



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

Estratégia Local de Habitação Sever do Vouga



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

Dezembro de 2020





ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. Introdução	4
1.1 Enquadramento	4
1.2 Objetivos	7
1.3 Apresentação da Metodologia	7
2. Caracterização habitacional do concelho de Sever do Vouga	11
2.1 Breve caracterização Geral do Município	11
2.2 Breve caracterização da população	13
2.3 Breve caracterização económica	15
2.4 Inquérito às carências habitacionais no Município de Sever do Vouga	18
2.4.1. Caracterização da amostra	18
2.4.2. Principais stakeholders	19
2.4.3. Distribuição geográfica das carências habitacionais	20
2.4.4. Regime de ocupação	21
2.4.5. Solução habitacional desejável	23
2.4.6. Tipologia habitacional desejável	24
2.4.7. Tipologias de constrangimentos e situações específicas	25
2.4.8. Situações especiais	26
2.5 Caracterização económico-social do Parque Habitacional Social	31
3. Território	33
3.1 Caracterização da Situação Habitacional no Concelho de Sever do Vouga	33
3.2 Caracterização do Parque Habitacional	39
4. Análise Estratégica	53
4.1 Missão e Visão	53
4.2 Enquadramento da ELH no âmbito do Programa 1º Direito	53
4.3 A ELH no quadro da macro estratégia municipal	57



4.4	Desafios	61
4.5	Eixos estratégicos	62
4.6	Priorização das soluções habitacionais	67
4.7	Governance	70
5.	Plano de Ação	72
5.1	Estruturação das Soluções Habitacionais	72
6.	Instrumentos de apoio a cada medida prevista	92
6.1	Reabilitação do Parque Habitacional (Município)	92
6.2	Reabilitação do Parque Habitacional (beneficiário direto):	93
6.3	Reconversão e Reabilitação de Construções:	94
6.4	Aquisição para Reabilitação:	94
6.5	Construção:	95
6.6	Arrendamento para subarrendamento	95



1. Introdução

1.1 Enquadramento

O documento aqui em apreço intitula-se Estratégia Local de Habitação (doravante designada de ELH) e visa dar suporte à apresentação de candidatura(s) ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Trata-se, assim, de um documento evolutivo que visa criar condições para a utilização imediata do programa 1.º Direito e estabelecer o referencial a integrar numa estratégia habitacional mais alargada.

O direito à habitação encontra-se constitucionalmente consagrado no n.º 1 do art.º 65º da Constituição da República Portuguesa que refere “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”.

Contudo, à semelhança do que sucede com tantos outros municípios, Sever do Vouga deparava-se com a necessidade de repensar a política de habitação, carecendo de uma forte intervenção ao nível social e de inclusão, mas os constrangimentos orçamentais impediam uma resposta coerente, urgente e, sobretudo, adaptada às necessidades locais, segundo regras equilibradas de desenvolvimento sustentável.

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, foi considerado pelo executivo como essencial para pôr em marcha estratégias e políticas de habitação no Município de Sever do Vouga, atendendo ao número de agregados financeiramente carenciados e com habitações desadequadas.

Em paralelo, o Município está ciente que o direito a uma habitação condigna se assume como um ingrediente fundamental para a estratégia de desenvolvimento



das comunidades, bem como para a promoção da competitividade e para a coesão dos territórios.

Com efeito, Portugal atravessa um período de profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas, conjugada pela combinação das carências estruturais do parque habitacional com a crescente onerosidade no acesso à habitação. Aos efeitos da crise económica dos últimos anos, aliada às falhas das anteriores políticas de renovação do parque habitacional, há agora de prever também um agravamento causado pelo surto Covid-19, avançando para medidas que visem desde já salvaguardar as condições de habitabilidade da população mais vulnerável.

Desde há várias décadas que as medidas de apoio e incentivo à habitação assentam sobretudo no incentivo ao financiamento para a compra de casa própria, colmatada pela oferta de habitação social, no caso das famílias sem rendimentos. Tal originou uma reduzida oferta de arrendamento por falta de interesse tanto dos inquilinos e dos senhorios, seja devido a medidas como a prática de empréstimos bonificados causar valores de amortizações semelhantes aos das rendas (da parte dos inquilinos) ou o retorno nulo dos investimentos causado pela congelação das rendas (da parte dos senhorios).

Atendendo a este paradigma, desde 2015, com a definição da Estratégia Nacional para a Habitação, tem vindo a ser desenvolvidas políticas públicas precisamente assentes em dar resposta ao acesso a habitação nas situações de carência e vulnerabilidade.

Assim, em outubro de 2017, o Governo apresentou o pacote legislativo intitulado “Nova Geração de Políticas de Habitação” (NGPH) tendo como objetivos:

- Garantir o acesso universal a uma habitação adequada, alargando o âmbito de aplicação a mais pessoas e agregados que vivam em condições indignas

(Precariedade, Insalubridade e insegurança, Sobrelotação e Inadequação), e a dimensão do parque habitacional com apoio público;

- Criar as condições de promoção da reabilitação urbana, para que se tornem regra, tanto ao nível do edificado como na promoção das áreas urbanas.

Esta NGPH acaba por reconhecer o papel central da habitação para o desenvolvimento humano e da vida em comunidade, bem como na promoção da competitividade e coesão social e territorial do país e dar uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Ao mesmo tempo, surge a oportunidade da promoção de políticas de cidade mais inteligentes e sustentáveis, integrando estes planos nas medidas do Plano Nacional de Reformas, promovendo novas centralidades urbanas, a revitalização de zonas degradadas, a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, a inclusão social e, em última análise, promover a atratividade dos territórios.

Acresce que a NGPH reconhece o papel imprescindível dos municípios que, pela sua proximidade aos cidadãos e ao território, podem identificar, de uma forma mais precisa as necessidades presentes, as abordagens mais adequadas, os recursos passíveis de mobilização e as ações mais eficazes e eficientes com vista à resolução dos problemas existentes.

Dando sequência a esta orientação, foi realizado entre os meses de janeiro e fevereiro do corrente ano, com a aprovação do apoio técnico dada pelo IHRU, um trabalho de terreno visando atualizar e aprofundar o conhecimento das situações habitacionais indignas existentes em todo o Município.

Assim, com este documento vimos apresentar aquela que entendemos ser a mais adequada Estratégia Local de Habitação para o Município de Sever do Vouga,



definindo as bases para a melhor resposta aos requisitos, aos desafios das políticas de habitação e ao bem-estar dos seus munícipes.

1.2 Objetivos

Este trabalho tem como objetivo apresentar os princípios da Estratégia Local de Habitação do Município de Sever do Vouga, definida para o horizonte temporal de 2021 a 2025, sendo um elemento enquadrador e de suporte a uma candidatura ao Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A ELH do Município de Sever do Vouga trata-se de uma ferramenta essencial na programação estratégica Municipal, devendo ser articulada com os demais elementos de gestão territorial (como o Plano Diretor Municipal e demais elementos relacionados), com especial enfoque na habitação e na reabilitação urbana.

Mas mais do que isso, a ELH pretende, também, assumir-se enquanto quadro de referência para o diálogo do Município com a administração central.

A metodologia utilizada e a organização do documento consideram os cinco conteúdos identificados pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto: i) o diagnóstico global das carências habitacionais; ii) as soluções habitacionais a desenvolver; iii) a programação das soluções; iv) a ordem de prioridade das soluções habitacionais; v) a demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito.

Por forma a garantir a sua eficácia, a ELH terá por derradeira ambição envolver e implicar os principais players, públicos e privados, deste município.



1.3 Apresentação da Metodologia

No desenvolvimento dos trabalhos prevemos como fundamental a estreita coordenação entre a Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Santa Casa da Misericórdia e demais instituições de solidariedade e as necessidades locais, assegurando a concertação, coordenação e cooperação necessária para garantir a qualidade e representatividade da ELH.

Prevemos então o desenvolvimento dos trabalhos em três fases:

- Diagnóstico e caracterização da situação e oferta habitacional no Município de Sever do Vouga;
- Definição do plano, dos seus objetivos e das medidas a atingir durante a vigência da ELH;
- Identificação e análise dos instrumentos de política de habitação, bem como das condições da sua possível aplicação e adaptação.

A metodologia a aplicar deverá ser, por sua vez, assente numa abordagem integrada, partindo dos seguintes passos:

- Levantamento exaustivo do parque habitacional do município, identificando os recursos habitacionais públicos de cada freguesia, o seu modo de utilização e disponibilidade;
- Verificação no local da conservação e utilização do património habitacional Municipal, efetuando consultas aos empreendimentos geridos pelos Municípios;
- Tratamento da informação recolhida, seguida da análise das diferentes características e problemas do mercado de habitação e de reabilitação;
- Identificação, avaliação e sistematização dos índices e locais de carência habitacional;



- Análise e correlação com os documentos estratégicos e de planeamento vigentes (PDM's, ARU's, etc.).

Definindo a estratégia, os objetivos e as propostas, será então possível realizar reuniões com os diferentes técnicos, interlocutores, políticos e demais interessados sobre as soluções preconizadas para dar resposta às carências habitacionais, assim sobre os meios a mobilizar, a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, será garantida a correta análise e compreensão do âmbito total do plano e das suas interações, dependências e quais os efeitos potenciadores das estratégias e propostas no âmbito dos objetivos definidos.

Deste modo, seguidamente apresentamos uma síntese das fases da metodologia a apresentar na elaboração da ELH:

FASE I - Diagnóstico e caracterização da situação habitacional

- Retrato do sector da habitação;
- Caracterização do parque habitacional do concelho;
- Diagnóstico das dificuldades de acesso a habitação.

FASE II - Definição da estratégia, objetivos e medidas

- Missão base;
- Objetivos e medidas;
- Articulação entre as diferentes políticas territoriais e setoriais;
- Princípio de modelo de governação e aplicação.

FASE III - Identificação e análise das condições de aplicação dos instrumentos de política de habitação



- Correlação com a Nova Geração de Políticas de Habitação;
- Apoios disponíveis às famílias em grave carência habitacional;
 - Instrumentos para garantir o acesso à habitação;
- Instrumentos de apoio à reabilitação do edificado e do desenvolvimento urbano;
 - Instrumentos de apoio para a promoção da inclusão social e territorial;
- Aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Sever do Vouga.



2. Caracterização habitacional do concelho de Sever do Vouga

2.1 Breve caracterização Geral do Município

Situado no Centro do País, mais concretamente no limite Oriental do Distrito de Aveiro, o Concelho de Sever do Vouga beneficia da proximidade relativa de alguns importantes centros urbanos, nomeadamente Aveiro, Coimbra, Porto e da proximidade de dois dos principais eixos rodoviários portugueses, a A1, que liga Lisboa ao Porto e a A25, via de acesso e de abertura do Concelho ao País e à Europa.

O porto marítimo mais próximo é o Porto de Aveiro e o aeroporto mais próximo é o Aeroporto Francisco Sá Carneiro, respetivamente a 45 Km e 82 Km do centro da vila.

Tem como Concelhos limítrofes Vale de Cambra, Águeda, Albergaria-a-Velha e Oliveira de Azeméis, todos pertencentes ao Distrito de Aveiro e Oliveira de Frades que pertence ao Distrito de Viseu.

Possui uma área de 129,87 Km² e 12.356 habitantes (Censos, 2011), sendo constituído por sete Freguesias: União de Freguesias de Cedrim do Vouga e Paradela do Vouga, Couto de Esteves, Pessegueiro do Vouga, Rocas do Vouga, Sever do Vouga, União de Freguesias de Silva Escura e Dornelas e Talhadas.



Figura 1: Freguesias de Sever de Vouga e suas fronteiras municipais

Embora, administrativamente, faça parte da Beira Litoral, é muito mais um espaço de transição entre a Beira Litoral (serra) e o Litoral pelo cunho geomorfológico e cultural - património edificado e popular - que determinam a tipicidade de uma região do interior. Ao nível do património arquitetónico e arqueológico, Sever do Vouga possui monumentos e estações arqueológicas que nos permitem confirmar a passagem de povos pré-históricos por este local, atraídos talvez pelas excelentes condições naturais que o Concelho oferece.

Socioeconomicamente, apresenta características frequentemente associadas a um concelho de uma região do interior. Deste modo, como a generalidade dos concelhos do Interior, o município de Sever do Vouga é marcado por dinâmicas de esvaziamento e de envelhecimento demográfico, pelo despovoamento das zonas rurais e por uma crescente concentração da população e das atividades na sede do concelho.



Verifica-se também uma progressiva “terciarização” da economia, ainda que com um significativo reforço da presença do sector agrícola na base produtiva local.

2.2 Breve caracterização da população

A caracterização da população de um território é fundamental para a tomada de decisões estratégicas. Tal como referido, o município de Sever do Vouga tem uma área de 129,87 Km² e uma população de 12.356 habitantes (Censos de 2011).

Uma franja relevante da população encontra-se concentrada na sede do concelho de Sever do Vouga, estando aí localizadas as principais estruturas regionais, tais como o Tribunal Judicial, o Serviço de Finanças de Sever do Vouga e o Museu Municipal ou o Centro de Artes e Espetáculos.

Para além destas estruturas, Sever do Vouga acolhe também a principal zona industrial do município (Padrões) onde se concentram unidades fabris, com destaque para a metalomecânica, têxtil, madeiras e para a indústria dos transportes.

De acordo com estatísticas mais recentes, Sever do Vouga apresentava, em 2018, uma população residente que se fixa nos 11.474 habitantes. Entre o ano de 2010 e o ano de 2018, este indicador exibiu um sucessivo decréscimo, de cerca de 8%. Concomitantemente, operou-se a redução da densidade populacional de 95,9 habitantes/km², em 2010, para 88,3 habitantes/km², em 2018.

Para além da queda, sempre preocupante, verificada na população residente, a sua composição também assinalou oscilações. Por outras palavras, para além de aspetos de natureza “quantitativa” que têm de ser levados em conta, os aspetos de natureza “qualitativa” são também muito esclarecedores, porque levantam o véu

sobre a “qualidade” dessa mesma população residente, designadamente através da análise da sua estrutura etária.

Assim, no período em análise, a população em idade ativa contraiu 1,7%, enquanto que a população jovem (com menos de 15 anos) derrapou 22%, aproximadamente. Por sua vez, em 2018, os idosos com mais de 65 anos já representam 26,3% da população residente, assinalando um crescimento de cerca de 17% face a 2010.

Como corolário, o índice de envelhecimento em Sever do Vouga deteriorou-se 50% ao longo destes 8 anos. Com efeito, se em 2010, por cada 100 jovens Sever do Vouga tinha 167 idosos, em 2018 este número escalou para os 250 idosos.

Por outro lado, quando procuramos analisar os “porquês” deste decréscimo demográfico, fica claro que este não se fica exclusivamente (ou sequer maioritariamente) a dever ao “saldo natural”, ou seja, à diferença entre os nascimentos e os óbitos, até porque este indicador se tem vindo a manter estável.

	2010	2018
<i>População residente</i>	12 449	11 474
<i>Densidade populacional (número médio de indivíduos por km²)</i>	95,9	88,3
<i>Jovens C/ menos de 15 anos (%)</i>	13,4	10,5
<i>População em idade ativa - 15 aos 64 anos (%)</i>	64,2	63,1
<i>Idosos c/ 65 e mais anos (%)</i>	22,4	26,3
<i>Índice de envelhecimento (idosos por cada 100 jovens)</i>	167	250
<i>População estrangeira</i>	178	142
<i>População estrangeira em % da população residente</i>	1,4	1,2
<i>Nascimentos</i>	77	60
<i>Óbitos</i>	137	121
<i>Saldo natural (Diferença entre os nascimentos e os óbitos)</i>	- 60	- 61

Quadro 1 - Principais indicadores da população

Fonte: INE

Os dados sugerem que o território não tem vindo a exibir suficiente poder de retenção (e de atração) sobre as populações mais jovens e de que esta tendência



não tem sido contrariada pela capacidade do Município em atrair mais população estrangeira, a qual recuou 20% entre 2010 e 2018, ascendendo a 142 habitantes, menos 36 do que em 2010.



2.3 Breve caracterização económica

De acordo com o último Censos (2011), o concelho de Sever do Vouga, possuía uma população residente de 12.356 habitantes, a qual se distribuía economicamente pelos seguintes setores de atividade: setor I (5%), setor II (59%) e setor III (36%).

A existência de uma exploração agrícola de minifúndio, sujeita às vicissitudes do relevo (socalcos), associada à utilização de técnicas agrícolas tradicionais, executadas predominantemente por mulheres, conferia-lhe um estatuto de agricultura de subsistência.

O sector industrial, com cerca de 59% da população ativa é aquele que tem constituído mais preocupação no contexto do desenvolvimento económico e social, pelo que, novas áreas industriais foram já criadas e perspectiva-se a criação de mais três pequenas zonas industriais.

As atividades económicas de maior relevo centram-se na área da metalomecânica e serralharia, construção civil, transformação de pedra, seguidas de mobiliário e calçado.

No que respeita ao sector terciário, verifica-se uma evolução significativa da população ativa com cerca de 36%, ultrapassando assim o sector primário, prejudicado pelo aumento da emigração e domínio crescente da mata/floresta.

Não obstante, a exploração agrícola tem vindo a aumentar nos últimos anos em virtude do empreendedorismo jovem. O cultivo recai sobretudo nos mirtilos, fruto ex-libris do concelho e do qual Sever do Vouga é capital nacional. Ao nível da indústria, a serralharia, metalomecânica, metalurgia e alumínio, continuam a ser setores empresariais predominantes no concelho.

Sob o prisma económico, entre 2010 e 2018, o Município de Sever do Vouga exhibe uma trajetória positiva, a acreditar em alguns dos indicadores que se seguem:



	2010	2018
<i>Empresas não financeiras</i>	1 295	1 457
<i>Pessoal ao serviço nas empresas não financeiras</i>	3 870	4 207
<i>Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, €</i>	873	1 000
<i>Beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI)</i>	176	126
<i>Desempregados inscritos nos centros de emprego</i>	475	231
<i>Desempregados inscritos nos centros de emprego em % da população residente (com 15 a 64 anos)</i>	6	3

Quadro 2 - Principais indicadores socioeconómicos

Fonte: INE

No horizonte em análise, o tecido empresarial (empresas não financeiras) sofreu um impulso positivo de 12,5%, significando mais 162 empresas em 2018 do que em 2010, essencialmente ligadas ao setor primário.

Por outro lado, verificou-se um incremento no número de pessoas ao serviço nestas mesmas empresas. Mais 337 do que em 2010, traduzindo-se em 4.207 postos de trabalho.

Acresce que este incremento tanto no número de empresas como no emprego vem acompanhado de um reforço no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem. Com efeito, o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem fixava-se em 873€, em 2010, e ascendeu a 1.000€, em 2018, mais 127€, traduzindo um incremento de, aproximadamente, 14,5%.

Em idêntico período, o número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) recuou 28,4%, de 176 para 126. O mesmo sucedeu com o número de desempregados inscritos nos centros de emprego. Porém, esta redução fez-se sentir com mais intensidade, caindo para cerca de metade (51,4%). Em 2010, número de desempregados inscritos nos centros de emprego era de 475, enquanto que em 2018 este número ficava-se pelos 231, apenas.

Em 2018, os desempregados inscritos nos centros de emprego representavam apenas 3% da população residente (em idade ativa), uma contração de 3 p.p. face a 2010, significando uma queda de 50%.



No seu perímetro, o município de Sever do Vouga conta com diversos polos empresariais, onde pontificam infraestruturas como o Vougapark - Centro de Inovação, a Zona Industrial de Padrões, a Zona Industrial de Cedrim e Zona Industrial de Dornelas, Talhadas, Gândara e Irijó .

Estas áreas de acolhimento empresarial desempenham um importante desígnio enquanto “âncora” territorial, não apenas para efeito de atração de investimento, como de atração de população residente, podendo influir decisivamente no “jogo” entre a oferta e procura de habitação e desempenhar um papel absolutamente decisivo em qualquer ELH.



Figura 2: Polos empresariais sedeados no município de Sever do Vouga



2.4 Inquérito às carências habitacionais no Município de Sever do Vouga

Face à escassez de dados estatísticos suficientemente atualizados, optamos por realizar uma inquirição que procurasse inventariar quais as carências habitacionais no Município de Sever do Vouga, à data de hoje.

O inquérito foi disponibilizado via online e realizou-se entre dia 24 de janeiro e dia 26 de fevereiro, tendo contado com o envolvimento e dinamização das forças vivas do Município, designadamente Juntas de Freguesia, Santa Casa da Misericórdia de Sever do Vouga, Fundação Bernardo Barbosa de Quadros, Centro Social Paroquial Maria da Glória, para além da própria Câmara Municipal.

2.4.1. Caracterização da amostra



Figura 3: Resumo do inquérito



O inquérito foi respondido por um total de 103 munícipes com carências habitacionais, 52% dos quais do sexo feminino e com uma média de idades a rondar os 57 anos.

Dada a dimensão dos agregados familiares (2,09 pessoas, em média), estamos a falar de um universo de 215 munícipes. Tal informação é particularmente relevante para o programa, já que sinaliza não apenas as necessidades habitacionais em número de fogos, como em dimensão dos mesmos.

2.4.2. Principais stakeholders

De entre as várias entidades que se disponibilizaram para prestar apoio neste inquérito às carências habitacionais no Município de Sever do Vouga, o próprio Município surge como a principal referência no estímulo a este exercício de auscultação/mapeamento.

Com efeito, 62% dos respondentes referem que se socorreram do auxílio do Município para efeito do preenchimento do formulário em questão. As juntas de freguesia, no seu conjunto, apoiaram 17 candidatos, significando 17% dos respondentes.

Seguem-se a Santa Casa da Misericórdia de Sever do Vouga e a Fundação Bernardo Barbosa de Quadros, respetivamente com 12% e 6%. O Centro Social Paroquial Maria da Glória, apoiou apenas 3 dos candidatos, representando 3% do total.

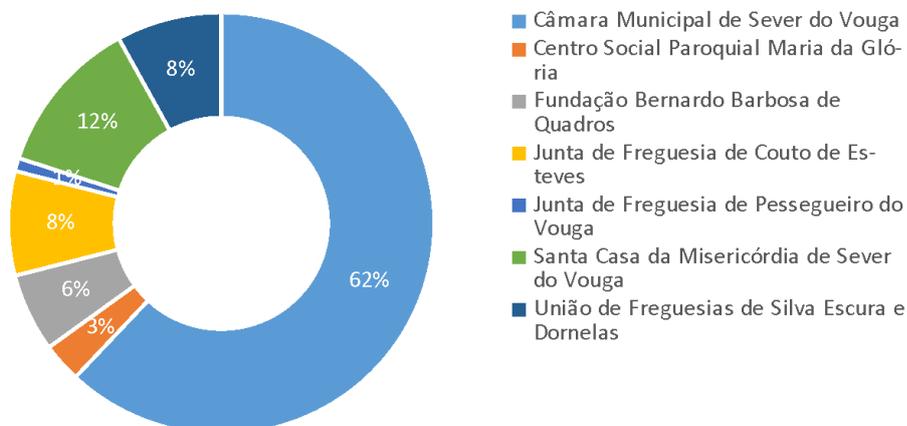


Gráfico 1 - Entidades que prestaram apoio ao preenchimento do formulário
Fonte: Inquérito

2.4.3. Distribuição geográfica das carências habitacionais

O exercício de “georreferenciação” das carências habitacionais depara-se com um quadro de significativa macrocefalia.

Com efeito, 43% das carências habitacionais circunscrevem-se à freguesia de Sever do Vouga, perfazendo 44 fogos. A União de Freguesias Silva Escura e Dornelas é a segunda mais representativa, ao alojar 16 candidatos. As restantes freguesias preveem carências habitacionais compreendidas entre 5 (Talhadadas) e 13 fogos (Couto de Esteves).

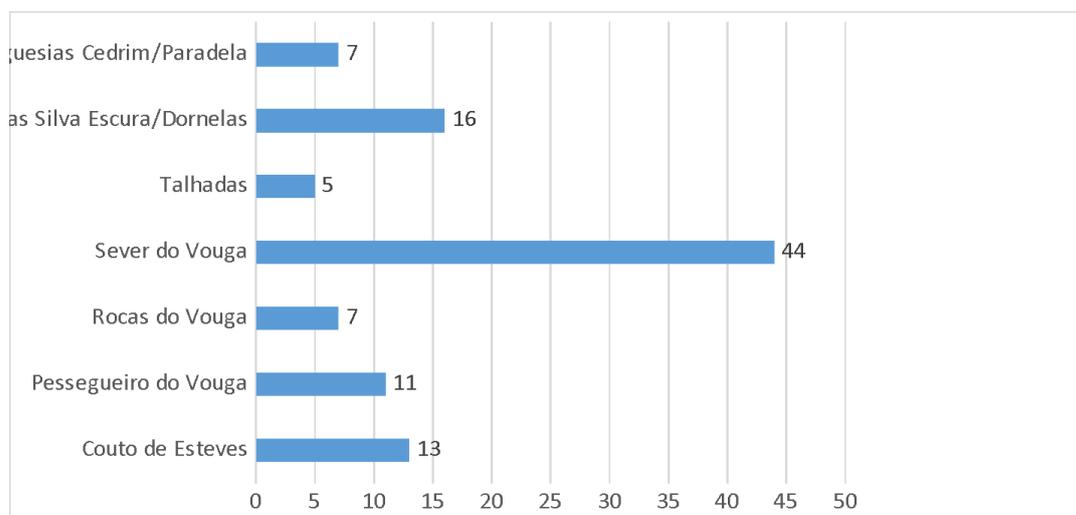


Gráfico 2 - Localização das carências habitacionais
Fonte: Inquérito

2.4.4. Regime de ocupação

Quando centramos a nossa análise no “regime de ocupação” subjacente às carências habitacionais identificadas, constatamos que em quase metade das situações de carência (49%) está em causa um tipo de habitação própria particular, circunstância que determina que sejam equacionados apoios diretos aos proprietários, sem intervenção direta por parte da edilidade.

Por sua vez, 33% dos inquiridos afirmam residir em habitação arrendada. Verificando-se ainda uma percentagem significativa (7%) de respondentes que indicam morar em casa de alguém por favor. Não foram registados casos de sem abrigo ou de indivíduos em situação de despejo.

Por último, verifica-se ainda uma percentagem de 11% dos inquiridos que indicam que se encontram num regime de ocupação diferente dos anteriores, no entanto não tendo sido possível perceber qual. Para estes casos, sugere-se uma análise mais detalhada, de modo a perceber quais as circunstâncias específicas associadas ao regime de ocupação desta franja.

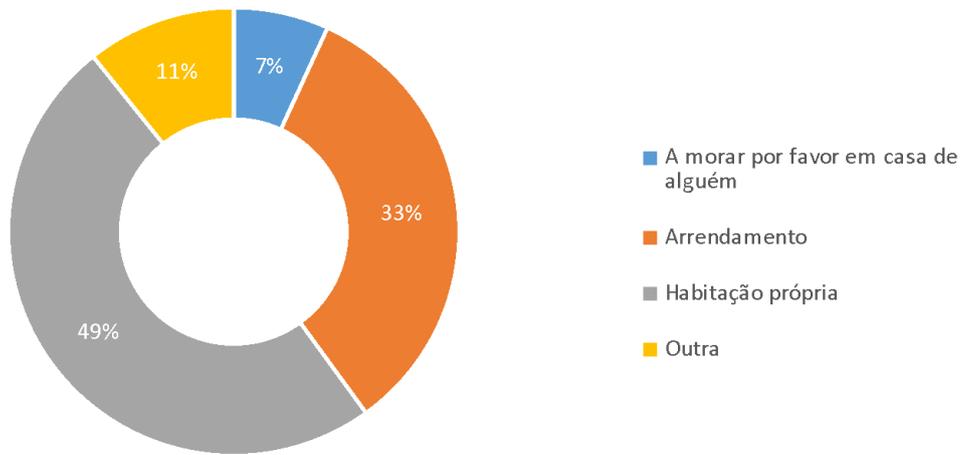


Gráfico 3 - Regime de ocupação das habitações
Fonte: Inquérito

2.4.5. Solução habitacional desejável

Outra das dimensões analisada no inquérito às carências habitacionais do Município de Sever do Vouga, passa pela auscultação das preferências manifestadas pelos munícipes face à solução habitacional desejável.

A reabilitação da habitação atual surge como a principal solução habitacional desejável, sendo indicada como a preferencial para 70% dos respondentes. Esta circunstância não deverá estar alheia à significativa percentagem de inquiridos que usufruem de habitação própria (49%).

Em segundo lugar, com 23% das preferências surge o “arrendamento a preços controlados”.

A “aquisição de nova habitação”, tida como uma das soluções habitacionais mais convencionais, reúne apenas as preferências de 2% dos respondentes.

Sem prejuízo, 5% dos respondentes não se revêm em qualquer das anteriores modalidades e avançam com “outras” soluções habitacionais, abrindo a discussão a modalidades como o co-sharing, por exemplo.

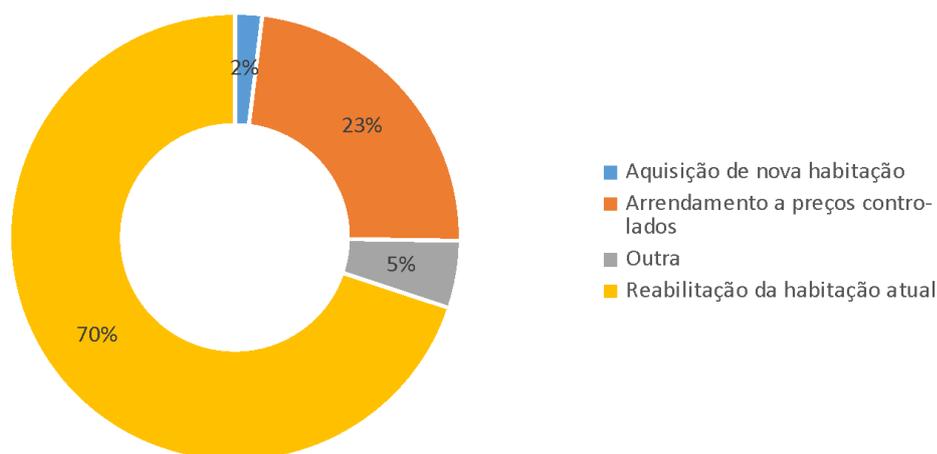


Gráfico 4 - Solução habitacional desejável
Fonte: Inquérito



2.4.6. Tipologia habitacional desejável

Face à dimensão dos agregados familiares em apreço, o exercício de inquirição visou também aferir, junto dos respondentes, quais as tipologias habitacionais desejáveis, a serem acauteladas em sede de ELH.

De acordo com as respostas dadas, a ELH de Sever do Vouga deveria privilegiar as respostas habitacionais de dimensão média, designadamente as tipologias T2 e T3, respetivamente com 59 fogos e 23 fogos.

A tipologia T1 revelou-se ajustada para 19 respondentes, sugerindo a necessidade de a ELH acomodar outros tantos fogos. Por sua vez, a tipologia T4 foi a menos solicitada, redundando em apenas 2 fogos.

A tipologia T0 não foi aventada por qualquer dos inquiridos.

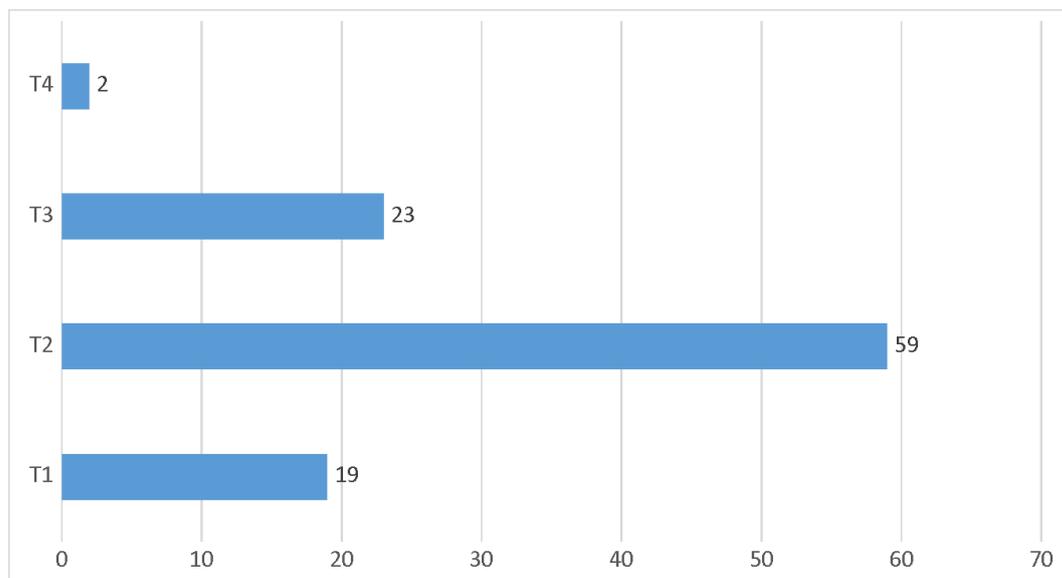


Gráfico 5 - Tipologia de habitação desejável
Fonte: Inquérito

Para além da questão das tipologias, o levantamento anterior permite também aferir uma outra dimensão dos problemas habitacionais, esta mais intensa e grave, associada à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que exige uma resposta imediata.

Falamos de um conjunto de situações relacionadas com o conforto, salubridade, com a falta de aquecimento e com as situações relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos se encontrarem dotado de instalações básicas, com banho, retrete e água canalizada, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, temos de dar resposta às necessidades daqueles que ainda vivem sem estas infraestruturas, absolutamente indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

2.4.7. Tipologias de constrangimentos e situações específicas

Quando focamos a nossa análise na tipologia de constrangimento que estão na origem das carências habitacionais e fustigam os munícipes de Sever do Vouga, o estudo sugere que mais de metade dos respondentes (58%) sinalizaram a “insalubridade e insegurança” como o principal constrangimento percecionado. 20% identificaram problemas de “inadequação” e 19% aludiram a situações de “precariedade”. Apenas 3% elegeram a “sobrelotação” como principal constrangimento.

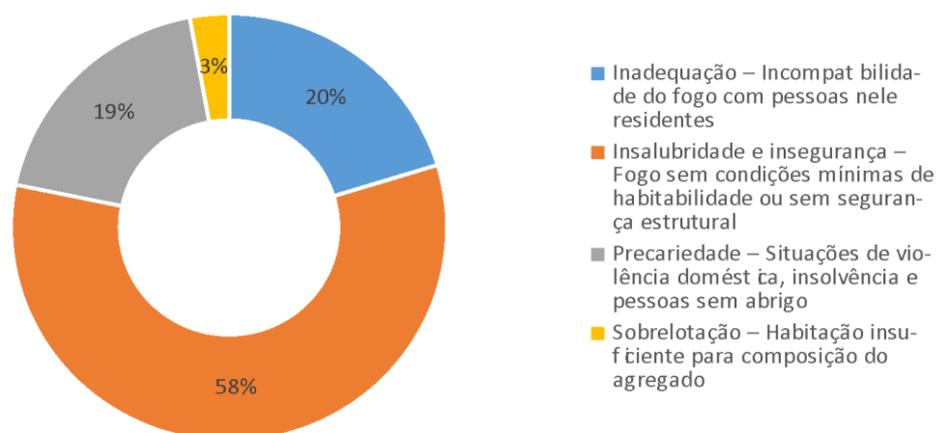


Gráfico 6 - Tipologias de constrangimentos sentidos
Fonte: Inquérito



2.4.8. Situações especiais

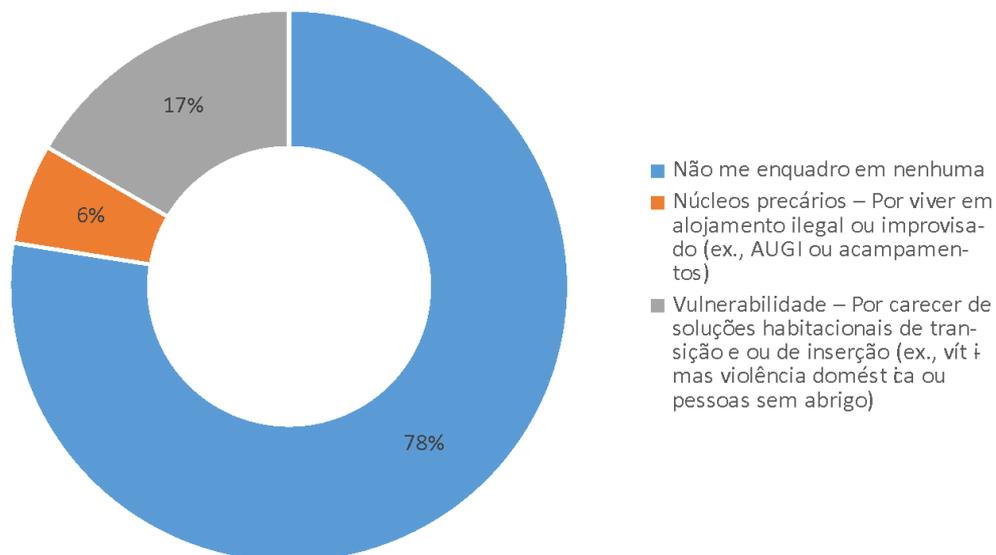


Gráfico 7 – Situações Especiais
Fonte: Inquérito

Estas são situações que carecem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção, associadas a alojamento ilegal ou improvisado ou a edificações com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas.

Destas situações de franja que totalizam 23% dos casos, 17% respeitam a munícipes que declararam exibir situação de “vulnerabilidade” e 6% são relativas a respondentes que residem em “núcleos precários”.

A inquirição não registou situações de carenciados afirmando residir em “núcleos degradados”.

Por sua vez, 77% dos inquiridos disse não se enquadrar em qualquer destas situações.

De seguida, segregamos a nossa análise entre proprietários (com habitação própria) e não proprietários (com habitação arrendada, a morar por favor em casa de alguém



ou outra). O estudo sugere que de entre os 46 proprietários que experienciam condições habitacionais indignas, 5 assinalam problemas de inadequação e outros 31 apontam problemas de insalubridade e insegurança. São também 8 os proprietários que revelam problemas de precariedade, enquanto apenas 2 sinalizam problemas de sobrelotação.

Os 5 proprietários que assumem a sua habitação como inadequada alegam não se enquadrar em nenhuma das situações especiais previstas na lei.

Dos 31 proprietários que vivem em situação de insalubridade e insegurança, 21 não se enquadram em qualquer situação especial. Contudo, 4 aludem habitar em situação de “núcleo precário” e 6 referem experienciar situações de vulnerabilidade.

Entre os 8 proprietários que habitam em situação de precariedade, 6 encontram-se em situação de vulnerabilidade. Apenas 2 proprietários referem não se enquadrar em qualquer situação especial.

Por fim, são 2 os proprietários que enfrentam problemas de sobrelotação, sendo que 1 habita numa situação de núcleo precário e o outro não se enquadra em qualquer situação especial.

Em jeito de síntese, são 13 os agregados, totalizando 26 pessoas, que se apresentam numa situação de vulnerabilidade e 4 famílias (num total de 5 pessoas) que habitam em núcleos precários. As restantes 28 famílias (perfazendo 51 pessoas), respeitam a proprietários que embora se apresentem em situação habitacional indigna não configuram qualquer situação tipificada como especial.



	Famílias	Pessoas
<i>Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes</i>	5	7
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	5	7
<i>Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural</i>	31	52
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	21	39
<i>Núcleos precários – Art.º 11</i>	4	5
<i>Pessoas vulneráveis – Art.º 10</i>	6	8
<i>Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo</i>	8	15
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	2	5
<i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i>	6	10
<i>Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado</i>	2	12
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	1	4
<i>Pessoas vulneráveis – Art.º 10</i>	1	8
Total	46	86

Quadro 3 - Tipologias de constrangimentos e Situações específicas - Habitação Própria

Fonte: Inquérito

Os agregados habitacionais que se perfilam com necessidades de realojamento, tratam-se famílias que não possuem habitação própria (34) e que vivem em condições habitacionais indignas.

Assim, do universo de 34 famílias com necessidades de realojamento, verificamos que 14 referem que habitam em situação de “Inadequação”. Outras tantas famílias sinalizam problemas de “Insalubridade e insegurança”. A “precariedade” é identificada em 5 casos e o nosso estudo apenas encontra 1 respondente que habita em situação de sobrelotação.

Entre os “não proprietários”, são 15 os respondentes que assumem a sua habitação como inadequada, embora apenas 1 se considere numa situação de

vulnerabilidade. Os restantes 14 dizem não se enquadrar em nenhuma das situações especiais previstas.

Por sua vez, dos 25 respondentes “não proprietários” que habitam em situação de insalubridade e insegurança, apenas 1 se enquadra na tipologia de “núcleo precário”, os restantes não se enquadram em nenhuma das situações especiais previstas.

Das 12 famílias “não proprietárias” que habitam em situação de precariedade, são 3 as que se assumem em situação de vulnerabilidade. As 9 restantes famílias não se enquadram em qualquer situação tipificada como especial.

O único “não proprietário” que diz enfrentar um problema de sobrelotação, habita em situação de “núcleo precário”.

Resumidamente, são 4 os agregados habitacionais, totalizando 7 pessoas, que se apresentam numa situação de vulnerabilidade e 2 agregados (5 pessoas) que se habitam em núcleos precários. As restantes 47 famílias (perfazendo 107 pessoas), embora se apresentem em situação habitacional indigna, não configuram qualquer situação tipificada como especial.

	Famílias	Pessoas
<i>Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes</i>	14	33
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	13	31
<i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i>	1	2
<i>Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural</i>	14	29
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	13	28
<i>Núcleos precários, Art. 11º</i>	1	1
<i>Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo</i>	5	9
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	2	4
<i>Pessoas vulneráveis, Art. 10º</i>	3	5



Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado	1	4
<i>Núcleos precários, Art. 11º</i>	1	4
Total	34	75

Quadro 4 - Tipologias de constrangimentos e Situações específicas - Necessidades de realojamento
Fonte: Inquérito

Das famílias que se encontram a viver em habitações de âmbito social temos 18 que vivem em habitação arrendada ao município e 5 que são proprietárias das suas habitações.

Habitação de âmbito social própria

	Famílias	Pessoas
Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes	1	2
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	1	2
Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural	4	12
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	4	12
Total	5	14

Quadro 5 - Habitação de âmbito social detida por privados
Fonte: Inquérito

Habitação de âmbito social detida pelo Município para arrendamento

	Famílias	Pessoas
Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes	1	2
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	1	2
Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural	11	23
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	11	23
Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo	6	15
<i>Não me enquadro em nenhuma</i>	6	15
Total	18	40

Quadro 6 - Habitação de âmbito social detida pelo Município para arrendamento
Fonte: Inquérito



2.5 Caracterização económico-social do Parque Habitacional Social

O Concelho de Sever do Vouga tem um escasso parque habitacional de cariz social, o qual, neste momento, se cinge apenas ao Bairro da Bela Vista, localizado na freguesia de Sever do Vouga.

Trata-se de um edificado construído em 1989 e que compreende um total de 48 fogos habitacionais, dos quais 19 são ainda propriedade do município. Um destes fogos, um T2, é utilizado para dar resposta a situações de emergência social e de transição.

Dos 19 respondentes, 11 sinalizaram situações de “insalubridade”, 7 situações de “precariedade” e apenas 1 situação de “inadequação”. Tal como referido no ponto anterior, nenhum destes casos, que exhibe de condições habitacionais indignas, se enquadra em qualquer situação tipificada como especial.

Com efeito, ao longo dos anos os inquilinos deste bairro foram adquirindo as suas habitações à edibilidade. Neste momento, das 19 habitações sociais detidas pelo Município de Sever do Vouga no Bairro da Bela Vista, 11 são da tipologia T3 e 8 são da tipologia T2.

Estes fogos carecem de intervenções que, na sua generalidade, passam pela renovação total dos Wc's, renovação total da cozinha/marquise, colocação de portas e aros interiores, revisão da instalação elétrica, aplicação de pavimento flutuante, substituição da porta exterior, colocação de rodapé e pintura global. Estas intervenções orçam, em média, em 8.500€/fogo.

Adicionalmente, as áreas comuns também padecem de intervenções diversas:

- Substituição da caixilharia nas zonas de entrada para PVC e vidros duplos, incluindo caixas de correio;
- Requalificação total das paredes exteriores com a aplicação de capoto e pintura das paredes exteriores;
- Renovação do gradeamento interior;
- Substituição de todas as caixas existentes nos halls de entrada;
- Pintura dos halls;
- Substituição dos pavimentos;
- Substituição dos portões de garagem.



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

Contas feitas, a intervenção nos 19 fogos propriedade do município, incluindo as áreas comuns do Bairro da Bela Vista, ascenderão a um valor próximo dos 564 mil euros.



3. Território

Partindo da anterior análise, tendo identificado as situações de carência habitacional, as soluções mais desejadas pelos moradores bem como as tipologias em causa, tendo, pois, definido o âmbito de aplicação das medidas, a Estratégia Local de Habitação que se pretende desenvolver no município de Sever do Vouga deverá perceber o estado do atual parque habitacional, relacionando as necessidades com a oferta disponível.

Trata-se de um passo que servirá para definir a política de habitação do município, considerando as carências que o mesmo apresenta no que respeita ao acesso e à manutenção da habitação, podendo depois mais facilmente definir os recursos e as dinâmicas a aplicar em cada situação, estabelecer metas e objetivos específicos, bem como delinear de modo mais assertivo estratégias de desenvolvimento a aplicar segundo um critério de priorização.

É também essencial que a ELH tenha o cuidado de tentar articular as suas medidas de política de habitação com a promoção das restantes políticas setoriais, no que respeita, por exemplo, ao emprego, à educação, transportes, saúde e outras políticas sociais, procurando ainda envolver as diferentes entidades numa resposta final mais completa, sejam entidades públicas, mas também privadas.

3.1 Caracterização da Situação Habitacional no Concelho de Sever do Vouga

O direito a uma habitação condigna está consagrado na Constituição da República Portuguesa como um direito e uma necessidade básica de todos, sendo uma das questões mais importantes e com mais impacte na qualidade de vida das populações.



A necessidade de um “abrigo” adequado desde sempre se colocou como um dos pontos base no desenvolvimento das sociedades, sendo um fator de evidente hierarquização entre os mais afortunados e os mais pobres, que frequentemente degeneram em situações de marginalização e de exclusão social, com consequências mais gravosas para a sociedade como um todo.

De facto, a história mostra que as pessoas que se encontram em piores condições de habitação, excluídas dos parâmetros de conforto e salubridade, normalmente correspondendo a franjas da população com poucos ou nenhuns níveis de instrução e qualificação, e com baixos rendimentos, frequentemente se mostram incapazes de trabalhar o seu futuro e o das gerações mais novas, estando focados nas necessidades imediatas e muitas vezes degenerando em comportamentos ilegais e em padrões insustentáveis intergeracionais.

Assim, a caracterização do parque habitacional edificado assume-se como de grande importância, devendo compreender a evolução e características do mesmo, bem como as dinâmicas habitacionais dos últimos anos, desde já detetando as fragilidades e potencialidades inerentes ao mesmo, que servirão de base para a estratégia local de habitação.

Desde logo, os dados disponíveis mostram que o parque habitacional urbano do município de Sever do Vouga se encontra em crescente envelhecimento, sendo que os últimos anos registam um número decrescente de edifícios construídos. Tal afigura-se como um ponto negativo já que, aliada à falta de conservação dos mesmos, se verifica a crescente diminuição das condições de habitabilidade, bem como do valor do edificado, repercutindo-se ao nível social e económico na vida da população.



Freguesias	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011
Cedrim	41	29	65	49	61	30	45	55	38
Couto Esteves	30	68	71	80	75	26	32	44	54
Paradela	9	26	42	48	49	15	53	56	33
Pessegueiro	24	53	103	216	132	68	65	91	82
Rocas	19	75	87	170	157	65	66	89	79
Sever Vouga	40	74	120	197	216	60	69	142	57
Silva Escura	142	130	86	167	138	49	60	49	67
Talhadas	162	48	63	74	89	46	58	61	40
Dornelas	34	31	31	67	37	24	30	48	28
Totais	501	534	668	1068	954	383	478	635	478

Quadro 7 - Número de edifícios construídos, por época de construção, por freguesia.

Fonte: INE, Censos 2011.

Apesar da diminuição efetiva de população no concelho, os dados mostram um aumento do número de famílias, pelo que se colocou a pressão na oferta de alojamentos.

Apesar do aumento significativo dessa oferta entre os anos de 2001 (6674 alojamentos) e os anos de 2014 (7120), registando uma oferta de mais 446 alojamentos, constata-se que do total de 4286 alojamentos em 2011, apenas 5,69% correspondiam a situações de arrendamento, sendo todos os restantes correspondentes a habitações próprias.

N.º de elementos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
Cedrim	828	1500	1069	874	225	77	16	1	2	4592

Quadro 8 - Famílias clássicas, segundo a dimensão (pessoas residentes).

Fonte: INE, Censos 2011.



Freguesias	Próprias ocupadas	Arrendadas
Cedrim	274	1
Couto Esteves	329	0
Paradela	222	9
Pessegueiro	590	29
Rocas	612	5
Sever Vouga	839	167
Silva Escura	544	17
Talhadas	385	8
Dornelas	247	8
Totais	4042	244

Quadro 9 - Número de residências habituais.

Fonte: INE, Censos 2011.

Apesar de significativamente abaixo da média nacional, a crescente procura de alojamentos em regime de alojamento vem ao encontro da tendência nacional. Apesar de Portugal se assumir como um país predominantemente de moradores proprietários, este cenário tem vindo a alterar-se nos últimos anos, verificando-se um maior interesse ou crescente necessidade no mercado de arrendamento.

Segundo os censos 2011, esta tendência mostra-se cada vez mais relacionada com o caso dos agregados familiares mais pequenos e jovens, sendo consistente com a maioria das tipologias de família que se registam no concelho, pelo que se afigura provável que este dinamismo de crescente procura pelo mercado de arrendamento se mantenha, sendo congruente com as alterações que se vêm a registar ao nível das estruturas familiares no país, bem como nas alterações do poder de compra e estabilidade do emprego, que frequentemente não permitem a esta população optar pela compra de uma habitação própria.



A problemática do arrendamento urbano assume particular enfoque na freguesia de Sever do Vouga, sendo o principal centro urbano, onde se regista a maior procura de habitação para arrendamento pela proximidade da oferta de serviços, saúde e educação.

Tal veio também causar a sobrecarga do parque habitacional, já insuficiente para a procura e necessidades da população, naturalmente verificando-se o aumento expressivo dos custos de arrendamento, não sendo fácil conciliar uma oferta de arrendamento de uma habitação com condições de habitabilidade e a custo comportável para uma parte muito significativa da população.

Como resultado, a falta de ofertas de fogos adequados a preços comportáveis tem levado ao arrendamento de fogos mais pequenos, com rendas mais baratas, mas que frequentemente não apresentam as condições de habitabilidade condignas para as famílias.

Assim, importa analisar as seguintes questões estratégicas:

- O arrendamento urbano tende a cada vez mais assumir um papel importante no acesso à habitação;
- No município de Sever do Vouga estamos ainda num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, o que implica o desenvolvimento de instrumentos de intervenção adequados a essa situação;
- A intervenção do Município assume-se como cada vez mais essencial na relação entre a dinâmica do arrendamento privado e o arrendamento social.

A este respeito, através da análise das carências habitacionais, destaca-se a existência de diversos agregados familiares com reduzidos recursos económicos, para os quais o normal mercado de arrendamento não conseguirá, por si mesmo, dar uma resposta habitacional condigna, pelo que se afigura necessário o desenvolvimento e a inclusão dos mesmos em uma ou várias medidas de apoio



social, sendo um papel que caberá identificar, gerir e programar pelas autarquias locais, tendo por base a EHL.

No que se refere à procura de habitação social no concelho de Sever do Vouga, estando diretamente relacionada com as questões anteriores, os dados mostram uma clara diminuição nos últimos anos. No entanto, na análise efetuada a questão não estará relacionada com a falta ou diminuição de pessoas em carência, mas antes pela perceção das mesmas de que o município não terá os meios de dar uma resposta satisfatória às suas necessidades, atendendo à falta de habitação social disponível, pelo que parte significativa dos agregados carenciados partem para situações de arrendamento no mercado privado com as condicionantes antes indicadas.

Este contexto tem consequências na reflexão estratégica da habitação, já que mostra a necessidade de alojamentos e da oferta social, e por outro lado aponta para a necessidade de requalificação do parque habitacional público e privado.

Deste modo, deixamos as seguintes estratégias:

- Necessidade de acompanhamento e resposta a uma procura dinâmica, associada ao aumento do número de famílias e às suas necessidades habitacionais específicas;
- Entender e integrar essa procura num contexto alargado, procurando envolver na resposta os diferentes fatores de desenvolvimento bem como a dinâmica das relações espaciais intermunicipais e entre as entidades públicas e privadas que possam traduzir-se em mais-valias;
- Perceber e atuar na adaptação da habitação existente às transformações das famílias, pressupondo a capacidade de entender e promover a transformação do parque habitacional existente.

3.2 Caracterização do Parque Habitacional

Atendendo à inventariação efetuada pelo Município de Sever do Vouga, existem atualmente 33 propriedades, das quais 13 se prevê poderem ser reabilitadas/intervencionadas e destinadas a habitação, de modo a colmatar parte das carências identificadas.

Globalmente, em causa está uma lista de imóveis que se encontram de momento encerrados / sem uso, e outros já em uso para este mesmo fim, no entanto estando necessitados de intervenções significativas de modo a dotar os mesmos das condições de habitação condignas.

A esta elencação, acrescem ainda 3 imóveis, propriedade de uma IPSS, com potencial de afetação a uso habitacional, mas que carecem de intervenção.

	Em uso	Com potencial de uso
N.º de propriedades	20	16
Detidas pela CMSV	20	13
Detidas por IPSS	0	3

Quadro 10 – Caracterização do parque habitacional

Fonte: CMSV

Atendendo ao património municipal atualmente em uso para fim habitacional, temos como caso mais significativo o caso do Bairro da Bela Vista, na freguesia de Sever do Vouga, sendo a única situação de bairro identificado no município, estando também localizado na freguesia que apresenta maior concentração populacional e onde foram identificadas mais carências habitacionais.

Este bairro está organizado em 4 blocos habitacionais, cada um dos blocos com duas entradas e 12 apartamentos (6 por entrada), tendo um total de 48 fogos. Cada bloco apresenta 6 apartamentos de tipologia T2 e 6 de tipologia T3 bem como garagens,

correspondendo às tipologias mais necessárias / desejadas, conforme expresso no levantamento do capítulo 2.

Tendo sido uma construção realizada em 1989, dando resposta às necessidades habitacionais da altura, do total de 48 fogos estava prevista a venda de 24 e a manutenção de 24 em arrendamento social, sendo que destes apenas 19 são ainda pertença pública, com um dos apartamentos reservado para resposta a situações de emergência social.

Concentrando uma parte significativa da população carenciada identificada, com potencial para agregar até 120 moradores em normais condições de habitação, este conjunto assume-se de grande importância, mais ainda por registar uma população desempregada ou com rendimentos muito reduzidos.

Apesar do registo pontual de intervenção de alguns proprietários privados nos seus imóveis, em quase todas as frações se verifica a necessidade de obras de requalificação expressivas de modo a dotar as mesmas das condições de habitabilidade adequadas, tendo sido globalmente identificadas necessidades como a renovação total das cozinhas, das instalações sanitárias e das marquises, a substituição de vãos e portas de entrada, a pintura total das frações, renovação de infraestruturas, etc.



Figura 4: Fotos do Bairro da Bela Vista, Lugar do Calvário, Sever do Vouga



Apesar de uma recente intervenção ao nível da cobertura, para além das intervenções interiores, é facilmente perceptível a necessidade de intervenção geral nas zonas comuns, de modo a adequar os edifícios às necessidades de conforto e habitabilidade, como a aplicação de isolamento térmico tipo ETICS, substituição de portas, portões e gradeamentos, pinturas interiores e exteriores, e mesmo a substituição de caixilharias por vãos com vidro duplo e PVC.

Como outro exemplo único de um imóvel atualmente em uso habitacional pertença do município referenciamos a Casa Galteiro, tratando-se de uma moradia isolada de tipologia T2 com aproximadamente 96m², estando em utilização por uma família.

Neste caso as necessidades de renovação serão mais simples, prevendo-se uma intervenção destinada a repor as melhores condições da cobertura e teto falso, a pintura exterior da habitação e correções no gradeamento exterior para entrada do estacionamento.



Figura 5: Fotos Casa Galteiro, Sever do Vouga.

	T2	T3	Total de fogos
Propriedades em uso (20)	8	12	20
Bairro da Bela Vista	8	11	19
Casa Galteiro	0	1	1

Existe ainda registo de uma segunda moradia pertença do município, a casa São Macário, sendo também uma moradia isolada com cerca de 91.31m², mas que se encontra atualmente em estado devoluto, necessitando de uma renovação total.

A área do imóvel permite a formalização de uma habitação de tipologia T3 e, por ser já pertença do município, não existe o potencial custo de aquisição do imóvel, estando também localizada na freguesia de Sever do Vouga, ajudando na resposta às necessidades habitacionais existentes na mesma.

Entre as intervenções necessárias neste imóvel há que destacar a renovação total da cobertura, renovação total das paredes exteriores, troca dos vãos exteriores, a construção das divisórias interiores na tipologia desejada, instalação/renovação de todas as infraestruturas e todos os trabalhos de acabamentos.



Figura 6: Foto Casa São Macário, Sever do Vouga

De resto, foram identificados pelo município outros 11 imóveis, tratando-se de edifícios de antigos equipamentos agora sem uso, nomeadamente escolas e jardins de infância, distribuídos por quatro das sete freguesias do concelho.

Em todas as situações verifica-se a necessidade de intervenções significativas, seja pela necessidade de uma reconstrução total por se encontrarem em estado devoluto, ou pela necessidade de requalificar os edifícios para a nova função bem como a correção de situações de desgaste.

No entanto, tal como no caso anteriormente apontado, também nestes casos não existe custo associado à aquisição da propriedade, sendo que cada imóvel poderá comportar a habitação de uma ou duas famílias em tipologias T2 ou T3.

Por se encontrarem já disseminadas e enquadradas na malha urbana do município, a sua requalificação assume-se como vantajosa ao promover a reabilitação e aproveitamento de património expectante, bem como na resposta às carências habitacionais por também promover a integração social.

Assim, na União de Freguesias de Cedrim do Vouga e Paradela do Vouga, temos identificados três imóveis devolutos:

- A antiga escola de Cedrim, com cerca de 136.57 m², podendo comportar a criação de dois fogos de tipologia T2;
- A antiga escola de Carrazedo, com área de 66.68 m², podendo ser convertida numa habitação de tipologia T2;
- A antiga escola das Hortas, com aproximadamente 66.56 m², podendo ser convertida numa habitação de tipologia T2.



Figura 7: Fotografia da antiga Escola de Cedrim (esquerda), da antiga Escola de Carrazedo (centro) e da antiga Escola das Hortas (direita).



Entre as intervenções a considerar nos três imóveis, dado o estado de conservação dos mesmos bem como a correta adequação às condições de habitabilidade, há que prever os seguintes trabalhos:

- Renovação total das paredes exteriores;
- Renovação total da cobertura;
- Substituição / colocação dos vãos exteriores;
- Construção total das divisórias interiores dos imóveis, de acordo com as tipologias a implementar;
- Criação / instalação das infraestruturas para cada habitação;
- Todos os trabalhos de acabamento interiores e exteriores.

No que se refere à freguesia de Rocas do Vouga foi identificado apenas um caso de possível intervenção, tratando-se da antiga Escola da Granja com cerca de 131.02 m², sendo prevista a possibilidade de aí criar dois fogos de tipologia T2.



Figura 8: Fotografia da antiga Escola da Granja.

Tal como anteriormente, entre as intervenções a considerar, há que prever os seguintes trabalhos:

- Renovação total das paredes exteriores;
- Renovação total da cobertura;
- Substituição / colocação dos vãos exteriores;
- Construção total das divisórias interiores, de acordo com a tipologia T2;
- Criação / instalação das infraestruturas para cada habitação;
- Todos os trabalhos de acabamento interiores e exteriores.

Na freguesia de Sever do Vouga, para além do Bairro da Belavista, da Casa Galteiro e da Casa São Macário anteriormente identificadas, sendo esses já de tipologia habitacional, mas necessitando de intervenções de requalificação, foram identificados outros três imóveis de antigos equipamentos sem uso, que poderão ser reconvertidos para este mesmo fim:

- a escola São Macário, com área de cerca de 66.05 m², que poderá ser convertida numa habitação de tipologia T2;
- a antiga escola primária de Senhorinha, com área de 256 m², onde poderão ser criados dois fogos de tipologia T3;
- o antigo jardim de infância de Senhorinha, considerando a área de aproximadamente 247.71 m², que poderá também ser reconvertido em dois fogos de tipologia T3.



Figura 9: Fotografia da antiga Escola de São Macário (esquerda), da antiga Escola Primária de Senhorinha (centro) e do antigo Jardim de Infância de Senhorinha (direita)

Nestes imóveis, em estado de conservação diferenciado, mais grave na primeira situação, mas todos necessitando de profunda intervenção, deverão ser considerados os seguintes trabalhos:

- Renovação e requalificação total das paredes exteriores;
- Renovação e tratamento das coberturas;
- Substituição / colocação dos vãos exteriores;
- Construção total das divisórias interiores, de acordo com as tipologias em causa;
- Criação / instalação das infraestruturas para cada habitação;
- Todos os trabalhos de acabamento interiores e exteriores.

Por fim, na união de freguesias de Silva Escura e Dornelas foram identificados os últimos quatro imóveis disponíveis:

- o antigo jardim de infância de Dornelas, com área aproximada de 135m², sendo proposta a requalificação do imóvel num só fogo de tipologia T3;
- a antiga escola primária de Dornelas, dispendo de uma área de aproximadamente 133.84m², podendo ser convertido em dois fogos de habitação de tipologia T2;



- a antiga escola primária de Silva Escura, com cerca de 132.74m², podendo igualmente ser consideradas duas habitações de tipologia T2;
- por último, o edifício da escola Remolha, em Silva Escura, tratando-se de um imóvel com aproximadamente 147m², podendo esse também ser convertido de modo a alojar outras duas famílias em fogos de tipologia T2.



Figura 10: Fotografia do antigo Jardim de Infância de Dornelas (esquerda) e da antiga Escola Primária de Dornelas (direita)



Figura 11: Fotografia da antiga Escola Primária de Silva Escura - Vala (esquerda) e da antiga Escola Remolha – Silva Escura (direita)

O nível de intervenção necessário à requalificação dos quatro imóveis será em tudo semelhante aos casos anteriormente referidos, envolvendo os seguintes trabalhos:

- Renovação / requalificação das paredes exteriores;

- Renovação / tratamento das coberturas;
- Substituição / colocação dos vãos exteriores;
- Construção total das divisórias interiores, de acordo com as tipologias em causa;
- Criação / instalação das infraestruturas para cada habitação;
- Todos os trabalhos de acabamento interiores e exteriores.

Por fim, foi ainda identificada uma situação particularmente interessante, tratando-se de um dos pisos no Centro de Inovação VougaPark, na freguesia de Paradela, definido como um polo inovador e dinamizador, procurando contribuir para a promoção, produtividade e competitividade das empresas da região.



Figura 12: Localização e Fotografia do Centro de Inovação VougaPark, em Paradela.

Tratando-se de um dos pisos ainda por terminar do complexo esta propriedade apresenta algum potencial na integração na EHL, sendo possível aí prever 3 a 4 apartamentos para habitação, podendo também fomentar uma ligação entre o programa habitacional e os seus destinatários, com as atividades desenvolvidas nesse centro.



Tirando partido do bom estado exterior do imóvel, a intervenção a considerar será essencialmente ao nível das infraestruturas e compartimentação interior, de modo a definir das tipologias e a dotar cada uma das necessárias condições de habitabilidade.

Para além do parque habitacional acima indicado, correspondendo aos imóveis identificados como pertença do município, já em uso ou passíveis de ser requalificados para o programa habitacional, o inquérito realizado identificou também muitas outras situações de carência habitacional dispersa pelo município, normalmente casos de proprietários privados ou de arrendatários a privados, que indicaram quaisquer situações de inadequação, precariedade, insalubridade e sobrelotação.

Além disso, foram também sinalizadas situações pontuais de vulnerabilidade que necessitam da criação de alojamentos temporários, como o caso de vítimas de violência doméstica, incompatibilidade com o agregado familiar e similares, cuja resposta existente poderá ser curta e se afigura de uma necessidade mais imediata.

À margem do espólio patrimonial detido pela edilidade, assinala-se ainda, o interesse da Fundação Barbosa de Quadros, uma IPSS, em participar no programa, que neste contexto pretende envolver na proposta três imóveis situados em Rocas do Vouga.

Os imóveis indicados por esta entidade dizem respeito a três frações passíveis de reabilitação e reconversão para habitações de tipologia T3, encontrando-se os três, de momento, desocupados e em mau estado de conservação.

Os imóveis dizem respeito ao antigo posto médico de Rocas, sendo o andar por cima do posto dos correios de Rocas, um casario em pedra, em Sanfins, localizado na Rua Central, e a casa dos caseiros de Sanfins, também na Rua Central.



Figura 13: Fotografia do antigo posto médico de Rocas (esquerda), do casario em pedra (centro) e da casa dos caseiros (direita) em Sanfins

Em resumo, procurou-se inventariar a totalidade do parque habitacional existente no município e das condições de habitação, em geral verificando-se situações de fogos com condições inadequadas e a necessitarem de obras de reabilitação significativas, para assegurar nos mesmos as condições de habitabilidade condignas.

Foram identificadas situações de famílias carenciadas em necessidade de recolocação, essencialmente de agregados em arrendamento privados, mas em habitações desadequadas e sem meios económicos para, por si mesmos, encontrar alternativas salubres a essas habitações.

Por fim, foram ainda identificados imóveis desocupados, sem uso ou devolutos, permitindo depois perceber em que situações poderão os mesmos ser usados na resposta habitacional do município, a um custo mais reduzido, tendo ainda a mais-valia de nesse processo promover mais a reabilitação, reintegração e valorização da malha urbana.



	T2	T3	Total de fogos
Propriedades com uso potencial (16)	16	9	25
Casa São Macário	0	1	1
Antiga Escola de Cedrim	2	0	2
Antiga Escola de Carrazedo	1	0	1
Antiga Escola das Hortas	1	0	1
Antiga Escola da Granja	2	0	2
Antiga Escola São Macário	1	0	1
Antiga Escola Primária de Senhorinha	0	2	2
Antigo jardim de Infância de Senhoraia	0	2	2
Antigo Jardim de Infância de Dornelas	0	1	1
Antiga Escola Primária de Dornelas	2	0	2
Antiga Escola Primária de Silva Escura	2	0	2
Antiga Escola Remolha	2	0	2
VougaPark	3	0	3
Antigo posto médico de Rocas*	0	1	1
Casario em pedra*	0	1	1
Casa dos caseiros*	0	1	1

Legenda: *Imóveis detidos pela Fundação Barbosa de Quadros.

Quadro 12 – Caracterização das propriedades com uso potencial

Fonte: CMSV

Temos, pois, que com a identificação destes aspetos, bem como com a contextualização e o âmbito definido no capítulo anterior será possível, no âmbito das estratégias a definir pelo município, e com o apoio desta ELH, determinar as prioridades e princípios de colmatação das carências habitacionais, perceber onde as necessidades do parque habitacional carecem de respostas mais específicas e estabelecer as bases de atuação do município para cada situação.

Como corolário, foi identificado e caracterizado um espetro de imóveis cujo uso potencial poderá ser colocado ao serviço das respostas habitacionais para 25 novas



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

famílias carenciadas, em virtude de outros tantos fogos que se encontram sinalizados no quadro supra.



4. Análise Estratégica

4.1 Missão e Visão

Missão:

Garantir, por via da articulação entre agentes públicos e privados, o acesso das famílias a habitações condignas e a preços adequados às suas possibilidades, através da mobilização de soluções inovadoras e sustentáveis e dos instrumentos financeiros disponíveis.

Visão:

Assumir-se como uma referência a nível ibérico pela excelência do seu tecido urbano, perfeitamente alinhado às exigências das dinâmicas económicas e sociais, onde todos têm acesso a uma habitação condigna.

4.2 Enquadramento da ELH no âmbito do Programa 1º Direito

Como modo de assegurar a melhor resposta às necessidades habitacionais do município, urge enquadrar a ELH no âmbito do 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018), consistindo num programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Para tal, é, pois, essencial perceber os princípios do programa, assegurando a compatibilidade com as estratégias adotadas no âmbito da ELH.



Desde logo, o decreto define o Princípio da Acessibilidade Habitacional, segundo o qual os indivíduos têm o direito a uma habitação permanente e adequada, a um custo que seja compatível com o orçamento disponível, sem pôr em causa a satisfação de outras necessidades básicas, sendo uma condição base também no desenvolvimento da ELH. De facto, no seu desenvolvimento foi logo tido o cuidado de caracterizar a população que será abrangida pelas medidas, identificar as suas carências e poder económico, para que seja possível adequar e propor soluções apropriadas.

A ELH SV procura depois integrar o Princípio do Planeamento Estratégico Local alinhando as diversas estratégias municipais e supramunicipais de política de habitação, em particular no que se refere à ocupação do solo, à requalificação e à modernização do parque imobiliário urbano, promovendo a coesão socioterritorial, a sustentabilidade e a igualdade dos territórios urbanos, evitando quaisquer fenómenos de discriminação territorial. No mesmo seguimento, temos, pois, a aplicação do Princípio da integração social, ao promover soluções de ocupação dispersas nas zonas habitacionais já existentes e inseridas no tecido urbano, garantindo a diversidade social, promovendo a integração dos indivíduos nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socio-territorial (guetização).

Naturalmente, durante os processos de análise, caracterização e identificação da população a que se destina e das suas carências, foi desenvolvido um processo conjunto com as diversas entidades e atores institucionais e sociais, desde logo procurado o envolvimento e consciencialização dos mesmos da noção real da problemática, de a quem se destinam as soluções e da sua proximidade, sendo uma condição base da ELH para o seu bom desenvolvimento e para a prossecução das metas a atingir, uma vez que tal só será possível com a colaboração e articulação de todos os intervenientes.



Com isto pretende-se promover os princípios da estabilidade e da cooperação, assegurando o alinhamento das medidas entre os diversos players, promovendo uma continuada monitorização e estabilidade nas condições sociais, financeiras e habitacionais das pessoas mais desprotegidas, eventualmente permitindo-lhes tornar-se autónomos, de modo a que as soluções propostas no âmbito da ELH e do programa 1.º Direito deverão ser complementadas por medidas de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após os processos, maximizando a eficácia das medidas.

Da parte dos destinatários das medidas é também pedida a participação, envolvendo os mesmos na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, mas também no sentido de definir uma repartição justa do esforço operacional e financeiro de todas as partes. Para isto, é definido o princípio da perequação, sendo adotados mecanismos que assegurem a correta distribuição dos benefícios e dos encargos das soluções habitacionais financiadas pelo Estado ao abrigo do programa 1.º Direito.

Neste esforço financeiro pretende-se também promover a valorização do parque habitacional, a requalificação e a revitalização das cidades, com enfoque para a sustentabilidade e o uso eficiente dos recursos, sendo assim estimulado o princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual deverá ser privilegiada a reabilitação do edificado em vez da construção de nova edificação. Partindo do património municipal existente, sendo aquele onde mais rapidamente poderá ser desenvolvida resposta às necessidades habitacionais identificadas, pretende-se que as intervenções possam também fomentar a recuperação do património disperso e, assim, contribuir para a valorização e revitalização dessas zonas urbanas.

Ao mesmo tempo será promovido o incentivo ao arrendamento, privilegiando soluções de habitações neste regime em detrimento da aquisição de habitação, mais contribuindo o equilíbrio entre os regimes de ocupação, bem como para o maior desenvolvimento e regulação do mercado de arrendamento.



Por último, entre os princípios base do programa 1º Direito, as intervenções a realizar no âmbito da ELH deverão também assegurar uma cabal resposta às questões relacionadas com as condições de acessibilidades no acesso e uso das habitações, promovendo soluções universalmente acessíveis, bem como das questões relacionadas com a sustentabilidade ambiental, promovendo construções eficientes, com processos sustentáveis e com equipamentos que otimizem o consumo de recursos.



4.3A ELH no quadro da macro estratégia municipal

A ELH deve, pois, ser enquadrada numa moldura o mais abrangente possível, acautelando o comportamento dos diversos determinantes que possam impactar na procura e na oferta de habitação, num horizonte temporal dilatado.

Por outras palavras, a ELH deve ser função de uma estratégia mais lata preconizada pela edilidade, estando em perfeito alinhamento com esta.

Deste modo, o presente estudo desencadeia a reflexão em torno de dois ângulos de análise; uma “estática” que atenda à situação atual e que se centra no curto prazo e outra que designamos de “dinâmica”, com pendor mais estratégico e que procura levantar o véu em torno comportamento de variáveis críticas que condicionam a procura e a oferta de habitação.

A análise estática, muito centrada no matching entre procura e oferta habitacional, teve por racional o levantamento das carências habitacionais, por um lado, e, por outro, a inventariação do património imobiliário municipal/público existente, assim como dos imóveis devolutos e em ruínas para efeito de reabilitação, reafecção, construção ou liberação de solos.

A análise dinâmica, determina que sejam incluídas na equação:

- Dinâmicas sociodemográficas (e.g., taxa de natalidade; envelhecimento da população)
- Dinâmicas económicas (e.g., Investimento)
- Dinâmicas políticas (e.g., Taxas e tarifas; IMI, infraestruturas; ensino)

Esta análise está muito orientada para posicionar o município no ângulo da “atrabilidade dos territórios” (marketing territorial), na certeza de que os territórios competem, no essencial, por “investimento” e por “talento” e de que é a adequada calibração deste binómio que vai determinar um território mais (ou

menos) atrativo e competitivo. Quando nos referimos a “talento”, em causa estão pessoas com adequados skills. Potenciais munícipes, portanto, que vão necessitar de uma habitação para residir.

Face ao exposto, fica claro que a ELH não pode deixar de acomodar as orientações políticas em domínios tão críticos como infraestruturas e política de mobilidade (e.g., rodovia e ferrovia), ensino e formação (e.g., Escola Profissional de Aveiro | UniTEC), investimento (e.g. investimento direto estrangeiro e espaços de acolhimento empresarial) e taxas, tarifas e impostos (e.g., urbanismo, água e resíduos).

Aliás, este é um dos principais racionais que explica a bondade de um robusto modelo de governance em sede de ELH. Com efeito, uma adequada ELH deve “comunicar”, não apenas com os principais players no tema da habitação, mas integrar e interagir com os principais protagonistas em domínios que possam condicionar a própria política de habitação.

Num mundo globalizado em que o capital intelectual se sobrepõe ao capital físico e financeiro, não raras vezes a riqueza dos territórios está invariavelmente associada à sua capacidade para formar e reter capital humano. Tão importante como a capacidade dos territórios para a “atração” de talento é a capacidade de “retenção” desse mesmo talento, frequentemente jovem e altamente qualificada, ativos deveras valiosos para qualquer município.

Neste quesito, sentem-se a falta de âncoras (e.g., Instituto Politécnico) que possam dar força e coerência ao desenvolvimento local e regional e contrariar a tendência de desertificação verificada na maior parte dos territórios de baixa densidade, também sentida em Sever do Vouga.

Historicamente, a “retenção” populacional está muito associada à qualidade e quantidade da atividade económica. O investimento e a atração de investimento são pilares de incontornável importância para o desenvolvimento económico e



social sustentado, seja dos países, das regiões ou dos municípios. Independentemente da escala, o desenvolvimento de qualquer território apresenta uma elevada sensibilidade face ao tema do investimento, seja pelo ângulo (mais conhecido) da atração de investimento seja no ângulo (menos conhecido) do acolhimento a esse mesmo investimento, ou seja, no apoio aos investidores, no estabelecimento de negócios, expansão e reinvestimento.

A verdade é que Portugal se revela muito “sexy” para os investidores internacionais. Em estudo datado de 2020, Portugal surge entre os melhores destinos de investimento da Europa, à frente da Espanha, França e Alemanha. Esta melhoria de imagem está-se a refletir, não apenas num crescente interesse e numa maior atração para colocar Portugal na shortlist, mas também na concretização de um aumento muito substancial do número de projetos e de criação de empregos.

Os três aspetos que tornam Portugal mais atrativo aos olhos dos investidores internacionais são a estabilidade do clima social, a potencialidade do aumento de produtividade e os custos do trabalho.

Não obstante este incremento de interesse pelo nosso país, os números revelam que escasseiam os espaços de acolhimento empresarial disponíveis para alojar estes projetos, justamente nas geografias mais apetecíveis para os investidores internacionais – no litoral do país, em especial no Grande Porto e Lisboa.

O desafio consiste em mobilizar estes grandes investimentos cada vez mais para o interior do país, onde abundam os espaços de acolhimento empresarial, muitos deles com condições infraestruturais e de acessibilidade muito aceitáveis. À escala europeia, considera-se perfeitamente admissível que uma unidade industrial que se localize a sensivelmente 60/90 minutos de um importante porto marítimo e aeroporto nacional.

Neste sentido, são vários os municípios que começam a desenvolver planos estratégicos e de marketing territorial, tendentes a tornar o seu território único e atrativo, distanciando-se dos municípios seus concorrentes. São também vários os municípios que têm vindo a acarinhar este tema do Investimento, criando agências para a dinamização económica ou gabinetes de apoio ao investidor, como a INVESTBRAGA ou o Famalicão MADE IN.

Assumidamente, a fixação da população no território é um dos desígnios de Sever do Vouga. A ELH entende que esta motivação justifica uma firme aposta na atração de investimento e na facilitação ao seu acolhimento (one stop shop), razão pela qual a edilidade deve equacionar a criação de um veículo dedicado ao tema, especialmente munido dos recursos adequados à persecução de uma missão que faça com que Sever do Vouga ombreie com os principais benchmarks nacionais.

Existem, neste momento, incentivos disponíveis que recomendam a candidatura à criação de uma nova área empresarial ou à expansão de uma existente. Esta é uma excelente oportunidade para fazer a diferença, na certeza que escasseiam no país áreas de acolhimento empresarial qualificadas, delimitadas e geridas numa ótica de parque empresarial, oferecendo serviços básicos como restauração, childcare, incubação e co-work e serviços avançados como consultoria na área de gestão, contabilidade e, principalmente, na gestão de RH e talento.

A ligação entre a academia e o mundo empresarial pode e deve ser uma mais valia a explorar pelo promotor, através do envolvimento do IPP ou da UA, designadamente na oferta de formação feita à medida e na partilha de talento.

Com efeito, o capital humano será cada vez mais um determinante da atratividade dos territórios. A atração de talento (e/ou a sua requalificação) para os territórios revela-se um desígnio capaz, não só, de mobilizar novos investimentos, como corrigir as assimetrias e, em última análise, concorrer para estancar a desertificação.

Por último, importa estar consciente que a “política fiscal” municipal pode concorrer para uma maior ou menor atratividade dos territórios, ajudando a fixar as populações e, desse modo, influenciando na estratégia habitacional.

Impostos como o IMI, as tarifas de água e resíduos, assim como as taxas por operações urbanísticas devem estar dimensionadas com os objetivos de atração e fixação populacional e, em derradeira análise, com a estratégia habitacional para o município.

Na sequência do presente estudo não temos informação de qualquer reorientação com expressão na “política fiscal” deste município.

4.4 Desafios

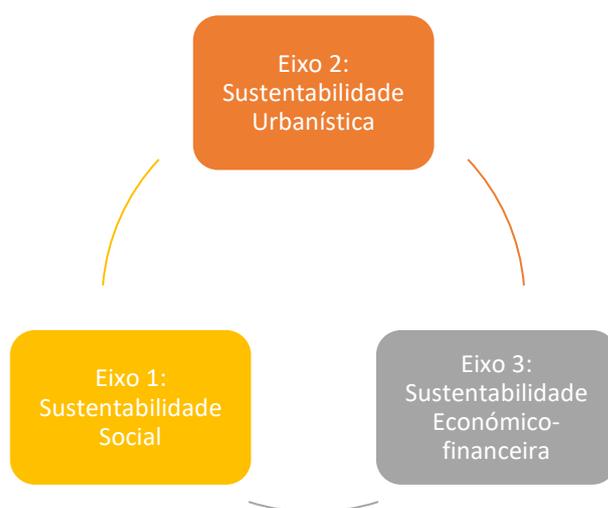
Face ao diagnóstico efetuado, resumem-se a quatro os quatro os desafios que espreitam este Município:

- Transformação sociodemográfica e promoção da pluralidade de soluções habitacionais;
- Gestão da habitação (municipal) numa perspetiva de gestão do habitat, do desenvolvimento urbano e da valorização dos territórios.
- Articulação entre as políticas de habitação e as dinâmicas de reabilitação urbana;
- Gestão dos mercados de habitação, desenvolvimento de formas de arrendamento acessível e de longo prazo e da construção de respostas no contexto intermunicipal;

Com efeito, o incremento dos preços no mercado de arrendamento e de compra de habitação torna cada vez mais difícil o acesso à habitação, em particular para um estrato social constituído por pessoas cujo rendimento embora demasiado baixo para aceder ao crédito hipotecário ou ao mercado de arrendamento, é suficientemente elevado para inviabilizar o seu acesso ao arrendamento social.

O avolumar de famílias nesta situação reforça a necessidade de programas de apoio à renda de iniciativa municipal ou de medidas de constituição de um fundo de apoio ao investimento em habitação a preços acessíveis.

4.5 Eixos estratégicos



Esquema 1: Eixos estratégicos
Fonte: Elaboração própria

Com base no diagnóstico efetuado e na reflexão estratégica desencadeada, propomos que a ELH para o Município de Sever do Vouga seja estribada em três eixos estratégicos, que correspondem a outras tantas dimensões de incontornável relevo, uma de natureza social, outra de natureza urbanística e, uma derradeira, de natureza económico-financeira.

Eixo 1: Sustentabilidade Social

As soluções habitacionais preconizadas em sede de ELH têm um claro enfoque na temática Social. Não se busca resolver, no curto prazo, uma situação de fragilidade

social com soluções que apenas têm o condão de diferir o problema e porventura agudizá-lo num horizonte temporal mais dilatado.

Deste modo, as soluções habitacionais que serão desenhadas no quadro da ELH procuram ter uma elevada aderência às idiossincrasias das populações, dando um particular destaque a questões da idade, da cultura e das tradições. Por outro lado, a arquitetura das soluções habitacionais atende, em paralelo, às lições da experiência e às boas práticas nacionais e internacionais.

Como corolário desta visão, a ELH de Sever do Vouga não vai enveredar por soluções habitacionais de acantonamento populacional, as quais não raras vezes conduzem à guetização, mas por soluções habitacionais específicas que estejam alinhadas com os hábitos e tradições dos respetivos munícipes. Esta é uma solução facilitadora da integração entre os munícipes, socialmente autorreguladora.

Neste contexto serão privilegiadas soluções que atendam às especificidades dos munícipes com carências habitacionais, desejavelmente, pequenas moradias com quintal que permita o cultivo agrícola de alguns bens de subsistência.

Vantagens: Facilitação de uma malha urbana sociologicamente saudável, livre de guetos e concentrações populacionais problemáticas. Maior segurança; índices de criminalidade mais reduzidos; delinquência, toxicodependência e gravidez infantil reduzidas; maior escolarização;

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa.

Eixo 2: Sustentabilidade Urbanística

As soluções habitacionais preconizadas em sede da ELH apresentam um claro preconceito em relação ao binómio “construção” vs. “reabilitação”, com uma notória preferência para a última.



A estratégia eleita para o feito, tem um forte pendor reformista, privilegiando a reabilitação urbanística em detrimento de uma abordagem baseada no caminho mais fácil: na construção. Assim, mais do que uma mera expansão assente na construção de edificações de raiz, a ideia é qualificar a malha urbana existente, valorizando, deste modo, não apenas as edificações que carecem de intervenção como as construções contíguas e, em derradeira análise, os próprios territórios.

Desta feita, sob o chapéu da ELH, busca-se um duplo desiderato: não apenas mitigar as carências habitacionais do município como, e sobretudo, aproveitar a oportunidade para oferecer sustentabilidade urbanística ao território, corrigindo, em paralelo, alguns dos desequilíbrios urbanísticos já cadastrados e que teimam em arrastar-se há já vários anos. Em causa estão, à cabeça, o bairro social da Bela Vista e os 14 imóveis, essencialmente antigas escolas, hoje desativadas, que necessitam de ser intervencionados para que possam dar lugar a habitações.

Face ao exposto, a estratégia assentará, por um lado, na qualificação e reabilitação de edificações cujos proprietários sejam os munícipes como ainda de património municipal que seja detido ou que venha a ser adquirido pela edilidade.

De forma seletiva, o município equaciona a aquisição de património devoluto/ruínas, estrategicamente localizado no coração de Sever do Vouga, detido por privados com o intuito de ser intervencionado pela edilidade e colocado no mercado.

Com a estratégia em apreço busca-se uma lógica de intervenção cirúrgica, perfeitamente dirigida para alvos urbanísticos específicos, cujo atual estado de obsolescência/abandono redundava num elevado grau de constrangimento (no presente) mas num elevado potencial de coesão e valorização (no futuro).

Embora equacionada por questões essencialmente urbanísticas, reconhecemos o virtuosismo da solução na dimensão social, porque indutora de uma integração mais saudável das famílias nas suas novas habitações e no espaço envolvente.



À luz do exposto, a visão da edilidade não se compadece com soluções habitacionais “por atacado”, exclusivamente focadas na bondade dos seus impactos no curto prazo e, por esse motivo, caracterizada por elevados níveis de miopia estratégica.

Vantagens: Erradicação dos “passivos” (ativos tóxicos) urbanísticos; qualidade de vida; valorização dos centros urbanos.

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa.

Eixo 3: Sustentabilidade Económico-financeira

Como seria desejável, as soluções habitacionais formatadas no âmbito da ELH de Sever do Vouga apresentam um forte racional sob o prisma económico-financeiro.

Em última análise, a estratégia agora gizada tem por motivação concorrer para a valorização económica do território e dos seus habitantes e para a contenção no dispêndio de meios financeiros municipais, associados ao combate ao crime, delinquência e à inclusão social.

Com efeito, embora seguramente mais dispendiosas no curto prazo, a estratégia seguida pelo município orgulha-se de procurar ser a mais responsável no longo prazo, tanto na dimensão social e urbanística, como ao nível dos benefícios económicos futuros.

Por outras palavras, embora virtualmente mais exigente ao nível dos investimentos à cabeça (comumente designado CAPEX), a estratégia do município apela a custos de exploração significativamente mais reduzidos, bem como a custos de contexto bastante mais leves (e.g., policiamento, apoio social, etc.).

Em paralelo, a estratégia eleita induzirá um forte impulso na valorização patrimonial do edificado, com impacto direto no património propriedade do município, mas com impacto indireto no edificado pertença dos munícipes.

Com efeito, a busca de soluções habitacionais que privilegiem a “sustentabilidade social” e a “sustentabilidade urbanística” acabam por ter como corolário a “sustentabilidade económico-financeira”.

A busca de soluções social e urbanisticamente responsáveis produzirão efeitos de valorização da malha urbana, diretos e indiretos, com evidentes reflexos económico-financeiros, a médio e longo prazos, tanto para a edilidade como para os munícipes proprietários.

A ELH aqui em apreço privilegia os investimentos vocacionados para reabilitação e alteração de uso de ativos detidos pelo município (e.g. Bairro da Bela Vista, escolas desativadas, etc.) e, supletivamente, para a aquisição de imóveis passíveis de reabilitação por parte do município (imóveis devolutos/ruínas).

A estratégia gizada, encerra em si um “algoritmo” que exhibe uma forte propensão para gerar riqueza. Riqueza para o município e para os seus munícipes. Um algoritmo que pretende ser função de uma dimensão social e de uma dimensão urbanística, contemplando uma vertente “soft”, as pessoas e a sua inserção, e uma vertente “hard”, relativa ao edificado (construção/reabilitação).

Ao invés de enveredar por uma solução “por atacado” que prescreva a edificação de um novo bairro ou de vários, onde as pessoas com carências habitacionais fiquem acantonadas, gerando um foco de tensão e de toxicidade social e urbanística, a estratégia da CMSV passa por apostar em soluções centradas num mix populacional e na mitigação das fragilidades urbanísticas já existentes e sua consequente valorização, do edificado e dos espaços.

Por último, mas não menos importante, sempre que possível as soluções habitacionais encontradas deverão atender aos apoios e incentivos financeiros especialmente formatados e disponíveis para o efeito, buscando a otimização na sua utilização. Deste modo, entende-se que a edilidade deve aproveitar a oportunidade para mitigar as fragilidades habitacionais existentes através da



correta utilização dos fundos públicos disponíveis, os quais não se esgotam no 1.º Direito, aliviando o efeito no orçamento municipal assim como na carteira dos seus municípios.

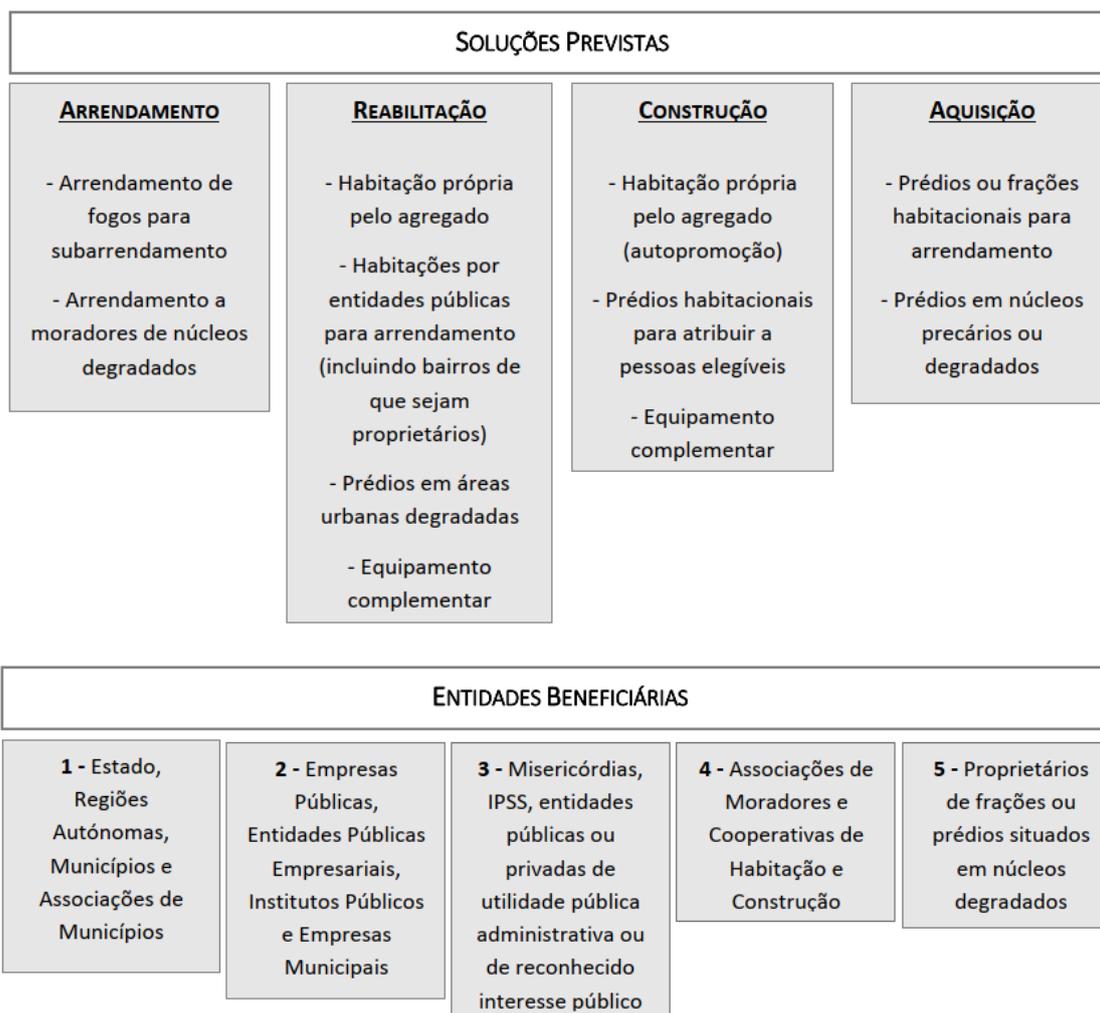
Vantagens: Valorização do património municipal, gerando externalidades positivas para os privados; Aproveitamento dos apoios disponíveis.

Desvantagens: Solução, tendencialmente, mais onerosa no curto prazo.

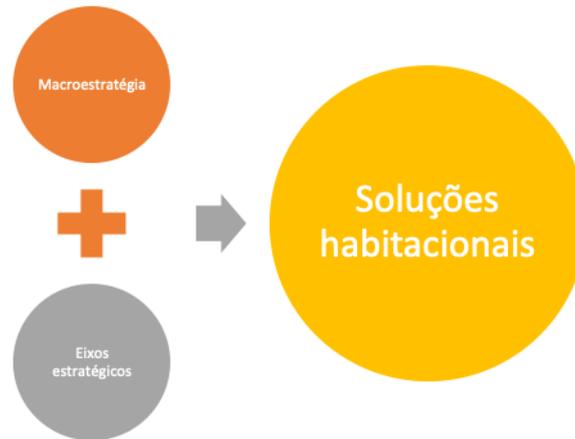


4.6 Priorização das soluções habitacionais

Face às diversas modalidades previstas no 1.º Direito (e.g., arrendamento, reabilitação, aquisição e construção) e as condições do possível envolvimento de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias previstas na legislação (ver quadros infra), a ELH de Sever do Vouga propõe-se priorizar as soluções habitacionais a desenvolver, em plena coerência com a orientação estratégica delineada.



Esquema 2: Soluções habitacionais e entidades beneficiárias



Esquema 3: Priorização das soluções habitacionais
Fonte: Elaboração própria

De entre as soluções habitacionais previstas, enquadráveis em modalidades de financiamento a entidades municipais, configurando soluções de resposta habitacional para “não proprietários”, a ELH para o Município de Sever do Vouga elege como prioritárias as seguintes, justamente, pela ordem que se segue:

- Reabilitar o edificado propriedade do Município (ou intervencionar para alteração do uso) para arrendamento público (via candidatura do Município);
- Adquirir para reabilitar e posteriormente pôr em arrendamento público (via candidatura do Município);
- Arrendamento para subarrendamento;
- Construir através de modalidades diversas (e.g. parcerias).

Tal como seria espectável, à luz dos eixos estratégicos apresentados, fica evidente a preferência do município por soluções habitacionais que priorizam o conceito de “reabilitação” em detrimento do de “construção”. Por outro lado, a reabilitação de património edificado municipal reúne prioridade face às restantes modalidades de reabilitação. Isto significa que, sob o chapéu da presente ELH, o Município de Sever do Vouga vai esgotar todo o edificado próprio passível de reabilitação e reafecção de uso antes de equacionar adquirir edificado para posterior reabilitação. Em causa



está a mobilização, de forma imediata, do edificado municipal disponível para alojar as famílias carenciadas, após intervenções de reabilitação e alteração do uso para efeitos habitacionais.

A solução de arrendamento para subarrendamento estará vocacionada apenas para dirimir situações esporádicas e temporárias, em situações de emergência que exijam uma pronta resposta social.

Por último, o cenário de construção é apenas cogitável, supletivamente, em situações específicas e no quadro de uma parceria entre a CMSV e demais players relevantes.

Tal como sinaliza o inquérito, o conceito de “reabilitação” está também muito vincado nas soluções de resposta habitacional para proprietários, enquadráveis em modalidades de financiamento a beneficiários diretos, a desenvolver via candidatura autónoma.

4.7 Governance

Recomenda-se a criação de um Conselho Municipal da Habitação. A criação deste tipo de estrutura, no âmbito municipal, é elemento do reconhecimento da importância dos diversos agentes e dos objetivos de participação, de mobilização e de integração do conhecimento existente. É também elemento do reconhecimento da importância da integração das diferentes estratégias e políticas relacionadas com a habitação. Considera-se que o nível municipal é nível relevante para a perceção e acompanhamento destas várias necessidades de integração. O Conselho Municipal de Habitação, como espaço de consulta e de debate, pode, ainda, ser um elemento importante para a reflexão sobre a articulação entre níveis de atuação, nomeadamente entre os níveis local, intermunicipal e nacional. A necessidade da articulação entre estes níveis decorre do cruzamento de fatores nacionais, regionais e locais na definição da situação habitacional de cada contexto. Em conclusão, a constituição de um Conselho Municipal de Habitação constitui prioridade imediata da presente estratégia.

A presente ELH preconiza, adicionalmente, a constituição de estruturas de acompanhamento de proximidade. Estas estruturas seriam organizadas por freguesia e com a participação do município, departamentos e empresas municipais, juntas de freguesia e associações locais. A criação deste tipo de estrutura tem subjacente a necessidade de organização da identificação das situações de carência e de risco e aprofundamento da respetiva caracterização, e de desenvolvimento de medidas de apoio técnico e social, incluindo o acompanhamento dos processos de alojamento/realojamento.

Por último, importará precisar sobre os procedimentos de monitorização e avaliação na implementação da presente estratégia. A qualidade dos processos de monitorização e avaliação depende, também, significativamente dos recursos



institucionais a envolver, incluindo as estruturas de proximidade e outros agentes locais.

Em conclusão, a consolidação de um sistema de avaliação constitui uma tarefa a desenvolver, de forma imediata, em paralelo com as medidas de organização municipal referidas anteriormente.

5. Plano de Ação

5.1 Estruturação das Soluções Habitacionais

Após a descrição do diagnóstico sobre identificação, tipificação e localização das carências de condições habitacionais condignas no concelho, acentuamos a dispersão destas necessidades ao longo das freguesias, numa dispersão proporcional e equilibrada pelas freguesias integrantes do concelho, com predomínio de necessidades habitacionais em Sever face às demais freguesias.

Freguesias	Necessidade de realojamento /famílias	Habitação Própria a necessitar de intervenção	Habitação de âmbito Social Municipal a necessitar intervenção	Habitação de âmbito Social de privados a necessitar intervenção
Couto de Esteves	4	9		
Pessegueiro do Vouga	6	5		
Rocas do Vouga	3	4		
Sever do Vouga	13	8	19	5
Talhadas	0	5		
União das Freg. Silva Escura/Dornelas	7	9		
União de Freg. Cedrim/Paradela	1	6		
Total	34	46	19	5

Quadro 13 - Necessidades Habitacionais no concelho de Sever do Vouga

Fonte: Inquérito

A distribuição das necessidades de habitação e ou melhoria das condições de habitabilidade tem uma dispersão progressiva e linear entre várias freguesias do



concelho com maior enfoque em Sever do Vouga, mas não concentrando aí toda a sua intervenção.

Bairros	Habitação social/ Bairros Sociais a necessitarem de intervenção		Tipologia T2 (63,19m ²) – Apenas considerada propriedade município	Tipologia T3 (76,69m ²) – Apenas considerada propriedade município	Total
	Propriedade do município	Habitação própria			
Bela Vista	19	5	8	11	
Total de tipologias/habitações			8	11	19
Área total de intervenção em m ² :			506	844	1 349

Quadro 14 – Habitação de carácter social no concelho de Sever do Vouga
Fonte: Elaboração própria

No que se refere às necessidades relacionadas com habitação social, apenas foi identificado o bairro da Bela Vista na caracterização. Das 19 habitações propriedade do município, é importante referir que 18 encontram-se ocupadas por moradores e uma habitação está reservada para situações de carácter urgente.

Neste bairro foram ainda identificados 5 casos de famílias com carências habitacionais, em que a habitação social que se tornou sua propriedade, aparecendo identificada como habitação própria. Por esta razão, a intervenção a realizar nas 5 frações está sujeita a diferentes condições de elegibilidade no âmbito do programa 1º Direito, não tendo sido por isso acima contabilizada.

Com base nos princípios do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, nomeadamente no seu artigo 3.º, a ELH deverá procurar estimular a acessibilidade económica da habitação em conjunto com a estratégia de planeamento local, fomentando a integração social e o envolvimento dos destinatários das habitações nas soluções que lhes serão atribuídas, tendo como base a correta distribuição do esforço operacional e financeiro através do princípio da perequação, com o objetivo último de assegurar uma habitação condigna para todos.

Como base de intervenção deverá ser privilegiada a reabilitação do edificado em detrimento de nova construção, bem como o fomento do arrendamento, contribuindo para a requalificação do património urbano degradado, para o equilíbrio entre os regimes de ocupação e a para a regulação do mercado de arrendamento.

A ELH, deverá então prosseguir com as suas estratégias balizadas pelo programa 1º direito de acordo com os eixos anteriormente elencados e deverá cumulativamente conseguir implementar os seguintes critérios:

- **Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade** e com carácter de urgência, com soluções habitacionais sempre de carácter temporário;
- **Apoio à reabilitação do parque habitacional** existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável;
- **Aquisição de construções** para reabilitar no centro urbano de Sever do Vouga e nas freguesias do concelho **e introduzir no mercado de arrendamento**;
- Promover a **reabilitação urbana**;
- **Construção** de habitações para realojamento;
- **Co-promoção de habitação em modelo cooperativo**, com a participação de empresas, IPSS, trabalhadores e Município;
- **Co-promoção de modelos cooperativos** de habitação para faixa populacional jovem (sub 40);

Para tal apresentamos uma tabela de análise COPI de suporte à implementação da ELH.



Constrangimentos	Oportunidades	Priorização e Programação	Instrumentos
Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes	Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;	1 - Reabilitação de Parque Habitacional	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	-Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade e com carácter de urgência;		Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural	Apoio à reabilitação do parque habitacional existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável;	2 - Reconversão e Reabilitação de Construções	Programa de Arrendamento Acessível
	Promover a reabilitação urbana;		FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo	Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado convencional;	3 - Aquisição para Reabilitação	Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
	Co-promoção de modelos cooperativos de habitação para faixa populacional jovem (sub 40);		Reabilitar para Arrendar
Sobrelocação – Habitação insuficiente para composição do agregado	Promoção de modelos de Co-housing/ Co-living em parceria com IPSS's;	4 - Construção	IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas Casa Eficiente 2020
	Co-promoção de habitação em modelo cooperativo.	5 - Arrendamento para subarrendamento	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética Projeto Reabilitar como Regra

Quadro 15 - Análise COPI
Fonte: Portal da Habitação



Como já referido, o Município deverá acentuar esforços na priorização de soluções que promovam as duas medidas prioritárias (1) Reabilitação do parque habitacional e (2) Aquisição para reabilitação, apenas por fim considerando a (3) Construção:

1- Reabilitação do parque habitacional

Por se tratar de soluções mais eficazes do ponto de vista de resposta social à dimensão das carências detetadas compatibilizando a coesão territorial pela manutenção das pessoas na sua freguesia de origem afetiva, pela consolidação do tecido urbano e sustentáveis nos seus três vetores: social, económico e ambiental e pela preservação de valores culturais distintos em causa entre as comunidades alvo.

Vetor social pela preservação da rede social, familiar e de vizinhança dado pelas pré-existências urbanas das construções a requalificar sobretudo fora do centro de Sever do Vouga;

Vetor económico pela adaptação de construções existentes com menor custo de intervenção a curto e longo prazo, do que pela alternativa de promoção de construção nova de baixa densidade (evitando o constrangimento e estigmatização de bairro social se a opção passasse por densificar para controlar custos de construção);

Vetor ambiental pela intervenção criteriosa em requalificação habitacional permitindo a preservação do edificado urbano com todas as mais-valias de menor impacto ambiental face a outro tipo de intervenções com o mesmo fim.

2 – Aquisição para Reabilitação:

É uma solução subsequente à primeira, quando esta estiver esgotada, pretendendo-se a dispersão das famílias pelo tecido urbano com todas as vantagens de integração social que daí advém, sendo sobretudo útil no centro urbano com imóveis degradados e ou desocupados, permitindo desta forma a requalificação urbana,



humanização dos centros urbanos desocupados e garantir nova entrada de habitantes para o centro urbano. Cumulativamente em cada freguesia de pequena dimensão e em que existam nessas áreas construções devolutas ou a necessitar de intervenção para regressar ao mercado habitacional, no qual o Município pode adquirir, promover a reabilitação e/ou reconversão para habitações de carácter social.

3 – Construção

É a terceira medida complementar na escala de priorização de intervenção, surgindo no momento em que as anteriores medidas não forem suficientes, quer pelos constrangimentos locais, quer pelas especificidades da intervenção de realojamento que imponha uma demanda de habitações que o mercado imobiliário clássico não consiga comportar.

Esta estratégia deverá ser implementada quando esgotados todos os recursos disponíveis utilizados nas duas medidas anteriores e ou cumulativamente o custo de implementação tornem a estratégia de intervenção proibitiva para o suporte financeiro da autarquia.

No entanto esta medida pode e dever ser promovida quando a estratégia passar por garantir a resposta a modelos cooperativos de habitação para jovens casais (sub 40) e em modalidade de Co-housing/Co-living em parceria com IPSS's Cooperativas, empresas e promotores imobiliários.

Por último, poderá ser considerada uma quarta medida de carácter excepcional, consistindo numa vertente de Arrendamento para subarrendamento.

É a quarta possibilidade, já que é uma solução que pode ser equacionada na promoção temporária de habitação condigna para a faixa populacional sub 40 em situações enquadráveis no 1º Direito e embora descrita em quarto lugar, esta não será a última da linha estratégica, mas sim adaptada em circunstâncias especiais, de carácter imediato e urgente e em âmbitos bem circunscritos.



Com base no inquérito, organizamos as tipologias por freguesias do Concelho de Sever do Vouga obtendo o seguinte levantamento global:

Freguesias	Necessidades de realojamento (Município)	Habitação Própria a necessitar de intervenção	Universo total de tipologias a intervir				Total
			Tipologia T1 (52m ²)	Tipologia T2 (72m ²)	Tipologia T3 (91m ²)	Tipologia T4 (105m ²)	
Couto de Esteves	2T1+1T3+1T4	6T1 + 2T2+ 1T4	8	2	1	2	13
Pessegueiro do Vouga	5T1 + 1T3	1T1+2T2+2T3	6	2	3	0	11
Rocas do Vouga	1T1+ 2T2	1T1+2T2+ 1T3	2	4	1	0	7
Sever do Vouga	6T1+5T2+2T3	1T1+5T2+2T3	7	10	4	0	21
Talhadas		1T1+2T2+2T3	1	2	2	0	5
União das Freg. Silva Escura/Dornelas	3T1+3T2+1T3	4T1+ 4T2+ 1 T4	7	7	1	1	16
União de Freg. Cedrim/Paradela	1T1	2T1 + 3T2+ 1T4	3	3	0	1	7
Total de tipologias/habitações			34	30	12	4	80
Total área construção em m ² :			1 768	2 160	1 092	420	5 440

Habitação social/ Bairros sociais a necessitarem de intervenção

Freguesias	Necessidades de realojamento (Município)	Habitação Própria a necessitar de intervenção
Couto de Esteves		
Pessegueiro do Vouga		
Rocas do Vouga		
Sever do Vouga	8T2 + 11T3	4T2 + 1T3
Talhadas		
União das Freg. Silva Escura/Dornelas		
União de Freg. Cedrim/Paradela		
Total de tipologias/habitações	19	5
Total área construção em m ² :	1 349	329

Quadro 15 – Tipologias de habitação por freguesias.

Fonte: Elaboração própria

Perspetiva de Investimento Municipal

Medida 1 – Reabilitação do parque habitacional próprio do Município e Reconversão e Reabilitação de Construções.

Nesta medida integram-se os imóveis municipais, quer integrados em bairros sociais quer outros imóveis a reconverter para uso habitacional.

Perspetiva de investimento Municipal em Habitação Social	Custo Estimado de construção (acresce IVA)	Tipologia T2 (63,19m²)	Tipologia T3 (76,69m²)	Área Total
Reabilitação de Parque Habitacional	Total área construção em m²	506	844	1 349
Total de investimento Municipal expectável - Habitação Social	Considerando um custo baixo de intervenção: 418€/m²	211 307,36 €	352 620,62 €	563 927,98 €

Quadro 16 - Investimento municipal na reabilitação de bairros sociais
Fonte: Elaboração própria

Nos imóveis integrados em bairros sociais na freguesia de Sever do Vouga, a autarquia prevê intervir num total aproximado de 1349m² a um custo médio de intervenção de 418€/m² perfazendo um total expectável de aproximadamente 563.927,98€, incluindo obras de requalificação interiores, do envelope exterior dos imóveis e nos espaços comuns. No que respeita ao enquadramento da intervenção nas situações específicas do art.º 10 e 11 do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), nesta vertente da habitação social municipal apenas foi prevista uma situação de uma fração de tipologia T3, sendo a mesma destinada à resposta a situações de vulnerabilidade (art.º 10).

No que se refere às outras necessidades de realojamento de âmbito municipal, verifica-se a necessidade de resposta ao total de 34 agregados, tendo sido identificados 4 agregados enquadrados em situação de vulnerabilidade (art.º 10) e duas em situação de núcleos precários (art.º 11).

Para este fim, entre os imóveis disponíveis pelas freguesias do concelho foram seleccionados os edifícios passíveis de reconversão e reabilitação para fim habitacional, conforme as necessidades de realojamento existentes e a



possibilidade do seu enquadramento nesta estratégia e no programa 1º Direito, apresentando os mesmos no quadro seguinte:

Freguesias	Reabilitação de edifícios municipais	Área do imóvel a intervir	Tipologia T2	Tipologia T3	Total
Couto de Esteves	-	-	-	-	0 €
Pessegueiro do Vouga	-	-	-	-	0 €
Rocas do Vouga	Escola da Granja	131	2	0	145 039 €
	Escola São Macário	66	1	0	60 931 €
	Casa São Macário	91	0	1	101 080 €
Sever do Vouga	Escola Primária Senhorinha	256	0	2	283 392 €
	Jardim Inf. Senhorinha	248	0	2	274 215 €
	Gasa Galteiro	96	1	0	8 610 €
Talhadas	-	-	-	-	0 €
	Jardim Inf. Dornelas	135	0	1	124 538 €
União das Freg. Silva	Escola Primária Dornelas	134	2	0	148 161 €
Escura/Dornelas	Escola Primária Silva Escura	133	2	0	146 945 €
	Escola Remolha	147	2	0	162 729 €
	Escola Cedrim	137	2	0	151 183 €
União de Freg. Cedrim/Paradela	Escola Carrazedo	67	1	0	61 512 €
	Escola das Hortas	67	1	0	61 402 €
	VougaPark	216	3	0	239 112 €
Total de investimento Municipal expectável - Reabilitação Edifícios Municipais		1922,48	17	6	1 968 849 €

Quadro 17: Investimento Municipal em imóveis próprios a reconverter para realojamento
Fonte: Elaboração própria

Assim, de acordo com o levantamento das necessidades de intervenção/requalificação em cada um dos imóveis, cujo estudo e custo de



intervenção/reabilitação foi efetuado de forma individualizada a cada imóvel, identificamos um valor médio de intervenção de 1024€/m², tendo sido prevista a intervenção de 1922,48 m² com um custo expectável de 1.968.849€.

De referir que atendendo a uma racionalização dos imóveis disponíveis, tendo em vista a otimização de recursos e a melhor promoção de acordo com os princípios do programa 1º Direito, da intervenção prevista nos imóveis acima identificados resulta que numa freguesia será possível assegurar seis ofertas habitacionais acima das necessidades específicas da mesma, pelo que no processo de seleção final dos agregados para cada habitação é importante identificar as situações passíveis de recolocação para ocupar estas vagas.

Também, a intervenção prevista nos imóveis acima identificados, em algumas situações, resulta em tipologias superiores às efetivamente necessárias, no entanto não sendo viável a redução ou desmultiplicação das mesmas.

Assim, nestas situações alguns agregados para o qual seriam necessárias tipologias de ocupação do tipo T1 poderão dispor de tipologias T2, quando as mesmas se mostrem disponíveis.

As tipologias resultantes identificadas dizem respeito a seis tipologias T2 na união de freguesias de Cedrim e Paradela.

Outras Entidades Beneficiadoras: IPSS - Fundação Barbosa de Quadros

Para além do património municipal acima identificado, o desejado envolvimento das entidades públicas e privadas no desenvolvimento da proposta, conforme os princípios promovidos na ELH e no programa 1º Direito, resultaram na vontade e disponibilidade de participação no programa por parte da Instituição Privada de Solidariedade Social (IPSS) Fundação Barbosa de Quadros, sediada em Rocas do Vouga.



Propondo-se a um financiamento à reabilitação enquanto entidade beneficiária (art.º 41 do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), esta IPSS disponibiliza três imóveis em estado atualmente degradado, pretendendo a requalificação e disponibilização dos mesmos para o fim habitacional a custo controlado, ajudando na resposta às carências habitacionais identificadas.

Assim, foi efetuado um levantamento de cada imóvel, sendo prevista a seguinte intervenção nos mesmos no âmbito desta ELH e do programa 1º Direito:

Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Reabilitação/Requalificaçã o para Habitação (IPSS)	Tipologia	Custo Previsto	Calendarização
(Entidade Beneficiária IPSS – Nenhum enquadramento especial)	Antigo Posto Médico de Rocas (T3)	1xT3	34 440 €	2021
	Casario em pedra de Sanfins (T3)	1xT3	295 200€	2022
	Casa dos caseiros de Sanfins (T3)	1xT3	61 500 €	2023
Total		3xT3	391 140 €	2021-2023

Quadro 18 - Investimento Municipal em imóveis próprios a reverter para realojamento
Fonte: Elaboração própria

Temos que, de acordo a proposta e estimativa identificada, a intervenção a efetuar irá resultar na requalificação e disponibilização de três imóveis de tipologia de habitação T3, estando prevista a sua resposta a 3 agregados contabilizando até 15 pessoas, sendo previsto um investimento total de 391.140,00€ na intervenção.

Medidas 2 e 3: Aquisição para Reabilitação e Construção

Esgotados os imóveis de propriedade municipal passíveis de reconversão, e atendendo a que dos 34 casos identificados subsistem 8 agregados sem resposta



(considerando a resposta da anterior intervenção municipal a 23 agregados e o complemento da intervenção da IPSS a outros 3 agregados), o Município deverá então enveredar pelos modelos de intervenção alternativos, privilegiando a Aquisição para Reabilitação, sendo um modelo que tem como vantagens adicionais ajudar na reabilitação e requalificação do tecido urbano existente, mais promovendo a integração dos beneficiários no contexto social e invertendo a degradação do parque habitacional particular existente.

Em qualquer uma das alternativas de intervenção, em consonância com o valor médio apurado no processo de reabilitação de edificado próprio do município, quer se pretenda a aquisição para reabilitação ou a aquisição e construção de raiz, considerou-se que o valor médio de intervenção a considerar deverá ser de 1100€/m².

De notar que os valores de intervenção entre Aquisição para Reabilitação e Construção são semelhantes, no pressuposto de os imóveis para reabilitação se encontrarem em zonas urbanas, logo mais caras, enquanto os terrenos para construção estarem na periferia do centro urbano, logo com custo de aquisição bastante mais reduzido. O menor custo de reabilitação é justificado com o maior custo de aquisição e, por oposição, na construção o custo de aquisição de terreno será significativamente mais baixo, permitindo libertar mais recursos para os custos de edificação.



Freguesias		Tipologia T1 (52m ²)	Tipologia T4 (105m ²)	Total
Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - (Nenhum enquadramento especial)	Couto de Esteves	2	1	3
	Pessegueiro do Vouga	3	-	3
	Sever do Vouga	2	-	2
Total área construção em m²		364	105	469
Custo de Aquisição + reabilitação: 1100€/m²		171 600 €	115 500 €	287 100 €
Construção com incorporação de aquisição terreno: 1100€/m²		228 800 €	-	228 800 €
Total de investimento Municipal expectável - Aquisição + Reabilitação / Construção		400 400 €	115 500 €	515 900 €

Quadro 18: Investimento Municipal na modalidade de Aquisição para Reabilitação e Construção

Fonte: Elaboração própria

Considerando a vertente do investimento na reabilitação da habitação social, na requalificação do parque municipal existente e na aquisição para reabilitação ou construção, temos um investimento municipal total expectável de 515.900,00€.

Resumindo, considerando todos os processos de Reabilitação, Aquisição para Reabilitação e Construção, o Município deverá estruturar a programação dos investimentos segundo uma calendarização de 3 anos, com maior destaque e prioridade na reabilitação própria do parque habitacional, seguido pela hierarquia de aquisição para reabilitação e finalmente, quando esgotadas as possibilidades de aquisição a custos razoáveis, optar pela construção de raiz, sendo prevista a seguinte intervenção:



	Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Reabilitação de Parque Municipal / Tipologia	Anos de intervenção				Total	
			2021	2022	2023	2024		
Prioridade 1	(Nenhum enquadramento especial)	T1	0	0	0	0	0	
		T2	0	0	6	5	11	
		T3	0	1	2	3	6	
		T4	0	0	0	0	0	
	Art.º 10 – Situação de Vulnerabilidade	T2	0	4	0	0	4	
	Art.º 11 – Núcleos Precários	T2	0	2	0	0	2	
		Total de tipologias/habitações	0	7	8	8	23	
	Total área construção em m²:	0	519	672	731	1 922		
	Custo de intervenção previsto	0	464 402€	744 248€	760 198€	1 968 849€		
Prioridade 2	Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Reabilitação de Habitação Social Municipal a necessitar de intervenção / Tipologia	2021	2022	2023	2024	Total	
		(Nenhum enquadramento especial)	T2 (63,19m²)	0	8	0	0	8
			T3 (76,69m²)	0	10	0	0	10
	Art.º 10 – Situação de Vulnerabilidade	T3 (76,69m²)	0	1	0	0	1	
		Total de tipologias/habitações	0	19	0	0	19	
		Total área construção em m²:	0	1 349	0	0	1 349	
	Considerando um custo de intervenção: 418€/m²	0	563 927,98€	0	0	563 927,98€		
Prioridade 2	Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Aquisição e Reabilitação para Habitação – Município	2021	2022	2023	2024	Total	
(Nenhum enquadramento especial)	T1 (52m²)	0	0	3	0	3		
	T4 (105m²)	0	0	1	0	1		



Prioridade 3	Total de tipologias/habitações		0	0	4	0	4
	Total área construção em m ² :		0	0	261	0	261
	Considerando um custo de intervenção: 1100€/m ²		0	0	287 100€	0	287 100€
	Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Construção de Habitação – Município	2021	2022	2023	2024	Total
	(Nenhum enquadramento especial)	T1 (52m ²)	0	0	0	4	4
	Total de tipologias/habitações		0	0	0	0	4
	Total área construção em m ² :		0	0	0	208	208
	Considerando um custo de intervenção: 1100€/m ²		0	0	0	228 800€	228 800€
			2021	2022	2023	2024	Total
	Total Investimento	Número de tipologias previstas	0	26	12	12	50
	Estimativa total de Investimento Municipal	0	1 028 330€	1 031 348€	988 998€	3 048 676€	
Prioridade 1	Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Reabilitação de Parque IPSS / Tipologia	2021	2022	2023	2024	Total
	(Entidade Beneficiária IPSS – Nenhum enquadramento especial)	T3	1	1	1	0	3
	Total de tipologias/habitações		1	1	1	0	3
Custo de intervenção previsto		34 440€	295 200€	61 500€	0	391 140€	

Quadro 20 - Calendarização de investimento municipal

Fonte: Elaboração própria



Habitação Própria – Beneficiários Diretos

No que se refere aos casos identificados de agregados com habitação própria, mas com carências económicas e habitacionais, cuja necessidade de habitação condigna estará dependente de uma requalificação das atuais propriedades, no âmbito do programa 1º Direito poderá ser prevista para estes proprietários uma linha de crédito específica, que permita aos mesmos proceder às obras nas suas habitações, assegurando as necessárias condições de habitação, a melhoria do património edificado e no geral a melhoria das suas condições de vida.

Perspetiva de investimento Particular em Habitação Social	Custo Estimado de construção (acