológicas, morfológicas, que são agrupadas consoante eventuais modelos e perspetivas de intervenção presente e futura.

Num primeiro grupo, predominantemente, estão compreendidas as habitações unifamiliares, de génese privada ou associativa como a ASE (Associação Solidariedade Estarrejense), muitas com métodos construtivos tradicionais, situadas de forma linear ao longo de uma estrutura viária orgânica, de génese rural, para lá dos eixos estruturantes e do centro urbano, realidade possível de observar em quase todo o Município.

O segundo conjunto agrega um conjunto multifamiliar de habitação social, cuja avaliação, que antecede uma intervenção na envolvente exterior do edificado, tem como objetivo registar o estado atual destes edifícios e assim medir a sua evolução pré e pós intervenção, que possa eventualmente servir de futura matriz de intervenção em edifícios multifamiliares, sejam públicos ou privados.

Por fim, o terceiro grupo diz respeito a uma situação específica em Pardilhó (Monte Cima), em que é possível observar um aglomerado de dimensão muito relevante de construções de génese ilegal, que constitui uma situação delicada, não apenas pela sua dimensão, mas pela complexidade económica, social e jurídica que acarreta qualquer intervenção nesse conjunto.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU⁵ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de **Mau**, para o primeiro grupo. Nestas habitações são visíveis questões construtivas com níveis de insegurança e insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, em que as deficientes condições dos revestimentos exteriores revelam os métodos construtivos. Além de vãos exteriores e outras

⁵ NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano



componentes construtivas com anomalias, uma situação recorrentemente observada é a inadequação no que diz respeito às acessibilidades, com óbvios limites no acesso às habitações, que condicionam a apropriação do edificado por parte de uma significativa porção de uma demografia em transformação.

Quanto ao conjunto de habitação social da União das freguesias de Beduído e Veiros, enquadradas no segundo conjunto, a classificação do estado de conservação destas habitações é de Médio. As patologias construtivas observáveis na envolvente exterior, fruto das opções construtivas correntes à época da edificação de habitações deste género e o natural desgaste dos materiais, com notório impacto nos paramentos verticais exteriores, na fendilhação de revestimentos, na desadequação dos vãos às exigências regulamentares atuais de conforto térmico e também no estado das coberturas exteriores.

O terceiro grupo, em Monte de Cima, freguesia de Pardilhó, agrega um aglomerado habitacional de diferentes tipologias de habitação, que não obstante o estado de conservação de habitações têm em comum a génese ilegal das construções, recebendo a classificação de **Mau/Péssimo**. A variedade de habitações aqui presentes alterna entre alojamentos não clássicos, eufemismo para barracas, roulottes a servirem de habitação, até construções de alvenaria que, em certos casos, podem inclusive apresentar uma aparente normalidade no seu aspeto exterior. A nota dominante é a precariedade destas construções, as deficiências de génese construtiva e de conservação, a ausência registada em muitas situações da existência de instalações sanitárias nas habitações, mesmo nas aparentemente convencionais, que põem em causa a habitabilidade, salubridade e manutenção destes edifícios. Isto acrescenta complexidade na resolução das questões associadas a este aglomerado, pois significa que não são apenas questões de enquadramento jurídico e social a ultrapassar, mas numa análise mais objetiva das pré-existências, ressalta a aparente inviabilidade da reabilitação como solução para uma larga maioria destas habitações.



Figura 1 -Mapeamento áreas habitacionais em mau estado de conservação na freguesia de Pardilhó

Fonte: Câmara Municipal de Estarreja

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 (80%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (12%), outra situação (7%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%). 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.

A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares de génese mais rural, verificando-se insuficiências construtivas, estado de degradação avançado e a antiguidade dos fogos, em detrimento dos núcleos urbanos com maior diversidade construtiva e dinâmica demográfica.

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Avanca é a que apresenta maior densidade populacional, com 315,4 habitantes por km², sendo também a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 37% do total de residentes no Concelho. Do lado oposto, destaca-se a União de freguesias de Canelas e Fermelã, com uma densidade populacional de 120,3 pessoas por km² e 2 770 residentes, segundo os últimos censos.

É fundamental destacar, ainda, a rede de transportes públicos do concelho. Estarreja é servido, a nível ferroviário, pelo caminho-de-ferro da CP – Linha Norte, constituído por dois apeadeiros (Salreu e Canelas) e duas estações (Avanca e Estarreja) e, a nível rodoviário, existe um serviço regular de transportes de passageiros promovido pela Rede Interurbana de Transportes Públicos assegurada por duas operadoras: A Transdev Centro e a Auto-Viação da Murtosa. Relativamente à rede de transportes públicos escolares nas freguesias, esta é assegurada, maioritariamente, pela Transdev.

No entanto, de acordo com o último período censitário, apenas 9% dos movimentos pendulares são realizados por transporte público e 65% com automóvel ligeiro (INE, 2011). Isto poderá ser indicador de uma dependência excessiva do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a sua extensão, pode refletir-se em dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada financeiramente e acumula dificuldades de mobilidade.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

Uma análise mais ampla do território do Município de Estarreja que compreende também a dimensão habitacional e, conseqüentemente, as estratégias a serem delineadas no âmbito deste documento, revela um padrão subjacente que parece moldar este território, que é uma dualidade por vezes antagónica, noutras complementar entre as várias camadas que sobrepostas, compõem o presente território de Estarreja.

Essa dualidade é possível observar em várias dimensões. Na orografia e a demografia, que varia de um terreno acidentado no quadrante este do concelho que contém a área mais habitada do território, com a linha do Norte a servir de fronteira e o lado oeste do Município, menos povoada, de orografia plana, ocupada numa área muito significativa por esteiros integrantes da Ria de Aveiro.



A dualidade, neste caso complementar, entre a estrutura viária fina, orgânica, testemunha de um passado predominantemente rural ao longo da qual as habitações mais vernaculares se dispõem de forma linear, posteriormente interligada entre si por uma rede viária de carácter estruturante regional que absorveu parte do crescimento verificado a partir da segunda metade do século XX. Esta malha fina, de escala local e regional, contrasta com as superestruturas de comunicação que rasgam o território no sentido norte-sul, como a Linha do Norte e as autoestradas A29 e A1, que distam por vezes menos de 500 metros entre si e num futuro próximo é expectável que este fenómeno seja ampliado, se confirmada a instalação da futura linha do TGV, que terá um forte impacto no território de Estarreja.

Este padrão duplo é, também, observado na dimensão construtiva, em que a pequena e média escala de muitos dos edifícios alocados para a habitação e comércio, que abrangem inclusive construções vernaculares e outras com relevante valor arquitetónico e patrimonial, confronta com a dimensão e escala disruptiva dos complexos industriais e logísticos de grande dimensão, o Quimiparque e o Eco Parque Empresarial de Estarreja. Estas estruturas, fulcrais na dimensão económica, contrapõem-se de forma significativa à delicadeza ambiental da área paisagística natural onde está integrado a BioRia.

Estes contrastes tão pronunciados nas dimensões construtiva, ambiental, económica que definem o presente e o futuro das necessidades habitacionais de um Município, sublinham o quão imperioso é a definição de uma estratégia e um conjunto de ações que dê resposta a forças tantas vezes opostas.

No entanto, no âmbito da presente estratégia existem eixos de atuação comuns e transversais a qualquer operação a desenvolver no âmbito desta ELH.

Sejam habitações vernaculares em contexto rural, habitações dos anos 80 do século XX ou conjuntos multifamiliares de habitação social, é fundamental a aposta no reforço da qualidade construtiva e da eficiência térmica das habitações. O impacto nas condições de habitabilidade a médio prazo e na saúde dos seus habitantes que advém do aumento do conforto térmico, na manutenção do edificado e na valorização do investimento financeiro efetuado, ampliam o efeito destas intervenções no tempo para lá da dimensão física das construções.

Outro eixo de atuação que deverá ser transversal neste processo é a adequação das construções ao DL163/2006, seja na acessibilidade no interior das habitações, como na relação destas com o espaço público. Permite-se, assim, aumentar o período de utilização das habitações por parte dos seus ocupantes, mesmo quando as necessidades de mobilidade crescem, seja na infância como na velhice e ao mesmo tempo, diminuir a obrigatoriedade de mudar os seus habitantes para instituições de apoio por questões de inadequação das construções, mantendo desta forma um tecido social mais coeso e estável.

A questão da acessibilidade não se reduz apenas ao edificado e à sua relação com a envolvente imediata, mas também na tentativa de redução de movimentos pendulares e da dependência do transporte privado, em que os Espaços Centrais (EC) previstos em PDM enquadram-se nesses propósitos, que apostam na otimização da estrutura e infraestrutura pré-existente e na reabilitação do edificado nos vários núcleos.

Este processo de reabilitação e de consolidação da estrutura e do edificado existente, permitirá um acesso a bens e serviços do quotidiano mais equitativo,

independentemente de faixa etária ou de rendimentos, contribuindo, assim, para um território mais inclusivo.

A reabilitação do edificado, privado e público, que deverá ter em conta não só exigências construtivas, de conforto térmico e de acessibilidade, como também uma especial atenção à dimensão patrimonial do edificado, sejam unidades individuais ou conjuntos edificados, assume-se como modo de operação preferencial no território, no âmbito da presente ELH.

A realidade do Município de Estarreja demonstra, no entanto, a necessidade mais uma vez de elaborar respostas aparentemente antagónicas. A dimensão, complexidade jurídica e social, a precariedade construtiva das edificações em aglomerados de génese ilegal e núcleos degradados e o seu aparente constante crescimento, apesar dos sucessivos esforços do Município ao longo dos anos para conter e resolver esta situação, parecem sugerir a eternização e consolidação de um problema de condições de precariedade junto de vários agregados. A este respeito destaca-se a existência de 8 núcleos precários distribuídos pelas freguesias de Beduído, Veiros, Avanca e Pardilhó.

Constitui um exemplo elucidativo do esforço feito pelo município na resolução deste problema/constrangimento sócio urbanístico, o facto da área de génese ilegal do Monte de Cima localizado na freguesia de Pardilhó se encontrar nos termos do PDM de Estarreja em vigor, inserida numa Unidade Operativa de Planeamento e gestão, cujo programa de execução se encontra obrigatoriamente subordinado à elaboração de um plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (com efeitos registais), no âmbito do qual se poderá então desanexar a área de REN necessária legalização/materialização da reabilitação urbana e do edificado, em simbiose com a preservação e requalificação ambiental pretendida.

Por estes motivos, é pertinente trazer a ponderação se não será necessário Estarreja assumir, como é sua génese, uma solução disruptiva, que permita a requalificação ambiental desta área protegida e promova uma resposta habitacional digna e valorizadora aos habitantes deste aglomerado e uma consequente maior integração e coesão social.



Figura 2 -Construções abarracadas



Figura 3 - Habitação insalubre



Figura 4 - Edifício em ruína

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional



2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1. 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 promotores como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU⁶ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelocação, 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 rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de muito dos casos de as intervenções poderem ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

⁶ RGEU: 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, 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.

Inserção no território e articulação com espaço público – A especificidade do território de Estarreja, nomeadamente a nível ambiental, obriga a um especial cuidado na articulação com o espaço público e o território envolvente. O potencial expectante para a consolidação de certos núcleos do Município sugere a manutenção e reforço dos Espaços Centrais previstos em PDM, nas estratégias de habitação, que mitiguem os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. Uma deficiente relação do edificado com os espaços públicos adjacentes poderá reforçar a exclusão social dos habitantes mais idosos destas áreas e agudizar as situações de isolamento, devendo por isso ser objeto de intervenção integrada com a regeneração das habitações.

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 dos territórios. 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 tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos, não cumprindo este objetivo. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, a promoção de habitação pública nesses moldes, tem promovido a reprodução 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 investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar as

especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social. Tal situação é mais relevante em casos como o de Estarreja, cuja intervenção poderá por vezes desenvolver-se sobretudo em áreas com interesse patrimonial, com circunstâncias dimensionais e construtivas muito específicas que obrigam a respostas adequadas e compatíveis com os requisitos contemporâneos de habitação acessível.

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município de Estarreja caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional que fica acima da média nacional (Estarreja - 240.2 hab./km²; Portugal - 112,4 hab./km²) em linha com a densidade da sub-região de Aveiro (220 hab./km²). O território de 108 km² comporta uma população de 26 006 habitantes (INE, 2019), tal como outros municípios adjacentes à Ria de Aveiro, contém nas suas fronteiras um ecossistema delicado, simultaneamente, um enorme parque industrial, testemunho de uma elevada dinâmica económica, transversal a todo o distrito. Causa e efeito deste dinamismo económico e da sua localização no grande eixo económico e demográfico litoral, o Município é atravessado por várias infraestruturas rodoviárias e ferroviárias de grande capacidade, como a linha do Norte, com estação própria e ramais adjacentes dedicados para a indústria e pelas autoestradas A1 e A29, além de várias estradas nacionais. A elevada densidade de infraestruturas de comunicação, com paragens e nós no concelho e a sua proximidade aos portos de Aveiro e Leixões e ao Aeroporto do Porto, fundamentais para uma indústria de pendor exportador, tem possibilitado uma oferta de emprego, que permite com rendimentos próximos da média nacional, uma certa estabilidade no número de habitantes, ao longo das últimas décadas.

A consolidação e crescimento da atividade económica demonstrada pela procura de áreas de acolhimento do Eco Parque Empresarial de Estarreja e a maior atenção e investimento na requalificação dos espaços públicos e na dimensão ambiental mitigam o impacto da indústria, podendo constituir-se fatores fulcrais na estabilização e num potencial crescimento da população residente em Estarreja num futuro próximo.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO-ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económicas e estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificaram-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 39,10 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Na seguinte tabela pode verificar-se que no período censitário de 2011, 58% dos edifícios do concelho de Estarreja tinham data de construção anterior a 1981.



Tabela 7 - Edifícios (nº) por Localização geográfica e época de construção 2011

FREGUESIA (CENSOS 2011)	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO										
	Até 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2011	Total
AVANCA	163	125	267	322	453	392	115	118	162	157	2274
BEDUÍDO	106	236	288	327	482	446	139	159	187	132	2502
CANELAS	149	38	51	82	125	98	30	38	33	31	675
FERMELÃ	100	65	63	77	95	88	30	46	57	56	677
PARDILHÓ	34	121	186	293	563	325	107	125	145	113	2012
SALREU	71	185	216	203	322	306	129	130	92	126	1780
VEIROS	100	108	135	124	162	180	231	97	76	48	1261

Fonte: INE, 2011

Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois a sua requalificação depende da capacidade financeira dos seus proprietários. É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão 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.

A existência de fogos vagos no concelho assume especial relevância, dado que à data dos últimos censos correspondia a 14,87% do total de alojamentos familiares. Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, esta 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.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, situação que 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 advêm em grande escala de prestações sociais.

Finalmente, é de referir o aumento de população no concelho de Estarreja até ao início do século, e o desafio de uma eventual sobrecarga do parque habitacional do território, o que poderá impactar na sua dinâmica económica. Pelo que, 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 e estado de degradação avançado dos edifícios do parque habitacional;

- Dada a escassa 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.
- Centralização dos serviços, essencialmente, na freguesia de Avanca e a União de Freguesias de Beduído e Veiros – onde se encontra a sede do Município;
- Problemas de acessibilidades às habitações, tendo em conta o perfil etário da população em situação de carência habitacional;
- Existência de edifícios vagos degradados com consequências na necessidade de requalificação urbana e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas.



Figura 5 - 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 13 005 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 126,75 m², de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (35%), seguidos dos alojamentos compostos por 4 divisões (20%) e por 6 divisões (18%).</p> <p>Ao nível de novas construções, entre 2011 e 2019, as mesmas incidem, sobretudo, na tipologia T3 (62%), seguidas da T2 (18%) e T4 ou mais (16%) (INE,2019).</p>	Instituto Nacional de Estatística
Idade	<p>A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 39,10 anos, ainda que 54% tenha 40 ou mais anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 1,5% e em 2011 era de 2,2%, revelando uma deterioração no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,4%, de acordo com os últimos censos.</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
Estado de conservação	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações para as habitações do concelho são bastante diversas, sendo que para as habitações unifamiliares de génese rural a classificação é de Mau, para o conjunto multifamiliar de habitação social é de Médio e para as habitações de génese ilegal, na situação específica de Pardilhó, é de Mau/Péssimo.</p>	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente ocupados pelos proprietários ou coproprietário (80%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (12%), outra situação (7%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).</p> <p>De acordo com os últimos censos, 71% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 10% 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

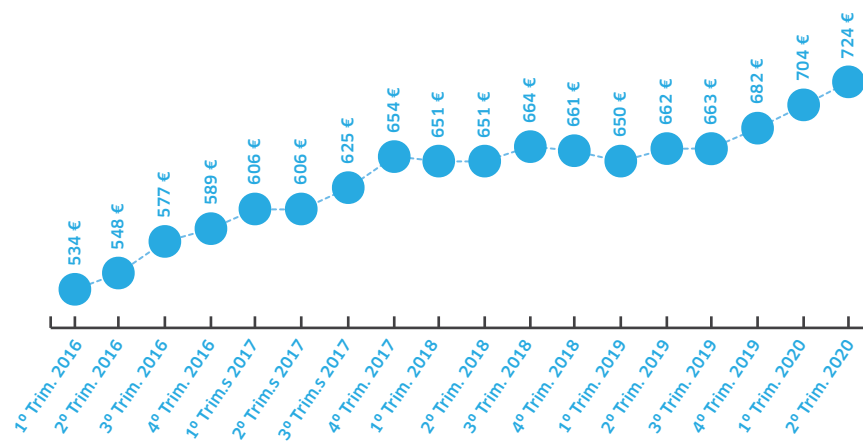
COMPRA

Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Estarreja, se caracteriza por uma tendência de crescimento contínuo, correspondendo este a uma subida total de 36%.

Durante o ano de 2016, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 10%. Apesar de ténue, a partir daí e até ao segundo trimestre de 2020, os preços registam um crescimento, correspondendo esse aumento a 8%, 2%, 5% e 6% por ano, respetivamente.

Constata-se, portanto, que não ocorreu durante o período em análise uma oscilação significativa no valor dos preços de venda das habitações no concelho, apesar de se registar um crescimento contínuo médio de 2% por trimestre, ao longo do período em análise, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

Gráfico 1 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares



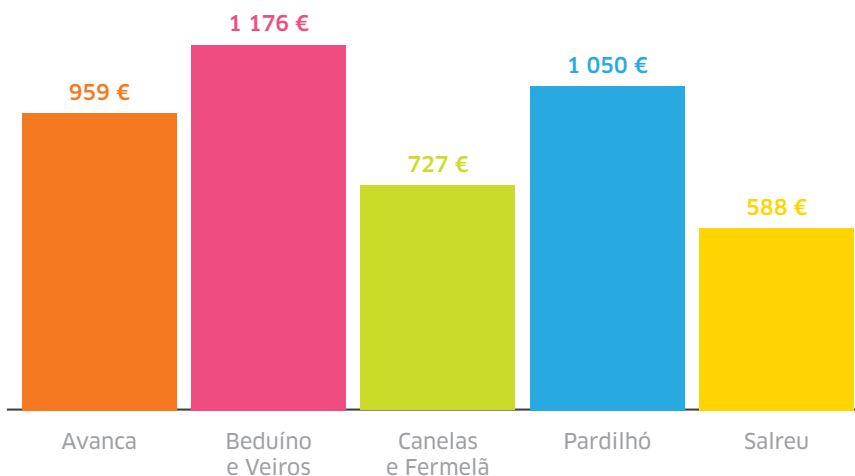
Fonte: INE, 2020

No que diz respeito às 5 freguesias do concelho, e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista a janeiro de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na União das Freguesias de Beduído e Veiros (1176€/m²), Freguesia de Pardilhó (1050€/m²) e Avanca (959€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas Freguesias de Salreu (588€/m²), e União das Freguesias de Canelas e Fermelã (727€/m²), conforme se constata no gráfico 2.

Através do confronto entre os preços do portal Idealista e o levantamento realizado junto de imobiliárias locais, a fevereiro de 2021, é possível verificar que se regista uma tendência de preços semelhante, destacando-se a União das Freguesias de Beduído e Veiros e Freguesia de Avanca como as que registam preços médios mais elevados. Entre estas identifica-se uma diferenciação na oferta, dado que ao nível de apartamentos se regista um preço médio mais elevado na União das Freguesias de Beduído e Veiros, seguido das freguesias de Avanca e Pardilhó. Já no âmbito da oferta de moradias, a freguesia de Avanca regista o preço médio mais elevado, seguida da União das Freguesias de Beduído e Veiros.



Gráfico 2 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, janeiro de 2021

A este respeito, verifica-se que, das 222 habitações disponíveis para venda, em janeiro de 2021, grande parte se localiza na União das Freguesias de Beduído e Veiros (127), encontrando-se as restantes distribuídas pelas restantes freguesias, tal como se verifica na tabela 8.

Tabela 8 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

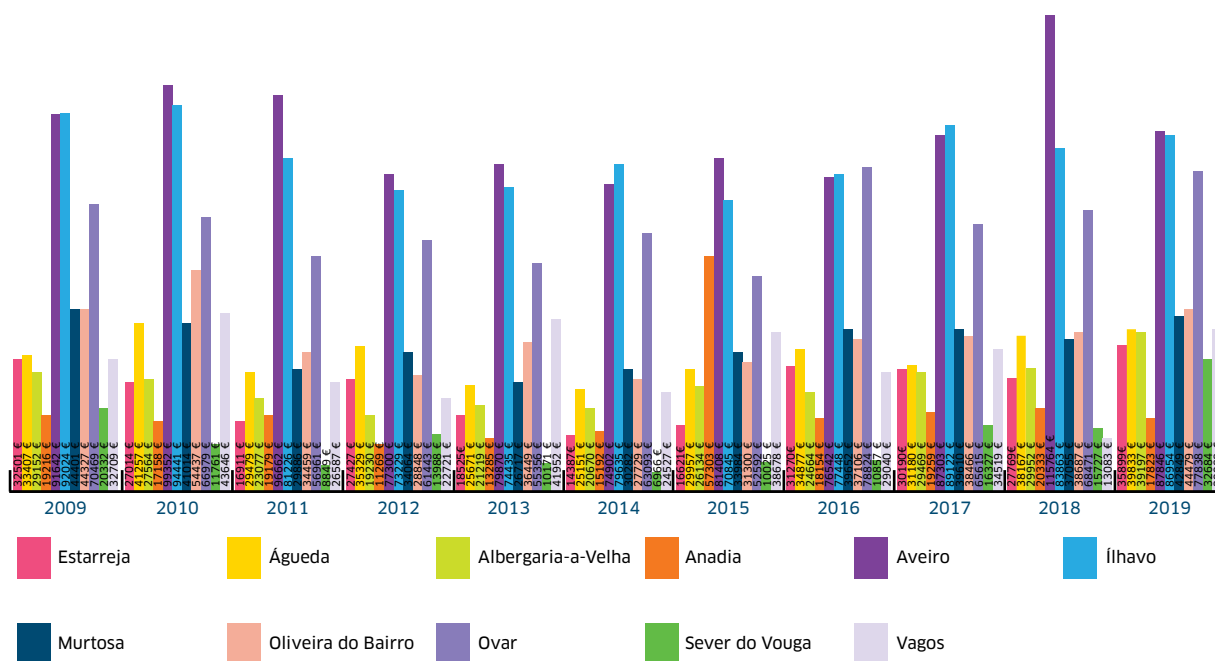
Freguesia	Nº de habitações para venda
Avanca	31
Beduído e Veiros	127
Canelas e Fermelã	23
Pardilhó	26
Salreu	25

Fonte: Idealista, janeiro 2021

O gráfico seguinte (3) evidencia a evolução do valor médio dos prédios transacionados em Estarreja face aos concelhos da sub-região de Aveiro.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Estarreja pode observar-se um acréscimo de 10%. Esta tendência é acompanhada pelos concelhos de Albergaria-a-Velha (34%), Vagos (22%), Águeda (19%), Ovar (10%) e Oliveira do Bairro (0,3%). Tendência oposta observa-se nos concelhos de Sever do Vouga, Anadia, Ílhavo, Aveiro e Murtosa, onde o indicador em análise varia negativamente em 36%, 7%, 6%, 4% e 3%, respetivamente.

Gráfico 3 – Valor médio dos prédios transacionados em Estarreja e concelhos da sub-região de Aveiro



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. Estarreja não contrariou essa tendência, tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2014, correspondente a 56%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida nas transações de 116% entre 2015 e 2019 no concelho em análise. Assim, verifica-se que Estarreja acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o conseqüente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

Ao analisar todos os concelhos, constata-se que, em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Aveiro (87 846€), seguindo-se Ílhavo (86 954€), Ovar (77 838€), Oliveira do Bairro (44 479€), Murtosa (42 849€), Vagos (39 988€), Águeda (39 833€), Albergaria-a-Velha (39 197€), Estarreja (35 899€), Anadia (17 823€) e Sever do Vouga (13 083€). Deste modo, Estarreja ocupa o terceiro território com valor médio dos prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

ARRENDAMENTO

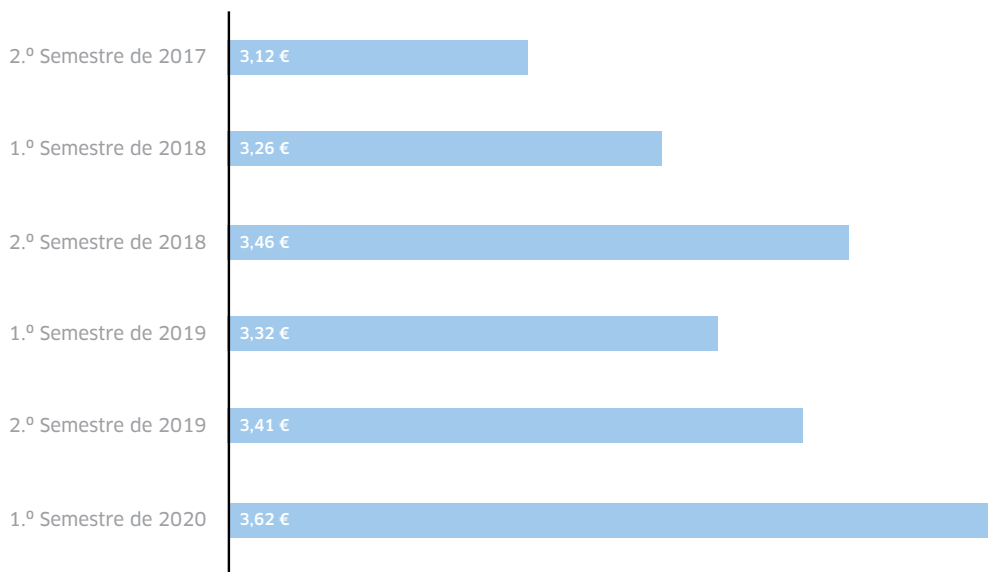
No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é praticamente inexistente, encontrando-se apenas uma habitação disponível, o que impossibilita a escolha da população por esta alternativa habitacional. Este dado pode traduzir-se em conseqüências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a falta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.



Contudo, importa analisar a evolução do valor mediano das rendas por m², entre 2017 e 2020, sendo de destacar a existência de uma tendência crescente de 2017 até 2018 (11%), verificando-se um decréscimo do preço durante o ano de 2019. No entanto, os preços de novos contratos de arrendamento praticados no 1.º semestre de 2020 ultrapassaram os valores de 2018, passando de 3,41€ para 3,62€, conforme o gráfico 4.

Acresce referir que o preço médio da habitação disponível no mercado para arrendamento é de 4,50€ (Idealista, janeiro de 2021). Não obstante, e apesar de ser superior ao preço praticado no 1.º semestre de 2020, não é possível afirmar que estamos perante uma tendência crescente.

Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares

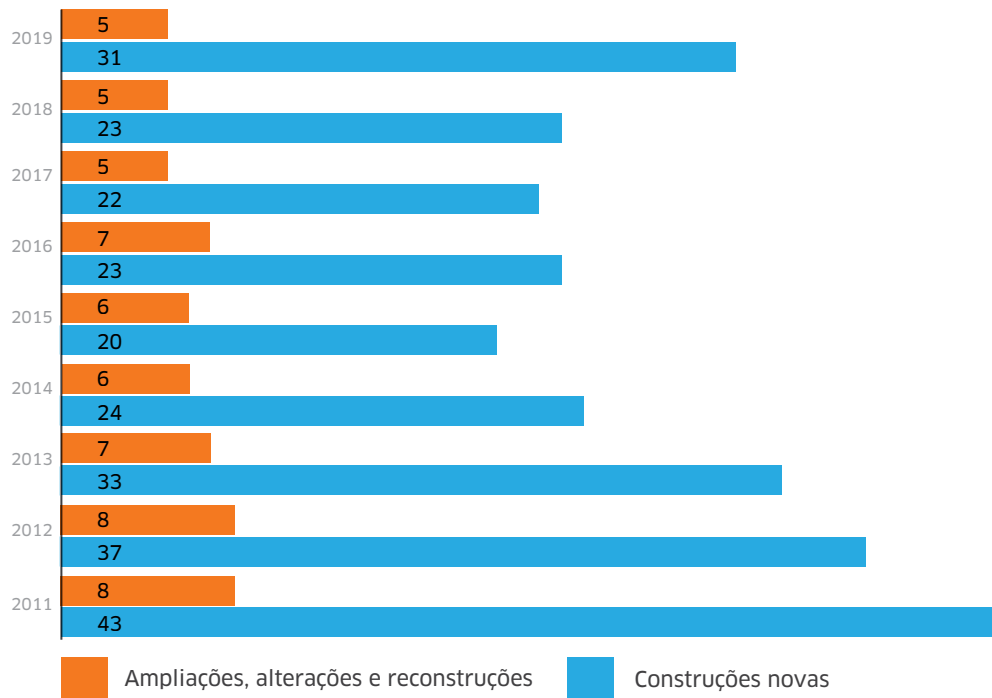


2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

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. 2011 e 2012 são os anos em que se regista o maior número de construções novas no concelho (43 e 37 respetivamente) e 2015 aquele em que se observa o menor (20). No período em análise, foram construídos em média 28 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram 5% neste período, apresentando uma tendência de contração até 2014, seguida de um ténue crescimento em 2016, para voltar a diminuir durante o ano de 2017, mantendo-se inalterado até 2019. O mercado de construção de novos edifícios apresenta esta mesma propensão ocorrendo uma diminuição do número de construções novas até 2015 (-17%, em média) seguida de um crescimento em 2016 (15%), voltando a apresentar uma variação negativa de 4% durante o ano de 2017, para crescer novamente em 2018 e 2019 (5% e 35%, respetivamente). Contudo, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2019 é inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 5.

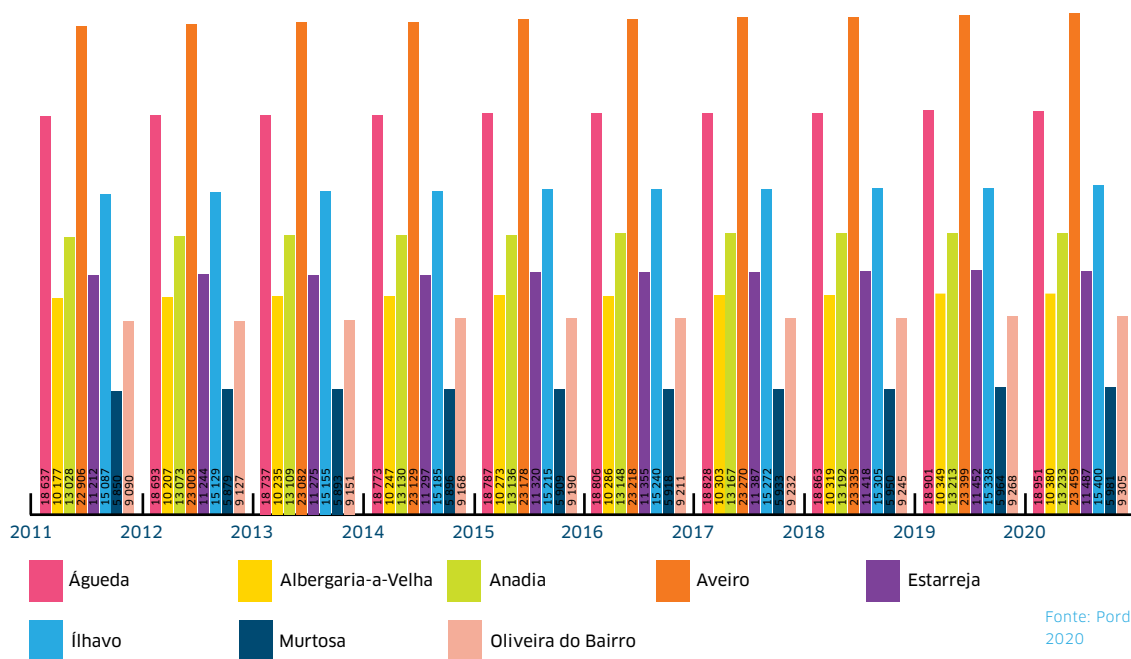
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos da sub-região de Aveiro, Estarreja é o sexto concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando inclusivamente um aumento de 2%, no período em análise (gráfico 6). Entre os concelhos observados, Estarreja ocupa também o sexto lugar no que respeita à população residente, registando 26.006 habitantes no final de 2019 (Pordata,

Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Estarreja e concelhos da sub-região de Aveiro 2009 - 2020



Fonte: Pordata, 2020

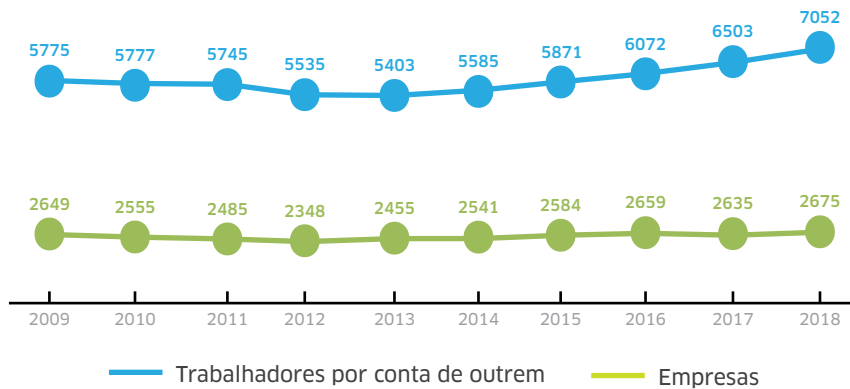


2019). Por fim, importa, ainda, referir que, em 2019, foram licenciados 45 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 0% são de Tipologia T0 / T1, 16% da Tipologia T2, 73% da Tipologia T3 e 11% da Tipologia T4 ou mais %) (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (69%) e empresas privadas (31%) (INE, 2019).

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um aumento de 1% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018 - deve destacar-se, no entanto, o máximo de 2 675 empresas novas em 2018, sendo evidente um aumento constante do número de novas empresas por ano, no período pós-crise financeira. Este indicador apresenta uma tendência constantemente crescente ao longo dos anos seguintes (média de crescimento de 13% desde 2013 a 2018). Simultaneamente, o número de trabalhadores diminuiu até 2013, apresentando depois uma tendência continuamente crescente desde 2014 até 2018 (gráfico 7).

Gráfico 7- Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar da pandemia provocada pelo coronavírus (Covid-19), a qualificação e a reabilitação do concelho continua a ser uma aposta da Câmara Municipal de Estarreja, de forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente. Como forma também de apoiar a atividade económica e o emprego, a autarquia deu continuidade às empreitadas previstas no âmbito da Fábrica da História, da requalificação da Ribeira da Aldeia, da nova Escola Professor Doutor Egas Moniz, em Avanca, à ampliação do Eco Parque Empresarial, à requalificação do Largo da Igreja de Canelas e à requalificação dos edifícios no Ribeiro de Salreu para apoio ao BioRia.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o município investiu em diferentes áreas, nomeadamente, no apoio às famílias e economia local, sendo de destacar as seguintes medidas:

- Devolução da totalidade (5%) da coleta do IRS aos estarrejenses em 2021.
- Aumento do Fundo Social de Emergência.
- Criação do apoio tecnológico aos alunos.

- Duplicação do subsídio corrente às IPSS.
- Suspensão temporária de taxas no Mercado, Feira e Praceta no contexto da pandemia COVID-19.
- Suspensão temporária de taxas da venda ambulante durante a pandemia COVID-19.
- Suspensão temporária do pagamento das rendas das habitações sociais no âmbito da pandemia Covid-19.
- Alteração do Regulamento de Apoio ao Arrendamento Habitacional.
- Suspensão do pagamento das concessões e espaços arrendados.
- Suspensão temporária das rendas da Incubadora de empresas no contexto da pandemia Covid-19.
- Elaboração do regulamento de apoio às famílias em situação de emergência social.
- Alteração do Regulamento de Apoio ao Programa “Casa Melhor” e alteração do Regulamento das Habitações Sociais.

Além destes, também os setores da educação e do ambiente se assumem como atividades prioritárias para a fixação e atratividade de população, tendo o município promovido diversos projetos, como por exemplo “Bolsas sociais EPIS – Empresários pela inclusão social”; “Oleões para colocar óleos usados” e “Plantar o Futuro”. Adicionalmente, importa ainda mencionar o setor do turismo como uma das atividades de atração de forasteiros, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território.

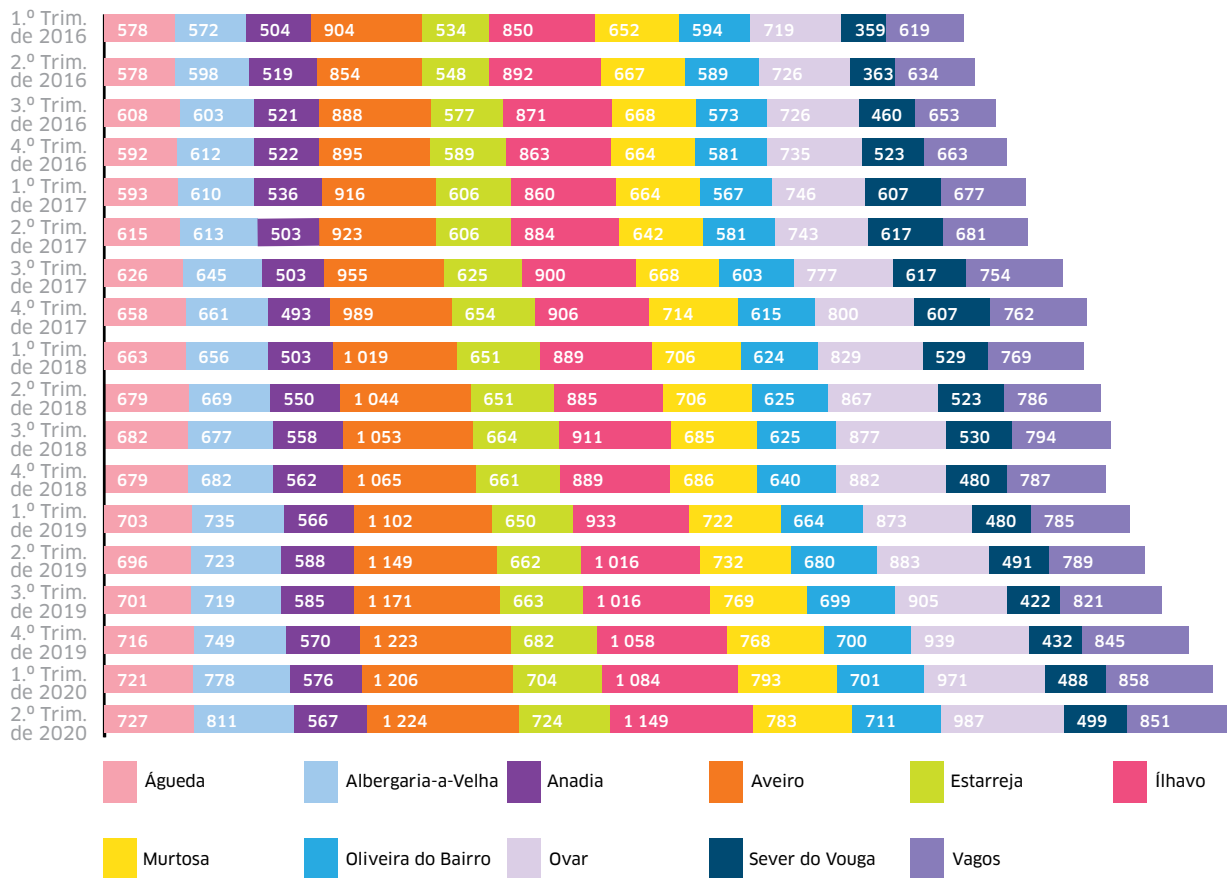
2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos da sub-região de Aveiro, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2020. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 2º trimestre de 2020, Aveiro (1224€), Ílhavo (1149€) e Ovar (987€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Vagos (851€), Albergaria-a-Velha (811€), Murtosa (783€), Águeda (727€), Estarreja (724€), Oliveira do Bairro (711€), Anadia (567€) e Sever do Vouga (499€), conforme se apresenta no gráfico 8.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Albergaria-a-Velha, com um aumento 42%, seguido do concelho de Sever do Vouga (39%), Vagos e Ovar (37%) e Estarreja (36%). Apesar de estar entre os concelhos que pratica preços mais reduzidos na sub-região de Aveiro (4º lugar), Estarreja ocupa o quinto lugar no que respeita à maior variação de preços entre o primeiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2020 (36%).



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

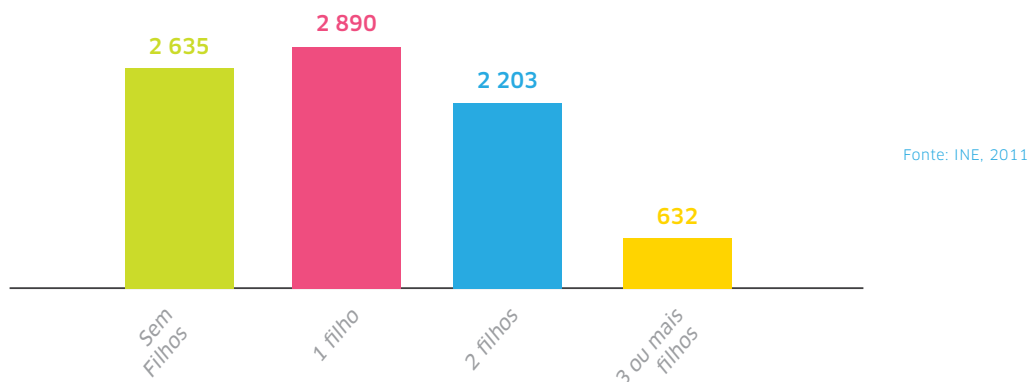
A janeiro de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Estarreja, 222 habitações, registando um preço médio de venda de 900€ por m². À data, existe apenas uma habitação disponível para arrendamento, cujo preço médio do m² é de 4,50€.

2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a janeiro de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (32%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 31% da oferta disponível, a tipologia T2 24% e T0 e T1 14% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 9, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Estarreja, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,75 pessoas (INE, censos de 2011) e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais com um filho (35%) e sem filhos (32%). 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)



2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

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

Tabela 9 - Preço por m² das casas à venda por tipologia a janeiro de 2021

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	1314 €	8
T1	1626 €	23
T2	1045 €	53
T3	1006 €	70
T4+	789 €	68

Fonte: Idealista, janeiro de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T1 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (1 626€/m²), sendo as T0 e T1 aquelas que menor oferta dispõem. A tipologia T3 é a que concentra mais oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é apenas um mais reduzido face à tipologia T1 (1 006€/m²).

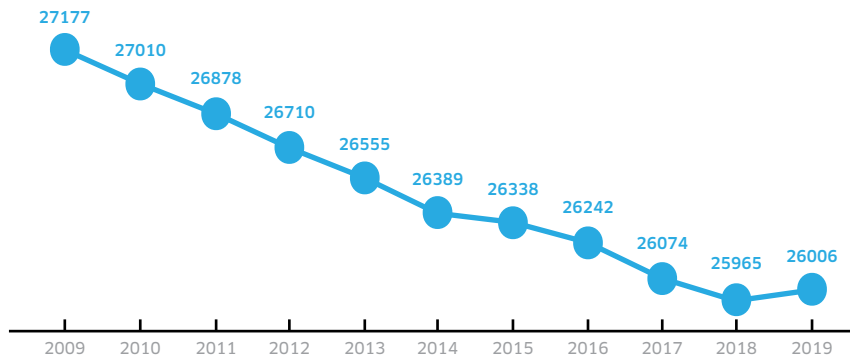
Quanto ao arrendamento, refira-se que à data existe apenas uma habitação de tipologia T2, disponível no respetivo mercado, cujo preço médio do m² é de 4,50€.

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA EVOLUÇÃO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

A evolução populacional entre os anos 2009 e 2019 na sub-região de Aveiro, no Centro de Portugal, tem sido pautada por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição total da população em 6 958 pessoas, que se traduz em menos 2% de população residente na região, no final do período em análise. Já no concelho de Estarreja, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 4,3%, correspondente a menos 1.171 residentes. Conforme se constata no gráfico 10, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua. Contudo, no último ano em análise, observa-se um ligeiro crescimento de 0,2%.



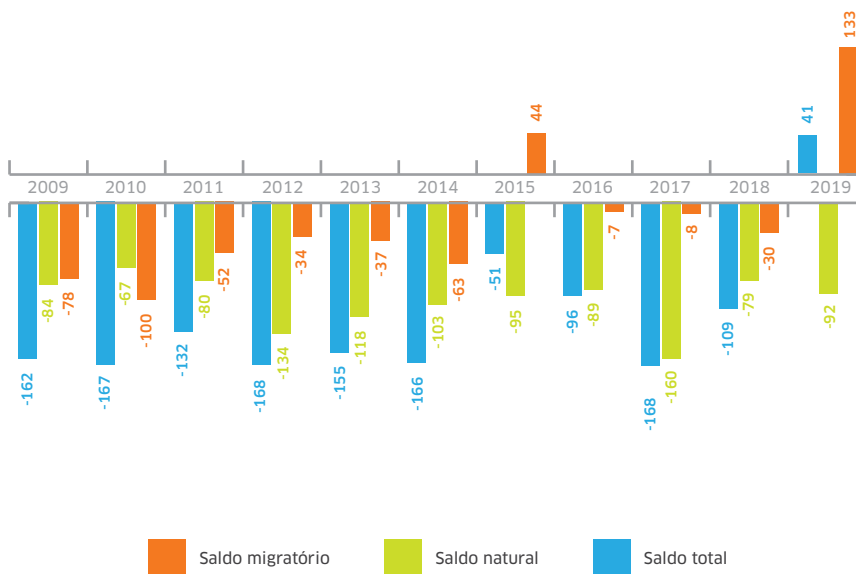
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 11, o saldo populacional natural desde 2009 até 2019, é sempre negativo. Não obstante, observa-se que, em 2015, o saldo migratório é positivo, sendo que, em 2019, esse saldo é bastante positivo, registando-se um aumento de 133 residentes, perfazendo um saldo total positivo de 41 residentes.

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 52, entre 2011 e 2019. Neste último ano do período em análise, poder-se-á concluir que, pelo menos, 36 pessoas necessitaram de nova resposta habitacional no concelho de Estarreja.

Tabela 10 - Número de divórcios em Estarreja entre 2011 e 2019

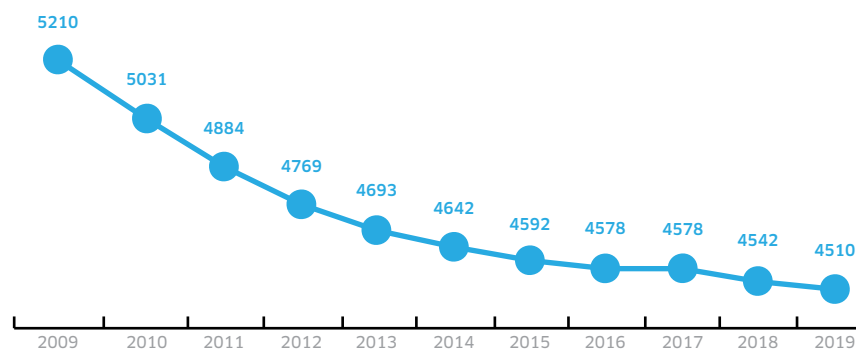
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	64	66	52	50	54	57	49	41	36

Fonte: INE, 2019

NÚMERO DE JOVENS

O número de jovens no concelho de Estarreja apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do saldo migratório (gráfico 11), entre 2009 e 2019, o número de jovens residentes foi diminuindo, registando-se menos 700 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 12). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 12- Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Estarreja entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre a diminuição contínua da população de Estarreja, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos não esteja diretamente associada à chegada de novos residentes ao concelho, apesar de se observar um saldo migratório positivo em 2019. No entanto, a procura de habitação poderá estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologia T1, em especial no que toca ao mercado de arrendamento (efetivamente parco à data), as opções dos jovens e famílias sem filhos ou com um filho encontram-se, de alguma forma, bastante limitadas.

Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana, da educação, do turismo e da ação social às famílias, a 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 Estarreja, através de financiamento a 90%, a janeiro de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos. Para o efeito recorreu-se ao simulador online de crédito habitação da Caixa Geral de Depósitos, sendo de referir que esta simulação é meramente informativa e o valor da prestação é calculado com base num conjunto de pressupostos pré-definidos, nomeadamente taxa de juro variável (Euribor acrescida de spread). Pela sua aplicação foi possível concluir que, de acordo com a oferta disponível em portal de anúncios imobiliários (Idealista), em média um T0/T1 de 100.000,00€, representa um custo mensal de 289,60€, um T2 de 150.000,00€, representa um custo mensal de 434,40€, um T3 de 220.000,00€, representa um custo de 637,12€ por mês, e um T4 ou + de 250.000,00€, representa um custo 724,00€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Estarreja, cujo valor mediano anual corresponde a 9.014,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 751,17€. 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 casa. Para todas as tipologias, o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (tabela 11).

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, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T0/ T1 e T2 (tabela 11).

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 a representatividade de 25% 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 11 - Acesso à habitação por aquisição por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço - compra/venda
Unipessoal	T0/T1 - Não	39%
Monoparental	T0/T1 - Não	39%
	T2 - Não	58%
Casal sem filhos	T1 - Sim	29%
	T2 - Sim	29%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	29%
	T3 - Não	42%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	29%
	T3 - Não	42%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Não	42%
	T4+ - Não	48%

2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 13 162 alojamentos familiares clássicos em 2011, 1 957 estavam vagos (14,87%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2019, e conforme informação disponível na Pordata, foram licenciados 45 fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 16% da tipologia T2, 73% da tipologia T3 e 11% da tipologia T4 ou mais (INE, 2019).	Instituto Nacional de Estatística Pordata
Tipologias dos edifícios	<p>Oferta disponível para venda: T3: 31% T4 ou +: 31% T2: 24% T0/T1: 14%</p> <p>Oferta disponível para arrendamento: T2: 100% T0/T1: 0% T3: 0% T4 ou +: 0%</p>	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2021
Preços	Mediana de venda 2º trimestre de 2020: 724€ /m ² Mediana de renda 1º semestre de 2020: 3,62€/m ²	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Avanca - 31 Beduído e Veiros - 127 Canelas e Fermelã - 23 Pardilhó - 26 Salreu - 25	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2021
Evolução populacional	Entre 2009 e 2019, a população residente diminuiu 4,3%, correspondente a 1171 residentes.	Pordata
Movimentos migratórios	O saldo migratório tem oscilado ao longo da última década, registando valores positivos apenas nos anos de 2015 e 2019.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser implementada, traduzindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos adjacentes, Estarreja é o terceiro concelho que apresenta preços mais baixos, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente poderá optar por residir e fixar-se em Estarreja.
- Em 2019, observa-se um saldo migratório bastante positivo, o que poderá indiciar um aumento de procura habitacional digna, à qual o concelho terá de estar preparado para responder de forma eficaz.



- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada neste ramo a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Estarreja, 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 ESTARREJA

O Património Natural de Estarreja, fruto da privilegiada localização geográfica, nem sempre foi reconhecido pela sua riqueza e biodiversidade. Surge, assim, o projeto BioRia da Câmara Municipal de Estarreja, um projeto pioneiro de conservação da natureza, que tem como objetivo reavivar a identidade perdida, valorizando este ecossistema natural.

Todo o concelho é bastante recortado por linhas de água, sendo o mais importante o rio Antuã, que imprime à paisagem um encanto surpreendente e bucólico, pelas represas e azenhas ao longo do seu curso. Este património natural, proporciona vários percursos pedestres de âmbito ambiental, paisagístico, cultural e desportivo, nomeadamente os percursos de Salreu, de Rio Jardim, Bocage, Rio Gonde, das Ribeiras de Veiros, Ribeiras de Pardilhó, do Rio Antuã e percurso de Fermelã. Todos os percursos se constituem de ricos habitats, de elevado valor de conservação ambiental.

O Município tem vindo a apostar no potencial turístico do território ligado ao património cultural e ao património natural. A preservação das tradições, das memórias e das atividades ligadas à Ria e dos produtos endógenos, criando produtos turísticos ligados ao Turismo de Natureza e Náutico, com o BIORIA, a Estação Náutica; O Prémio Nobel Egas Moniz e a valorização do turismo científico, com a Casa Museu Egas Moniz e a Quinta do Marinheiro; a Arte Urbana que vem transformando o espaço público, com uma clara reabilitação do ambiente urbano e uma verdadeira apropriação deste património por parte das pessoas, colocando a arte em diálogo com a identidade cultural dos estarrejenses e afirmando Estarreja nos melhores circuitos de arte urbana/arte pública da Europa; o grandes eventos que atraem milhares de visitantes, com forte impacto social e económico, como o Carnaval, o Festival ESTAU - Estarreja Arte Urbana, as festas de Santo António, da Cidade e do Município, a OBSERVARIA - Feira Internacional de Turismo de Natureza e Observação de Aves, o BIORACE Challenge, o AVANCA - Festival de Cinema, o GARCICUP - Torneio Internacional de Andebol de Estarreja, a que acresce uma programação cultural regular no Cineteatro de Estarreja e em todos os equipamentos culturais do município,

Com todos estes recursos, o grande desafio do município passa por criar produtos turístico integrados, capazes de atrair visitantes, proporcionar-lhes experiências únicas e fomentar a dinâmica económica local.

No que concerne a acessibilidades e infraestruturas relacionadas com os transportes, destaca-se ao nível das acessibilidades externas, os acessos rodoviários à A1 e A29, ficando o acesso à A25 também muito próximo – a autoestrada que liga Portugal à Europa e que permite deslocações rápidas de Portugal para Espanha e Europa.

A principal atividade económica de Estarreja é a indústria transformadora que representa quase 60% do volume de negócios do concelho, conforme informação disponibilizada pelo Município. Este desenvolvimento industrial deve-se, sobretudo, aos investimentos realizados ao longo dos últimos anos no Complexo Químico, Quimiparque e no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

Ao nível da terceira idade, o Executivo Municipal tem vindo a adotar medidas no sentido de responder eficientemente ao crescente envelhecimento da população e, conseqüentemente, dar resposta ao crescente número de idosos a viverem sozinhos. A existência de um Regulamento de Apoio ao Associativismo, permite, pela primeira vez, apoiar a atividade corrente das IPSS, para além do apoio ao investimento e modernização administrativa, permitindo um trabalho mais eficaz e eficiente na sua missão, junto das populações mais vulneráveis, trabalhando sempre em prol do bem-estar da comunidade.

O Plano de Desenvolvimento Social define áreas prioritárias de intervenção, identifica no diagnóstico social que estão a ser trabalhadas por grupos de trabalho temáticos, de forma a implementar as ações previstas nos planos de ação. Os idosos são uma das franjas da população que merece a nossa especial atenção. O Programa VIVER + - Programa Municipal de Envelhecimento Ativo e Combate ao Isolamento - dinamiza diversas iniciativas, em colaboração com todos os parceiros da Rede Social, nas áreas de Saúde e Lazer, Artes e Saberes, Cultura e Lazer e Solidariedade.

Quanto à habitação, o cuidado do Município em garantir o acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social. Desta forma, o Município pretende intensificar a promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada, tornando-se essencial um diagnóstico e o estabelecimento de uma estratégia de habitação específica para as situações que carecem de resposta.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 366 famílias, concentradas, maioritariamente, na União das freguesias de Beduído e Veiros (64%), conforme se observa na seguinte tabela (12). Entre estas, estão identificadas 111 famílias em núcleos precários, distribuídas por 8 aglomerados inseridos nas freguesias de Beduído, Veiros, Avanca e Pardilhó.

Tabela 12 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de famílias	Nº de pessoas
Avanca	55	179
União de Freguesias de Beduído e Veiros	235	749
União de Freguesias de Canelas e Fermelã	14	33
Pardilhó	54	131
Salreu	8	21
Total	366	1113

Fonte: Câmara Municipal de Estarreja



2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

Da auscultação realizada no terreno, junto de entidades locais, nomeadamente, juntas de freguesia, IPSS e imobiliárias, as situações de carência habitacional atuais resultam de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- A dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado e, ainda, incapacidade financeira dos residentes para reabilitar as habitações.
- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros que se encontram em situação de desemprego. Situações que impedem que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente, em áreas mais rurais.
- Identificam-se muitos casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações não têm casa de banho, água canalizada ou cobertura adequada.
- Apesar de existir procura, a oferta de habitação para arrendamento é muito escassa, embora em algumas freguesias existam muitas habitações abandonadas e degradadas. De referir que o preço para aquisição de habitação nova é extremamente elevado face aos rendimentos dos agregados familiares sinalizados.
- Para além da carência financeira, algumas famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo de álcool e de estupefacientes.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.
- Identificam-se muitas habitações fechadas, cuja reabilitação e/ou arrendamento a terceiros não ocorre por via do medo de vandalismo dos proprietários que tendem a manter as habitações fechadas e em degradação.
- No concelho, identificam-se oito acampamentos de comunidade cigana.
- Destacam-se, ainda, vários casos de ocupação ilegal na Freguesia de Pardilhó.

2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados constituídos por agregados isolados (23%), seguido de agregados constituídos por 2 pessoas (21%), agregados constituídos por 5 ou mais pessoas (20%), agregados de 3 pessoas (19%) e, por fim, agregados constituídos por 4 pessoas (17%).

Tabela 13 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
1	84	84
2	76	152
3	68	204
4	63	252
5 ou +	75	421
Total	366	1113

Fonte: Câmara Municipal de Estarreja, 2021

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no concelho está refletido na acentuação do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2019, passou de 136,2 para 174,3, respetivamente (INE, 2019). Verifica-se, assim, ao nível concelhio, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa, salientando-se, porém, que na sub-região de Aveiro o Índice de Envelhecimento, em 2019, é de 169,6 (INE, 2019).

Neste âmbito, refira-se que, de acordo com o Plano de Desenvolvimento Social de Estarreja (2019), o índice de dependência dos idosos, em Estarreja, já era de 32 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa. Importa salientar que, neste dado, o concelho está alinhado com a média da sub-região de Aveiro que, em 2019, era de 31,5 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa.

Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Estarreja associa-se com o facto de uma grande parte da população viver sozinha e isolada, sendo de destacar que, em março de 2019, 45 pessoas idosas residiam sozinhas e/ou em situação de isolamento geográfico, a maioria do sexo feminino, conforme referido no Plano de Desenvolvimento Social de Estarreja de 2019.

Tabela 14 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados	Necessidades de realojamento
138	127	111

Fonte: Câmara Municipal de Estarreja e Associação de Solidariedade Estarrejense

O Município de Estarreja possui 49 fogos de habitação social, com uma taxa de ocupação de 78%, uma vez que onze fogos se encontram vagos, um deles reservado para atender a situações de emergência social. 48 fogos de habitação social localizam-se na União de freguesias de Beduído e Veiros, e 1 habitação social unifamiliar na União de Freguesias de Canelas e Fermelã.

Acresce, ainda, referir a existência de 89 fogos de habitação social da Associação de Solidariedade Estarrejense, 74 inseridos no Bairro da Teixugueira e os restantes dispersos pelo território, estando todos ocupados. Dada a necessidade identificada no território, a Associação de Solidariedade Estarrejense prevê no âmbito do 1º Direito, a construção de 7 fogos de habitação social.



Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se uma grande maioria, correspondente a 146 famílias que se encontram em ocupação ilegal, 111 das quais dizem respeito a núcleos precários. Nas famílias em ocupação ilegal, apenas aquelas que se encontram em alojamentos não clássicos e construções barracadas terão acesso ao programa 1º Direito, perfazendo um total de 66 agregados. 127 famílias residem em habitação social, sendo que a maioria tem crianças e jovens na sua composição, 34 famílias são proprietárias, 32 famílias vivem em arrendamento, das quais 15 não serão elegíveis ao programa 1º Direito tendo de encontrar enquadramento noutros programas, 26 estão em habitação cedida e, por fim, 1 agregado sem-abrigo.

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

Tabela 15 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		182 m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	658,84 €	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	658,84 €	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	658,84 €	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	658,84 €	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	658,84 €	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	658,84 €	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

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 calculada com base nos preços praticados em novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no 1º semestre de 2020 em Estarreja (3,62€), segundo o INE, tendo por base a média dos m² das habitações de tipologia T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho de Estarreja).

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 todos os referidos programas. Em Estarreja, esta questão está diretamente relacionada com o facto de a oferta de arrendamento ser bastante reduzida.

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para todos os escalões de rendimento do IAS. 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 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio

Tabela 16 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Valor da Renda Mediana
	T3
1 IAS	150%
2 IAS	75%
2,5 IAS	60%
3 IAS	50%
3,5 IAS	43%
4 IAS	38%

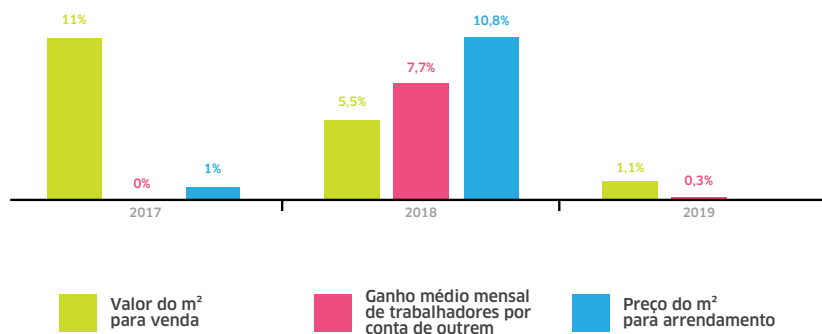
mensal disponível máximo de 577,91€ e quase metade dos agregados obtém um rendimento anual inferior a 9628,00€, correspondente a um rendimento médio mensal de 802,33€.

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:

Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado de arrendamento, com taxas de esforço adequadas.

Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho médio mensal de trabalhadores por conta de outrem

Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018.



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 estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado. Em conformidade com o referido, verifica-se que entre as famílias sinalizadas, uma grande parte reside em regime de ocupação ilegal (48%) e em habitação social (42%).



No período em análise, e apesar da informação disponível ser reduzida, de 2016 a 2019, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no Concelho de Estarreja encontra-se abaixo da variação do valor mediano do arrendamento por m² de alojamentos familiares, em 2018 face a 2017. De igual forma, e em particular, quando comparamos o aumento do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem com o aumento do preço de venda por m², de 2018 para 2019, verificamos uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda, sendo esta superior à anterior. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, já que, no caso particular de 2019, o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m² das habitações. O mesmo se reflete no mercado de arrendamento, cujo aumento de preços não é acompanhado pelo aumento do ganho médio mensal das famílias.

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

A União das Freguesias de Beduído e Veiros é a que concentra mais famílias sinalizadas (64%). Esta realidade explica-se pelo facto de esta concentrar os conjuntos de habitação social onde reside 35% do total de famílias sinalizadas, mas também se explica pelo facto de esta freguesia apresentar a maior densidade populacional face às restantes (315,55 habitantes/km²), sendo também a maior freguesia em termos de área territorial (31,84 km²), e a que concentra o maior número de habitantes (10 047 habitantes) (INE, 2011). De acordo com a auscultação in loco, a maioria dos agregados familiares sinalizados dizem respeito a população envelhecida e que vive sozinha, onde o valor das reformas não se coaduna com as necessidades reais para enfrentar as despesas com habitação, saúde, etc. Acresce o facto de existirem 8 acampamentos de comunidade cigana de construção ilegal que necessitam de apoio no sentido de integrar as respetivas famílias em situações de habitabilidade mais dignas.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) Insalubridade/Insegurança:** explica-se, sobretudo, pelo avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.
- 2) Precariedade:** está associado ao facto de uma grande parte das famílias viverem em habitações com situações não regularizadas, em alojamento não clássico, ou até mesmo em moradias, núcleos precários e famílias sinalizadas em habitação cedida por familiares/amigos. Às graves vulnerabilidades económicas acumulam disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool e estupefacientes.
- 3) Sobrelotação:** As situações de sobrelotação são uma realidade com potencial para crescimento e surgem cumulativamente com outras situações de carência acima descritas.
- 4) Inadequação:** Esta carência destaca-se pela questão das acessibilidades e barreiras arquitetónicas nas habitações com impacto na realização das tarefas básicas do dia-a-dia.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho, verifica-se coerência entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados. O parque de habitação social constitui-se maioritariamente por fogos de tipologia T3 (49%), seguida da tipologia T2 (43%).

Tabela 17 - Tipologia dos fogos de habitação social pertencentes ao Município

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 ou +
	0	21	24	4

Fonte: Câmara Municipal, 2021

Se observarmos a oferta disponível de habitação para venda e a constituição das famílias em situação de carência, no concelho de Estarreja, em maio de 2021, verifica-se que há um desalinhamento entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda e os referidos agregados em carência. Observando-se a composição dos agregados familiares, verifica-se uma prevalência de agregados isolados e das tipologias com maior oferta no mercado de aquisição correspondem às tipologias T3 e T4 ou mais. Aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 31 imóveis de tipologia T0/T1, 53 de tipologia T2, 70 de tipologia T3 e 68 de tipologia T4 ou mais.

No âmbito do mercado de arrendamento estavam disponíveis para arrendamento 3 imóveis de tipologia T1, 1 imóvel T2 e 2 imóveis T3 estando mais enquadrado com as necessidades das famílias no que diz respeito às tipologias necessárias com a agravante da falta de oferta e dos preços praticados.

No que respeita ao parque de habitação social verifica-se uma prevalência das tipologias T3 (60%) e T2 (23%), evidenciando um desencontro face às necessidades dos agregados sinalizados.

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Das 366 famílias identificadas, prevê-se que para 271 famílias a resposta habitacional deverá passar pelo 1º Direito. Verifica-se que além da carência financeira, a maior parte das famílias sinalizadas enfrentam uma situação de insalubridade e insegurança, com 58% do total de agregados em situação de carência, onde se incluem 127 famílias a residir em habitação social e 30 proprietários. Estas situações prendem-se, na sua maioria, com a degradação dos telhados e paredes das habitações, sendo que muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. Segue-se com elevada representatividade, as famílias a viver em precariedade (37%), 66 famílias a residir em alojamento não clássico e em ocupação ilegal, 26 em cedência, 7 em arrendamento e 1 sem-abrigo.

Com menor representatividade, estão os agregados em sobrelotação (4%) e inadequação (1%), que enfrentam problemas de mobilidade, devido às barreiras arquitetónicas existentes.

Do total de 366 agregados sinalizados, 95 não são elegíveis para o Programa 1º Direito, encontrando-se no mercado de arrendamento com taxas de esforço elevadas (15), devendo encontrar resposta habitacional em outros programas ou ainda a residir em moradias localizadas em terrenos cuja situação legal não se encontra regularizada (80).

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



Tabela 18 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de ocupação	Nº agregados familiares	Nº de Pessoas
Insalubridade e insegurança	Habitação social	127	356
	Proprietários	30	65
Precariedade	Arrendamento (6 agregados em construções abarracadas)	7	13
	Ocupação ilegal (alojamento não clássico)	19	50
	Ocupação ilegal (alojamento clássico)	16	38
	Núcleos precários (ocupação ilegal)	111	445
	Cedência de habitação	26	56
	Sem-abrigo	1	1
Sobrelotação	Arrendamento	8	38
	Proprietário	2	9
	Proprietário (alojamento não clássico)	1	4
Inadequação	Arrendamento	2	5
	Proprietário	1	2
Não elegíveis		15	31
Total		366	1113

SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 366 famílias com necessidade de apoio habitacional correspondente a 1113 pessoas.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS conseguem aceder ao mercado de arrendamento de habitação com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	Verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, visto que o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m ² das habitações.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Desencontro de localização	No que respeita à localização constata-se que os casos de intervenção prioritária estão dispersos pelo território, concentrando-se maioritariamente próximo do grande centro urbano, como é o caso da União de Freguesias de Beduído e Veiros. Esta é também a freguesia com mais oferta de habitação disponível. Nesse sentido, não se conclui sobre o desencontro de localização.	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Visita ao parque habitacional
Desencontro de tipologias	Verifica-se um certo desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de arrendamento e parque de habitação social face à composição dos referidos agregados em carência, dado que, na sua maioria, se trata de agregados familiares constituídos por 5 ou mais pessoas (23%), seguido de agregados constituídos por 2 pessoas (22%). Já no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, as tipologias disponíveis concentram-se nas tipologias T3 e T4, adequando-se às necessidades identificadas.	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 Estarreja procede-se à análise SWOT:

Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> Boas acessibilidades e infraestruturas relacionadas com os transportes; Boa localização geográfica e boas acessibilidades que permitem ligar o concelho a Espanha e ao resto da Europa; Beneficia da proximidade aos centros urbanos de Aveiro e Porto, Forte dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho na última década (2009 - 2018); Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística, do património histórico-cultural, zonas de lazer, assim como da rede de saneamento; Verifica-se que há um alinhamento entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda e os referidos agregados em carência; 	<ul style="list-style-type: none"> O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação, dada a idade média dos edifícios corresponder a 39,10 anos, sendo que 54% possui 40 ou mais anos; Distribuição 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; O número de fogos de habitação social vagos (11) não permite dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho; Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder ao arrendamento, estando em causa o seu acesso a uma habitação digna; Aumento do índice de envelhecimento populacional que, entre 2011 e 2019, passou de 136,2 para 174,3 (INE). Em março de 2019, identificaram-se 45 pessoas idosas a residirem sozinhas e/ou e situação de isolamento geográfico (Plano de Desenvolvimento Social); A maioria das famílias sinalizadas encontra-se em situação de insalubridade e insegurança (58%), associado à necessidade de reabilitação de habitações sociais e habitações por parte dos seus proprietários.



OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">• Forte dinâmica turística que potencia a fixação de população estrangeira e oriunda de outros concelhos;• Aumento do número de novas empresas no concelho, com destaque para o desenvolvimento industrial e investimentos realizados ao longo dos últimos anos no Complexo Químico - Quimiparque e no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.• Elevados investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana, da educação, do turismo e da ação social às famílias;• Comparado com os concelhos da sub-região de Aveiro, Estarreja é o terceiro concelho que apresenta preços de imóveis mais baixos (2019), o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente poderá optar por residir e fixar-se em Estarreja;• Estarreja ocupa o quinto lugar no que respeita à maior variação de preços entre o primeiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2020 (36%) face aos concelhos da sub-região de Aveiro.	<ul style="list-style-type: none">• Em 2019, observa-se um saldo migratório bastante positivo, implicando resposta do setor da habitação por forma a fixar esta população;• Parca dinamização do mercado de arrendamento;• Escassez de oferta no mercado de compra e venda das habitações de tipologia T1, em especial no que toca ao mercado de arrendamento (efetivamente parco à data);• Questão de mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. Os obstáculos habitacionais com consequência na mobilidade potenciam situações de isolamento social;• No que respeita ao parque de habitação social verifica-se uma prevalência das tipologias T3 e T2, evidenciando um desencontro face às necessidades da maioria dos agregados sinalizados.• Tendência de crescimento contínuo dos preços de venda de habitações, correspondendo este a uma subida total de 36% entre 2016 e 2020.• A falta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.• As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram cerca de 5% entre 2011 e 2019. O mercado de construção de novos edifícios apresenta esta mesma propensão ocorrendo uma diminuição do número de construções novas entre 2011 e 2019 de 28%.

2.4.1. SÍNTESE

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Estarreja 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 Estarreja.

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 vasta diversidade do território que dota o concelho de excelentes características para a prática turística, a boa localização geográfica, assim como a existência de boas acessibilidade e rápido acesso a Espanha e resto da Europa, alicerçada na crescente indústria e serviços, o investimento realizado pelo Município no âmbito da requalificação urbana, da educação e cultura, do turismo e do apoio social às famílias no âmbito do combate à pandemia Covid-19, 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 (que atualmente é reduzido). Estes são fatores, que aliados ao facto de Estarreja ser o terceiro concelho com o preço de imóveis mais baixo

face aos concelhos da sub-região, se apresentam como preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

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 facto de o número de empresas estar a aumentar, fruto do investimento do Município nesse sentido, e o desenvolvimento industrial designadamente, no Eco-Parque Empresarial de Estarreja e no Complexo Químico - Quimiparque.

Adicionalmente, importa salientar a prática de preços dos alojamentos de habitação familiar ser inferior face à maioria dos concelhos da sub-região que poderá atrair a procura de habitação face a esses concelhos e, ainda, a forte dinâmica do Concelho ao nível do turismo quer pelos eventos de cariz cultural e gastronómico, com destaque para o Carnaval, que mobilizam para além de habitantes estarrejenses muitos visitantes fora do concelho.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 39,10 anos tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento que dificulta o acesso a habitação digna, aliado à distribuição dispersa da população, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana 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 174 pessoas idosas por cada 100 jovens, sendo de destacar o facto de, em março de 2019, 45 pessoas idosas residirem sozinhas e/ou em situação de isolamento geográfico. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio/longo prazo. Infira-se ainda que uma parte relevante das famílias sinalizadas se encontra em situação de precariedade (37%), associado à existência de alojamentos não clássicos e habitação ilegal degradada, não obstante, existe a inevitabilidade de 95 dos agregados necessitarem de procurar resposta para a sua situação noutros programas. De seguida encontram-se as situações de insalubridade, com destaque para os telhados e paredes das habitações, em que muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. Por fim, refira-se que o número de fogos de habitação social vagos não permite dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho. Por outro lado, observa-se um saldo migratório bastante positivo, 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, exigindo a sua dinamização e de uma forma mais consistente, pois sem uma aposta continuada neste ramo a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil. Importa referir que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologia T1, em especial no que toca ao mercado de arrendamento (efetivamente parco à data), as opções dos jovens e famílias sem filhos ou com um filho encontram-se, de alguma forma, bastante limitadas. E, 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 relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos financeiros a nível municipal e de condições para captação de novas empresas para diversificação económica e captação de emprego, assim como uma forte aposta no turismo. 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 pode resultar numa 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.
- População envelhecida enfrenta dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna.
- Reconversão da oferta do mercado de arrendamento de acordo com a tipologia e capacidade financeira 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.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos de habitação social e passíveis de recuperação por parte dos proprietários.

- 2- Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no concelho.
- 3- Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível.
- 4- Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

2.6. Política Municipal

Entre os principais objetivos definidos em PDM e ARU's do Município de Estarreja destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- a. Revitalização do tecido urbano concelhio;
- b. Requalificação do espaço público e do ambiente urbano da Cidade de Estarreja;
- c. Promover a fixação e atração de população ativa jovem;
- d. Qualificação da Rede de Transportes / Mobilidade / Acessibilidade;
- e. Promoção de um desenvolvimento urbano mais compacto;
- f. Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados e de qualificação do tecido urbano existente (degradado ou em processo de degradação);
- g. Incrementar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;
- h. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- i. Promover a valorização do património edificado e cultural, nomeadamente através da preservação dos edifícios que traduzem a história do município;
- j. Garantir índices mais elevados de qualidade de vida urbana através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva;
- k. Assumir a estruturação de uma rede de espaços públicos que qualifiquem o centro da cidade e valorizem o tecido urbano;
- l. Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação ciclável e pedonal e a promoção/potenciação de espaços com acessibilidade para todos;



m. Revitalizar a atividade económica, designadamente do tecido comercial, da restauração e dos serviços e melhorar a relação entre os diferentes usos e a mobilidade;

n. Modernizar/qualificar a rede de infraestruturas urbanas;

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

Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações para os agregados em que essa solução seja possível, beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho.

Tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no parque de habitação social poderá ser inevitável recorrer à aquisição ou construção de nova habitação. Nesta solução habitacional será assim 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 construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

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, a partir da qual os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (nº 8 do artigo 112 do CIMI);
4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro); IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)
3. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
4. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
5. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

3. 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 desenvolver uma resposta habitacional digna para 366 famílias, correspondente a 1113 pessoas. Do total de famílias, 146 estão em ocupação ilegal, 127 famílias a residir em habitação social, 32 em regime de arrendamento, 34 proprietários, 26 agregados em cedência de habitação por parte de amigos ou familiares e 1 pessoa sem-abrigo. Conclui-se que do total de 366 famílias sinalizadas, 95 agregados não são elegíveis para o Programa 1º Direito, 80 residem em alojamento clássico, mas em ocupação de terreno ou construção ilegal, e 15 no mercado de arrendamento com taxas de esforço elevadas, não encontrando enquadramento no programa 1º Direito.

Com base na análise das necessidades destes agregados, 160 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, 33 enquanto beneficiários diretos e 127 como moradores de habitações sociais. 191 famílias necessitam de uma nova resposta habitacional, das quais estão em precariedade, 111 a residir em núcleos precários, 35 em ocupação ilegal, 26 em cedência por parte de amigos ou familiares, 7 em regime de arrendamento e 1 pessoa sem-abrigo, 9 estão em sobrelotação e 2 em inadequação.

Do total de 146 famílias em ocupação ilegal, 80 residem em alojamento clássico, mas em ocupação de terreno ou construção ilegal, pelo que estão consideradas em sede de Estratégia Local de Habitação e no âmbito das soluções a promover pelo 1º Direito, mediante legalização da situação de propriedade, para serem alvo de reabilitação.

Estas habitações sendo clássicas usufruem de condições de habitabilidade e de conservação mínimas, sendo premente dar prioridades aos casos de habitação não clássica. Propõem-se iniciar um processo de alteração dos instrumentos de gestão territorial que possibilite a legalização deste aglomerado e respetivas habitações. Dessa forma pretende-se otimizar os recursos vertidos em habitações em melhor estado e simultaneamente manter as relações de vizinhança e a coesão social do lugar, evitando o desenraizamento das populações.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, com vocação para a população jovem, nomeadamente, através da recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos com potencial de atração de funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais privilegiam a reabilitação do parque edificado. Pretende-se promover a reabilitação de edifícios degradadas no âmbito das habitações privadas que necessitam de intervenção e da reabilitação dos fogos de habitação social cujas famílias estão identificadas. Face às necessidades de realojamento em concertação com os proprietários de fogos



devolutos, prevê-se a aquisição e reabilitação de edifícios nos núcleos urbanos que estejam bem servidos de serviços e equipamentos, promovendo o acesso à habitação com recurso a rendas reduzidas. Dada a representatividade de ocupação ilegal, nomeadamente em Reserva Agrícola Nacional, será privilegiado um processo de legalização das habitações, com reabilitação nos casos das construções clássicas e a construção de habitações novas para os núcleos precários e ocupação ilegal em alojamento não clássico. A aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários de fogos devolutos, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e aspirações das famílias a serem realojadas. Um dos obstáculos a esta solução prende-se com a mobilização dos proprietários o que pode dificultar o processo de aproveitamento de infraestruturas já existentes. Apresentam-se as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas
1º Direito	38 Habitação Social (CME)	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação	Câmara Municipal	113
	89 Habitação Social (ASE)			Associação de Solidariedade Estarrejense	243
	34 Proprietários	30 em Insalubridade e insegurança	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários Diretos)	65
		3 Sobrelotação (1 Alojamento Não Clássico)	Reabilitação (2)	Proprietários (Beneficiários Diretos)	9
			Aquisição e reabilitação (1)	Câmara Municipal	4
		1 Inadequação	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários Diretos)	2
	17 Arrendamento	7 em Precariedade (dos quais 5 em construções abarracadas)	Aquisição e reabilitação (5)	Câmara Municipal	11
			Reabilitação de 2 fogos de habitação social	Câmara Municipal	2
		8 em Sobrelotação	Aquisição e reabilitação (2)	Câmara Municipal	12
			Reabilitação de 6 fogos de habitação social	Câmara Municipal	26
		2 em Inadequação	Reabilitação de 2 fogos de habitação social	Câmara Municipal	5
	35 em Ocupação ilegal (19 em Alojamento Não Clássico)	Precariedade	Construção (19)	Câmara Municipal	50
	111 em Ocupação ilegal - Núcleos Precários (47 em Alojamento Não Clássico)		Reabilitação (16)	Beneficiários diretos	38
			Construção (47)	Câmara Municipal	181
			Reabilitação (64)	Beneficiários diretos	264
	26 Cedência por parte de familiares ou amigos	Precariedade	Aquisição e reabilitação (19)	Câmara Municipal	41
			Construção (7)	Associação de Solidariedade Estarrejense	15
1 sem-abrigo	Precariedade	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal	1	
Não elegíveis	15 agregados				31
Total	366 famílias				1113

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

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

Tabela 21 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	<p>Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;</p> <p>Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.</p> <p>Autopromoção.⁷</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros que se encontram em situação de desemprego. Situações que impedem que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente, em áreas mais rurais.” • “Identificam-se muitos casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações não têm casa de banho, água canalizada ou cobertura adequada.” • “[Insalubridade e Insegurança] explica-se, sobretudo, pelo facto de uma parte significativa das famílias sinalizadas residirem em habitação social e está associada ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura, casa de banho, saneamento e aquecimento/ isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.” • “A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 1,5% e em 2011 era de 2,2%, revelando uma deterioração no estado de conservação do parque habitacional. Com a agravante de que se incluímos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 5,4%.” • “...as classificações deverão ser de Mau, para o primeiro grupo. Nestas habitações são visíveis questões construtivas com níveis de insegurança e insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, em que as deficientes condições dos revestimentos exteriores revelam os métodos construtivos.” • “Identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 39,10 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território.” • “Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas.” • “Segue-se com elevada representatividade, as famílias a viver em insalubridade e insegurança, com 37% do total de agregados em situação de carência, onde se incluem as 124 famílias estão a residir em habitação social e 2 proprietários.” • “Estas situações prendem-se, na sua maioria, com a degradação dos telhados e paredes das habitações, sendo que muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.” • “Com menor representatividade, estão os casos de inadequação, que enfrentam problemas de mobilidade, devido às barreiras arquitetónicas existentes.”

⁷ 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.



RESPOSTA		
	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 - Aquisição e Reabilitação	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none">• "...destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho, ao nível dos alojamentos de habitação familiar clássicos de 14,87%, destacando-se com maior percentagem de fogos vagos, a União das Freguesias de Beduído e Veiros, e a freguesia Salreu (INE, 2011)."• "...estima-se que se encontrem vagos 1957 alojamentos familiares no concelho."• "Apesar de existir procura, a oferta de habitação para arrendamento é muito escassa, embora em algumas freguesias existam muitas habitações abandonadas e degradadas."• "Identificam-se muitas habitações fechadas, cuja reabilitação e/ou arrendamento a terceiros não ocorre por via do medo de vandalismo dos proprietários que tendem a manter as habitações fechadas e em degradação."• "Na União de Freguesias de Beduído e Veiros identificam-se oito acampamentos de comunidade ciganas e agregados familiares estrangeiros, oriundos da Venezuela, a viverem em barracas."• "... está associado ao facto da maior parte das famílias viverem em habitações com situações não regularizadas, em alojamentos não clássicos, ou até mesmo em moradias, núcleos precários e famílias sinalizadas em habitação cedida por familiares/amigos."
Prioridade 3 - Construção	Autopromoção (por parte do beneficiário direto). Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito. Construção de equipamento complementar.	<ul style="list-style-type: none">• "Destacam-se ainda vários casos de ocupação ilegal na Freguesia de Pardilhó."• "O terceiro grupo, em Monte de Cima, freguesia de Pardilhó, que agrega o aglomerado habitacional de habitações de génese ilegal, tem como classificação do estado de conservação destas habitações Mau/Péssimo. Com uma variedade de habitações que alterna entre alojamentos não clássicos, eufemismo para barracas, ou roulettes a servirem de habitação, até construções de alvenaria que, em certos casos, podem inclusive apresentar uma aparente normalidade no seu aspeto exterior."• "...verifica-se uma grande maioria, correspondente a 146 famílias se encontram em ocupação ilegal, 47 das quais dizem respeito a núcleos precários."

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 22 - 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 23 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 366 famílias, correspondente a 1113 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>Maioria dos agregados familiares sinalizados encontra-se em habitação social (35%).</p> <p>Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 43% dos agregados encontra-se em insalubridade e insegurança, associado ao estado de degradação avançado e desadequação construtiva, patologias construtivas graves ao nível do nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também a ausência de infraestruturas de saneamento e de sanitários condignos em alguma destas habitações.</p> <p>Destacam-se, ainda, 52% em situação de precariedade, dada a representatividade de famílias a viverem em habitações com situações não regularizadas, em alojamentos não clássicos, ou até mesmo em núcleos precários e famílias em habitação cedida por familiares/amigos.</p> <p>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos, tendo em conta as especificidades dos agregados a integrar.</p>	1º Direito	<p>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>
<p>Está sinalizada 1 pessoa sem-abrigo no concelho.</p>	Programa Porta de Entrada	<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 fraco mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário. Este fator poderá conduzir à procura de habitação noutras locais.</p> <p>Verifica-se um aumento do preço do m² dos alojamentos para arrendamento na ordem dos 16% entre 2017 e 2020.</p>	Programa de Arrendamento Acessível	<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>

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Não se aplica.	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
<p>Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento.</p> <p>O mercado de arrendamento é escasso, e os preços elevados, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</p>	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.
Questão relevante no âmbito das famílias sinalizadas, economicamente vulneráveis, presença de agregados monoparentais e alargados em que apenas um dos elementos trabalha.	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Não se aplica dado que Estarreja não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.



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

Das 366 famílias em carência habitacional, estima-se que 43% dos casos sejam passíveis de promoção de reabilitação, 127 corresponde às famílias a residir em habitação social e 33 agregados privados. Para os restantes casos sinalizados que são elegíveis, a resposta habitacional passará, ainda, pela intenção de construção de 153 habitações, 7 delas promovidas pela Associação de Solidariedade Estarrejaense em terreno próprio que darão resposta a 7 agregados em cedência de habitação, e para dar resposta aos agregados em núcleos degradados e ocupação ilegal em terreno anexo à Rede Ecológica Nacional e Rede Agrícola Nacional, a Câmara Municipal pretende promover a construção para os agregados em alojamento não clássico, e mediante legalização da ocupação das restantes, os agregados serão candidatos ao Programa enquanto beneficiários diretos. Será dada a prioridade à promoção das famílias em alojamento clássico, dado tratar-se de um esforço elevado a desenvolver num espaço temporal relativamente reduzido. Prevê-se, ainda, a aquisição e reabilitação de 28 fogos devolutos, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, por parte do município e a reabilitação de 10 habitações sociais, de momento, vagas.

Além das soluções previstas para a resolução das carências identificadas para os agregados familiares sinalizados, e tendo em conta a necessidade de promover o mercado habitacional será revelante através do levantamento de fogos devolutos, sensibilizar e incentivar os proprietários de fogos vagos a promover a reabilitação e colocar as habitações no mercado de arrendamento ou aquisição.

Apresentam-se, de seguida, soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas:

- a) Reabilitação dos edifícios de habitação social;
- b) Reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários;
- c) Construção nova para promoção de rendas condicionadas e rendas reduzidas;
- d) Aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e promoção de habitação a rendas condicionadas e rendas reduzidas;
- e) Mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento acessível, beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário.

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 48 fogos de habitação social promovidos pela autarquia, 89 fogos de habitação social promovidos pela Associação de Solidariedade

Estarrejense e 33 fogos privados por beneficiários diretos. Para responder às necessidades de realojamento prevê-se a nova construção de 66 fogos por parte do município, com o objetivo de realojar as famílias que residem em núcleos precários e em ocupação ilegal, a aquisição e reabilitação de 28 fogos e a construção de 7 por parte da Associação de Solidariedade Estarrejense em terreno próprio para a restantes necessidades de realojamento.

Dessa forma, estima-se um investimento necessário na ordem dos 26 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 24 - Estimativa Financeira

Reabilitação social CME				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	#2 Reabilitação €/ unidade
	m ²			m ²
T2	95	20	1900	500 000€
T3	117	24	2808	600 000€
T4	128	4	512	100 000€
Total		48	5220	1 200 000€

Reabilitação social ASE				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	#3 Reabilitação €/ unidade
	m ²			m ²
T1	73	1	73	25 000€
T2	95	12	1140	300 000€
T3	117	57	6669	1 425 000€
T4	128	19	2432	475 000€
Total		89	10314	2 225 000€

Reabilitação Privados				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	#2 Reabilitação €/ m ²
	m ²			m ²
T1	73	6	438	438 000€
T2	95	15	1425	1 425 000€
T3	117	12	1404	1 404 000€
Total		33	3267	3 267 000€



Habitações Reabilitação Privados/Ocupação ilegal - a legalizar				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	#2 Reabilitação €/ m ²
	m ²		m ²	1000
T1	73	30	2 190	2 190 000€
T2	95	20	1 900	1 900 000€
T3	117	15	1 755	1 755 000€
T4	128	10	1 280	1 280 000€
T5	150	5	750	750 000€
Total		80	7 875	7 875 000€

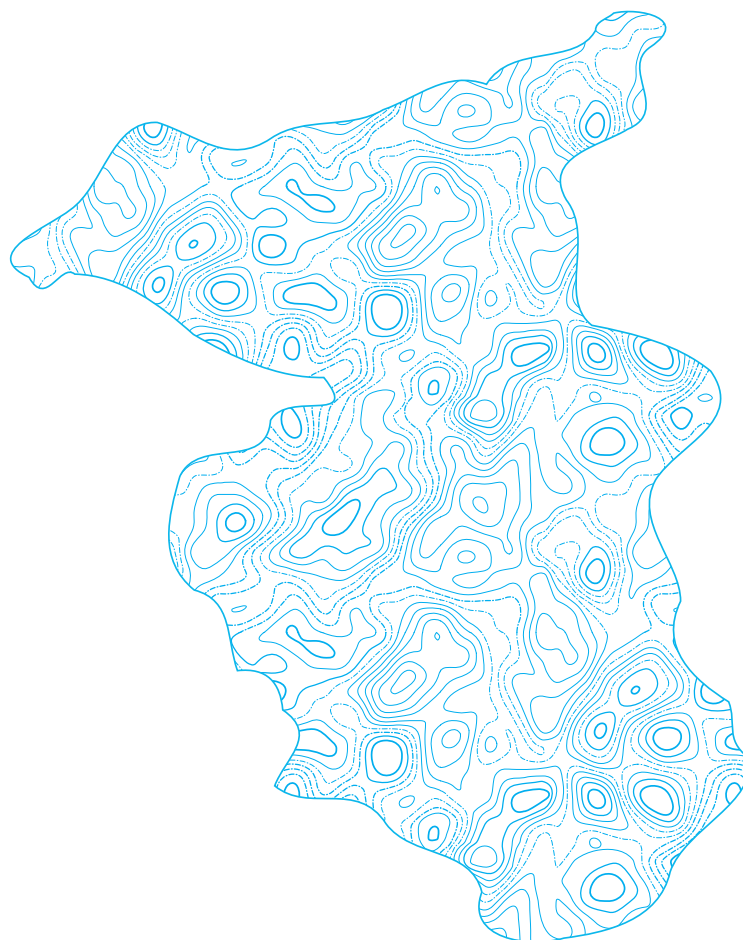
Aquisição e Reabilitação de fogos pela CME				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia	#3 Aquisição/ reabilitação €/ m ²
	m ²		m ²	1200
T1	73	17	1241	1 489 200€
T3	117	4	468	561 600 €
T4	128	5	640	768 000 €
T5	150	2	300	360 000 €
Total		28	2649	2 487 600 €

Construção nova ASE				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia	#4 Construção €/ m ²
	m ²		m ²	1100
T2	95	7	665	731 500 €
Total		7	665	731 500 €

Construção nova CME						
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Terreno m ² (Baixa Densidade_IUS - 0,5)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia	#4 Construção €/ m ²	Custo terreno (Estimativa) €/ m ²
	m ²	m ²		m ²	1100	27
T1	73		19	1387	1 525 700€	
T2	95		13	1235	1 358 500€	
T3	117		12	1404	1 544 400€	
T4	128		15	1920	2 112 000€	
T5	150		7	1050	1 155 000€	
Terreno		13684				369 468€
Total			66	6996	7 695 600 €	369 468€

Reabilitação + Construção+ Aquisição com reabilitação	25 851 168 € TOTAL
---	---------------------------

- #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 novos, por concelho (INE).
- #4 Segundo valor ponderado com base na metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019.



4. 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. Promover a mobilidade intraconcelhia;
- c. Mapear e requalificar os edifícios vagos e devolutos existentes nos principais centros urbanos e seus proprietários;
- d. Promover o mercado de arrendamento no concelho;
- e. Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Estarreja.

Tabela 25 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

SOLUÇÃO	CARÊNCIA HABITACIONAL	REGIME DE OCUPAÇÃO	2022	2023	2024	2025	2026
Reabilitação habitação social CME	Insalubridade e insegurança	38 famílias em habitação social		T2: 8 T3: 9 T4: 1	T2: 9 T3: 10 T4: 1		
	Sobrelotação	6 arrendatários	T3: 2 T4: 1	T3: 2 T4: 1			
	Inadequação	2 arrendatários	T3: 1	T2: 1			
	Precariedade	2 arrendatários	T2: 1	T2: 1			
Estimativa (€)			125 000€	575 000€	500 000€		
Reabilitação habitação social ASE	Insalubridade e insegurança	89 famílias habitação Social	T1: 1 T2: 3 T3: 14 T4: 4	T2: 3 T3: 14 T4: 4	T2: 3 T3: 14 T4: 4	T2: 3 T3: 15 T4: 7	
Estimativa (€)			550 000€	525 000€	525 000€	625 000€	
Reabilitação privados	Insalubridade e insegurança	30 privados		T1: 3 T2: 6 T3: 5	T1: 3 T2: 7 T3: 6		
	Sobrelotação	2 privados		T2: 1	T3: 1		
	Inadequação	1 privado		T2: 1			
Estimativa (€)				1 564 000€	1 703 000€		



SOLUÇÃO	CARÊNCIA HABITACIONAL	REGIME DE OCUPAÇÃO	2022	2023	2024	2025	2026
Aquisição e reabilitação	Sobrelocação	2 arrendatários		T5: 2			
		1 proprietário (alojamento não clássico)	T4: 1				
	Precariedade	1 sem abrigo	T1: 1				
		19 em cedência de habitação	T1: 3 T3: 1	T1: 3 T3: 1 T4: 1	T1: 3 T3: 1 T4: 1	T1: 3 T3: 1 T4: 1	
		5 arrendatários	T1: 2 T4: 1	T1: 2			
Estimativa (€)			1 784 200€	2 002 000€	1 020 800€	1 020 800€	
Construção nova ASE	Precariedade	7 agregados em cedência			T2: 7		
Estimativa (€)					731 500€		
Construção nova CME	Precariedade	47 em ocupação ilegal (núcleo precário)			Aquisição de terrenos	T1: 5 T2: 4 T3: 4 T4: 6 T5: 2	T1: 6 T2: 5 T3: 5 T4: 6 T5: 4
		19 em ocupação ilegal (alojamento não clássico)				T1: 4 T2: 2 T3: 2 T4: 2	T1: 4 T2: 2 T3: 1 T4: 1 T5: 1
Estimativa (€)					369 468€	3 578 300€	4 117 300€
Reabilitação Privados	Precariedade	64 em núcleos precários (alojamento clássico)					T1: 20 T2: 18 T3: 12 T4: 9 T5: 5
		16 ocupação ilegal (alojamento clássico)					T1: 10 T2: 2 T3: 3 T4: 1
Estimativa (€)							7 875 000€
TOTAL			2 459 200€	4 666 000€	4 849 768€	5 224 100€	11 992 30€

Tabela 26 - Plano de ação da ELH do Município de Estarreja

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	<p>Construção de fogos municipais para prática de rendas condicionadas e reduzidas</p> <p>Reabilitação do edificado por parte dos proprietários</p> <p>Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento acessível</p> <p>Promoção e divulgação de programas de apoio habitacional</p>	<p>% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional</p> <p>Nº de fogos construídos</p> <p>Nº de edifícios reabilitados</p> <p>€ de investimento público na habitação</p> <p>€ de investimento privado na habitação</p> <p>Nº de agregados apoiados por programas de apoio</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p> <p>Proprietários</p>					
B) Promover a mobilidade intraconcelhia	<p>Adoção de padrões de mobilidade urbana seguros e sustentáveis</p> <p>Diminuição da dependência do transporte privado</p>	<p>Melhorar as acessibilidades e da rede de transportes</p> <p>Recupera e requalificar zonas degradadas</p> <p>Modernizar as infraestruturas</p>	<p>Valor (€) de investimento em rede de transportes</p> <p>Perceção de maior mobilidade por parte da população residente</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p>					
C) Mapear e requalificar os edifícios vagos e devolutos existentes nos principais centros urbanos e seus proprietários	<p>Consolidação de aglomerados urbanos novos e já existentes com potencial de atração de população e novos serviços</p> <p>Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional</p> <p>Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou venda a custos acessíveis às famílias</p> <p>Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas</p>	<p>Levantamento do nº de edifícios devolutos no território</p> <p>Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações</p> <p>Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível</p> <p>Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas</p>	<p>Valor (€) de investimento privado na reabilitação</p> <p>N m² de área reabilitada</p> <p>Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas</p> <p>Nº de novos serviços e equipamentos</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>					



OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026
D) Promover a construção de edifícios de habitação familiar	Aumento da disponibilidade de habitação para aquisição Aumento do nº fogos para a prática de rendas reduzidas Aumento da oferta habitacional bem integrada na malha urbana	Construção de habitação nova a custos controlados em núcleos urbanos Promover a oferta de habitação a preços acessíveis	Nº de edifícios construídos Valor (€) de investimento na promoção de habitação a custos controlados Nº de fogos vendidos / arrendados	Câmara Municipal Proprietários Investidores					
E) Promover o mercado de arrendamento no concelho	Aumento do nº fogos para arrendamento acessível Promoção de mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de do arrendamento acessível a longo prazo Contenção da edificação dispersa Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível	Nº de novos contratos de arrendamento acessível Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para renda acessível promovida por proprietários	Câmara Municipal Proprietários					
F) Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	Contenção da edificação dispersa Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado	Conter a edificação dispersa Atrair investimento privado Adquirir e reabilitar edifícios degradados Atrair novos serviços	Nº de edifícios reabilitados Valor (€) de investimento privado na reabilitação Nº de novos serviços	Câmara Municipal Proprietários Investidores					

4.2. Avaliação, monitorização 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.

No que a este processo basilar diz respeito, entende-se ser primordial ser efetuada a monitorização contínua dos seguintes indicadores de execução da Estratégia, por forma a conseguir proceder à realização de uma avaliação real:

- a) Número de beneficiários diretos apoiados (agregados familiares);
- b) Número de m² adquiridos pelo município;
- c) Número de habitações adjudicadas;
- d) Número de m² de habitações reabilitadas;
- e) Número de m² de habitações construídas;
- f) Projetos executados de habitação a custos controlados efetuados e realizados no terreno;
- g) Medidas de reestruturação levadas à prática;
- h) Taxas de execução material de projetos integrados e de reabilitação/renovação urbana.

5. 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 especiais⁸.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- 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.

⁸ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

6. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do município de Estarreja



Tabela 27 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

<i>Solução</i>	<i>Comparticipação não reembolsável</i>	<i>Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%</i>	<i>Cronograma</i>
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 48 fogos (Habitação social CME)

<i>Estimativa total</i>	<i>Valor de referência ⁹</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 1 200 000,00€	
1 200 000,00 €	6 058 227,60 €	5 452 404,84 €	40% (480 000,00€) Fundo perdido	60% (720 000,00€) Empréstimo bonificado

⁹ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2 - Reabilitação 89 fogos (Habitação social ASE)

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência ¹⁰</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 2 225 000,00 €	
2 225 000,00 €	11 970 222,12 € ¹¹	10 773 199,91 €	40% (890 000,00 €) Fundo perdido	60% (1 335 000,00 €) Empréstimo bonificado

¹⁰ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

¹¹ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 3 - Reabilitação de 33 fogos (Beneficiários diretos)

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência ¹²</i>	<i>Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 3 267 000,00 €	
3 267 000,00€	3 791 614,86€	3 791 614,86€	50% (1 633 500,00€) Fundo perdido	50% (1 633 500,00€) Empréstimo bonificado

¹² Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.



Exemplo 4 – Aquisição e reabilitação de 28 fogos CME

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 2 487 600,00 €	
2 487 600,00 €	3 321 846,00€ ¹⁴	2 989 661,40€	35% (1 046 381,49€) Fundo perdido	65% (2 032 969,75€) Empréstimo bonificado

¹⁴ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 5 – Construção de 7 fogos ASE

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 694 607,13€	
731 500,00€	771 785,70€ ¹⁵	694 607,13€	35% (243 112,49€) Fundo perdido	65% (451 494,87€) Empréstimo bonificado

¹⁵ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 6 – Construção de 66 fogos com aquisição de terreno (CME)

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 7 875 000,00€	
8 065 068,00 €	9 139 563,17 € ¹⁶	9 139 563,17 €	50% (3 937 500,00€) Fundo perdido	50% (3 937 500,00€) Empréstimo bonificado

¹⁶ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 7 – Construção de 66 fogos com aquisição de terreno (CME)

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 8 065 068,00 €	
8 065 068,00 €	9 744 140,74 € ¹⁷	8 769 726,67€	35% (2 822 773,80€) Fundo perdido	65% (5 242 294,20€) Empréstimo bonificado

¹⁷ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

7. Notas Finais





Notas finais

1. As comparticipações 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 comparticipação 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 comparticipações 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 comparticipáveis 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 comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

8. 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
 - ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

» Anexo 02 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do 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.”

» Anexo 3 - Análise de conteúdo das entrevistas

CATEGORIAS	ANÁLISE	EXCEROTOS DA ENTREVISTA
Caracterização da situação atual do Concelho no âmbito da habitação local	<p>Muita procura para arrendamento e para compra. Há muitas casas fechadas, mas pedem muito dinheiro para a venda, em anos o valor passou de 1000€m² para 1800€m².</p> <p>No arrendamento há maior procura do que oferta, os preços estão elevados de há 2 anos para cá. Antes do COVID não havia oferta para compra. Habitação degradada.</p> <p>Procura por novos arrendamentos para pagarem menos. Rendas são muito altas. Há também muitas casas ilegais e casas muito degradadas.</p> <p>Habitação degradada. Muitos litígios entre herdeiros. Muita procura, pouca oferta e os preços são elevados.</p> <p>Grande procura sobretudo para alugar. Há muitas casas fechadas, reabilitação é necessária. Os proprietários têm receio de arrendar, é necessária uma sensibilização.</p> <p>Muita procura para arrendamento. Existem muitas casas para reabilitar.</p>	<p><i>“Muita procura para arrendamento e para compra. Todos os dias recebo 2 a 3 contatos para arrendamento. Seria importante fixar empresas e criar emprego, as empresas estão a fixarem-se em Ovar. O PDM também tem dado problemas. Há muitos imóveis com mais de 30 anos. Também não ajuda os bancos estarem a pedir 20% de entrada. Há muitas casas fechadas, mas pedem muito dinheiro para a venda, em anos o valor passou de 1000€m² para 1800€m²”</i></p> <p><i>“Habitação precária. Relativamente ao arrendamento há maior procura do que oferta para além disso os preços estão elevados de há 2 anos para cá. Depois que começou o COVID não tenho noção, antes disso não havia oferta para compra. Há muita habitação degradada.”</i></p> <p><i>“Trabalhamos com pessoas com rendimentos baixos. Que procuram novos arrendamentos para pagarem menos. Mas rendas são muito altas. Há também muitas casas ilegais e casas muito degradadas.”</i></p> <p><i>“Muita carência e habitação degradada. Muitos litígios entre herdeiros. Não há interesse na requalificação. Muita procura e pouca oferta e os preços são elevados. Hoje há cerca de menos 3000 pessoas na freguesia que firmam para Loureiro, as casas são mais baratas. Outro problema é que o PDM durante muito tempo vedou a construção.”</i></p> <p><i>“Há uma grande procura sobretudo para alugar. Há muitas casas fechadas, com muitos anos, reabilitação é necessária. Os proprietários têm receio de arrendar por falta de pagamento e vandalização por parte, dos arrendatários. Seria necessário fazer uma sensibilização aos proprietários. Muita população rural ligada á agricultura. Incentivo ao arrendamento por parte da câmara talvez resultasse.”</i></p> <p><i>“Há muita procura para arrendamento porque temos um matadouro de frangos e tem vindo a atrair muitos estrangeiros que ocupam muitas casas, muitos casais jovens procuram casas para arrendar. Existem muitas casas para reabilitar, mas por causa dos herdeiros ainda não foram reabilitadas.”</i></p>



CATEGORIAS	ANÁLISE	EXCERTOS DA ENTREVISTA
Frequência do número de queixas e pedidos de auxílio em matérias de habitação	Tem conhecimento através das reuniões da câmara.	<i>“Nas reuniões da câmara sei que sim, a mim diretamente não.”</i>
	Não há pedidos todos os meses, mas vai acontecendo.	<i>“Não temos pedidos todos os meses, mas vai acontecendo. Casais que se divorciam e um fica sem casa.”</i>
	Não houveram pedidos nem queixas.	<i>“Não tenho pedidos e queixas.”</i>
	Muitos pedidos.	<i>“A junta de freguesia tem casas que estão todas ocupadas, mas continuo com muitos pedidos.”</i>
	Não é muito frequente. Quando se trata de pequenas reparações conseguem ajudar. Se se tratar de problemas grandes encaminham para a C. M. para o projeto “Casa melhor”.	<i>“Não é muito frequente, mas tenho pedidos. Quando se trata de pequenas reparações conseguimos ajudar. Se se tratar de problemas grandes encaminhamos para a C. M. para o projeto “Casa melhor”. Creio que devia haver um gabinete de apoio para pessoas entre 70/80 anos para acompanhar o processo, uma vez que são estas as que mais precisam.”</i>
	Pedidos à procura de casas mais baratas, falta de emprego.	<i>“Tenho pedidos á procura de casas mais baratas, falta de emprego.”</i>
Não têm surgido muitos pedidos, mas há casas sem WC e água canalizada.	<i>“Não têm surgido muitos pedidos. Mas há casas sem WC e água canalizada, 1 ou outro caso pede assistência social que vão sendo identificados. Por ano temos melhorado 3, 4 habitações, mas há muitas mais para serem melhoradas.”</i>	

CATEGORIAS	ANÁLISE	EXCERTOS DA ENTREVISTA
<p>Conhecimento de famílias a viver em condições indignas: sobrelotação, inadequação (casa sem acessibilidades), insalubridade (insegurança das infraestruturas), precariedade (situações de violência doméstica, consumos excessivos etc...)</p>	<p>Sobrelotação existe sobretudo na população venezuelana e os ciganos que vivem em barracas. Inadequação e precariedade, existem muitas situações.</p> <p>Inadequação e insalubridade, 2 casos que moram em barracas. Taxa elevada de precariedade.</p> <p>Inadequação, há casas com bastante humidade e problemas de caixilharia. Insalubridade, há uma família em Pardilhó, mas não aceitaram as obras. Não existe precariedade.</p> <p>Sobrelotação, etnia cigana e outras situações. Inadequação, algumas casas estão em tijolos com telhados de chapa, WC's deficitários e ausência de esgotos. Insalubridade, algumas situações. Precariedade, a instituição "Laços maternos" vai dando resposta aos consumos excessivos de álcool e drogas.</p> <p>Sobrelotação, existem 5 ou 6 elementos a viverem com 2 quartos. Inadequação existe uma situação em Canelas. Insalubridade e precariedade, não sabe responder.</p> <p>Sobrelotação, existem famílias grandes que vivem em casas pequenas, são apoiadas na eletricidade e com cabazes alimentares. Inadequação, existem idosos sozinhos com casas degradadas e sem WC. Precariedade, há casos de violência doméstica e consumos excessivos sobretudo nas freguesias.</p> <p>Sobrelotação apenas na etnia cigana. Inadequação deve haver, mas não sabe.... Quanto à insalubridade foram ajudadas 2 famílias. Precariedade, existe um caso que não quer ser ajudado.</p>	<p><i>"Sobrelotação existe sobretudo na população venezuelana e os ciganos que vivem em barracas. Inadequação e precariedade existem muitas situações."</i></p> <p><i>"Quanto à sobrelotação não sei. Inadequação e insalubridade tenho conhecimento de 2 casos que moram em barracas. Precariedade do que ouço há uma taxa elevada."</i></p> <p><i>"Sobrelotação, há casas que não têm um quarto por criança, mas vai dando. Inadequação, há casos com bastante humidade e problemas de caixilharia. Insalubridade, há uma família em Pardilhó, mas não aceitara as obras. Precariedade não temos."</i></p> <p><i>"Sobrelotação, etnia cigana e outras situações. Inadequação, algumas casas estão em tijolos com telhados de chapa, WC's deficitários e ausência de esgotos. Houve um programa do PER que não avançou. Insalubridade, algumas situações. Precariedade, a instituição "Laços maternos" vai dando resposta aos consumos excessivos de álcool e drogas."</i></p> <p><i>"Sobrelotação, existem 5 ou 6 elementos a viverem com 2 quartos. Inadequação existe uma situação em Canelas. Insalubridade e precariedade, não sei dizer, mas posso enviar depois por email..."</i></p> <p><i>"Sobrelotação, existem famílias grandes que vivem em casas pequenas, são apoiadas na eletricidade e com cabazes alimentares. Inadequação, existem idosos sozinhos com casas degradadas e sem WC. Insalubridade não tenho conhecimento. Precariedade, há casos de violência doméstica e consumos excessivos sobretudo nas freguesias."</i></p> <p><i>"Sobrelotação apenas a etnia cigana. Inadequação deve haver mas especificamente não sei... Relativamente à insalubridade de 2018 a 2020 foram ajudadas 2 famílias através do projeto " Casa melhor" . Temos 7 acampamentos de ciganos (uma família cigana foi integrada mas desistiu por causa do racismo...) existe alguma revolta da população por causa da etnia cigana. Quanto à precariedade existe um caso, mas que não quer ser ajudado, consumos excessivos temos alguns casos de drogas e álcool."</i></p>



CATEGORIAS	ANÁLISE	EXCERTOS DA ENTREVISTA
Problemas / necessidades sociais prioritárias no acesso à habitação	<p>Baixos rendimentos, rendas elevadas. Não existe oferta mesmo para as pessoas que têm dinheiro.</p> <p>Construção ilegal em terrenos de zona verde não podem ter apoios.</p> <p>Baixos recursos económicos. Inexistência de habitação no concelho.</p> <p>Rendimentos insuficientes face o valor das rendas. Falta de habitações para arrendar. A habitação social tem algumas casas, mas não há autonomização dessas famílias.</p> <p>Baixos recursos financeiros, problemas de saúde, idosos sozinhos (filhos emigrados), falta de higiene, ausência de WC. Os idosos não pedem ajuda.</p> <p>As famílias estão relativamente bem. Têm habitação.</p> <p>Em muitos casos as pessoas não querem trabalhar, nem responsabilidades, há má orientação no gasto do dinheiro o que se traduz na falta de pagamento das rendas.</p>	<p><i>“Baixos rendimentos, rendas elevadas. Não existe oferta mesmo para as pessoas que têm dinheiro (estão a construir prédios novos, mas pedem muito dinheiro.”</i></p> <p><i>“Construção ilegal em terrenos de zona verde não podem ter apoios.”</i></p> <p><i>“Baixos recursos económicos. Inexistência de habitação no concelho.”</i></p> <p><i>“Rendimentos insuficientes (pensões baixas) face o valor das rendas. Falta de habitações para arrendar. A habitação social tem algumas casas, mas não há autonomização dessas famílias.”</i></p> <p><i>“Baixos recursos financeiros, problemas de saúde, idosos sozinhos (filhos emigrados), falta de higiene, ausência de WC. Há uma realidade escondida, o idoso não pede ajuda.”</i></p> <p><i>“As famílias estão +/- bem. Têm habitação. Há muita gente que também não quer aceitar o que aparece. Ainda não se sofre da pandemia do desemprego.”</i></p> <p><i>“Em muitos casos as pessoas não querem trabalhar, nem responsabilidades, má orientação no gasto do dinheiro o que se traduz na falta de pagamento das rendas.”</i></p>
Evolução do problema nos últimos anos	<p>Melhorado.</p> <p>As casas novas não têm regeneração do ar e também não há arquitetura paisagística.</p> <p>Nos últimos anos tem piorado.</p> <p>Mantem-se, não está melhor nem pior.</p> <p>Tem piorado.</p> <p>Melhorado. Investimentos nos últimos 2 anos em infraestruturas novas. Ao nível das freguesias não tem melhorado.</p> <p>Preços elevados e não há casas para arrendar.</p> <p>Tem melhorado.</p>	<p><i>“Melhorado.”</i></p> <p><i>“As casas novas não têm regeneração do ar e também não há arquitetura paisagística.”</i></p> <p><i>“Nos últimos anos tem piorado.”</i></p> <p><i>“Mantem-se, não está melhor nem pior.”</i></p> <p><i>“Tem piorado. Cada vez mais pessoas pedem ajuda, por causa do desemprego, doenças, menos rendimentos, casas inexistentes...”</i></p> <p><i>“Melhorado. Tem havido investimentos nos últimos 2 anos em infraestruturas novas. Ao nível das freguesias não acho que tenha melhorado.”</i></p> <p><i>“Temos 15 habitações em construção, mas são para 250 000€ e casas para arrendar não há.”</i></p> <p><i>“Tem melhorado, o nosso parque habitacional está muito melhor.”</i></p>

CATEGORIAS	ANÁLISE	EXCERTOS DA ENTREVISTA
Respostas mais adequadas para responder às necessidades (construção de nova habitação, reabilitação, arrendamento controlado, aquisição por parte da câmara municipal para depois arrendar).	<p>Reabilitação e Aquisição por parte da Câmara para posteriormente arrendar.</p> <p>Todas.</p> <p>Tem piorado. Não há condições para dar casas às pessoas. O concelho de Estarreja evoluiu muito e há muita procura.</p> <p>Aquisição por parte da câmara para posteriormente arrendar.</p> <p>Arrendamento controlado.</p> <p>Requalificação. Arrendamento controlado.</p> <p>Construção nova.</p> <p>Reabilitação.</p>	<p><i>“Reabilitação e Aquisição por parte da Câmara para posteriormente arrendar.”</i></p> <p><i>“Todas.”</i></p> <p><i>“Tem piorado. Não temos condições para dar casas às pessoas. O concelho de Estarreja evoluiu muito e há muita procura.”</i></p> <p><i>“Aquisição por parte da câmara para posteriormente arrendar.”</i></p> <p><i>“Arrendamento controlado.”</i></p> <p><i>“Requalificação, sobretudo em casa dos idosos. Arrendamento controlado, a vinda dos cidadãos Venezuelanos veio sobrecarregar os arrendamentos desde 2/3 anos para cá.”</i></p> <p><i>“Construção nova.”</i></p> <p><i>“Reabilitação (acordando com os proprietários). Não concordo com aglomerados de habitação social.”</i></p>
Problemas e dificuldades nos processos de realojamento	<p>Não tem conhecimento da situação.</p> <p>Requalificação.</p> <p>Não há habitações disponíveis, rendas elevadas.</p> <p>Falta de soluções.</p>	<p><i>“Nunca tive que realojar ninguém.”</i></p> <p><i>“Requalificação.”</i></p> <p><i>“Não há habitações disponíveis, rendas elevadas. (ex caso de um Sr. que por falta do pagamento ao banco acabou por ir para uma família de acolhimento). Uma outra família também por falta de pagamento da renda teve que ser realojada, outras situações o que se consegue é alugar quartos.”</i></p> <p><i>“Tive uma situação de uma casa rural sem condições que teve que ser realojada para uma casa ao lado.”</i></p>
Condições ideais para o sucesso do processo de realojamento	<p>Não tem conhecimento da situação.</p> <p>Existência de casas para se poder alojar as pessoas no imediato. Manterem-se no concelho, haver uma vinculação de direitos e deveres. Há muitas pessoas sozinhas e isoladas, fazia sentido a construção de quartos com cozinha comum.</p> <p>Não deslocar muito as pessoas.</p> <p>Não deslocar muito as pessoas. Não concentrar muito as pessoas, mais espalhadas facilita a integração.</p>	<p><i>“Nunca participei num realojamento.”</i></p> <p><i>“Haver casas para podermos alojar as pessoas no imediato. Manterem-se no concelho, haver uma vinculação de direitos e deveres. Há muitas pessoas sozinhas e isoladas, fazia sentido a construção de quartos com cozinha comum.”</i></p> <p><i>“Não deslocar muito as pessoas.”</i></p> <p><i>“Não deslocar muito as pessoas. Não concentrar muito as pessoas, mais espalhadas facilita a integração.”</i></p>



Praça General Humberto Delgado, n.º 287,
3º andar, salas 28 e 30
4000-288 Porto

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESTARREJA



VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL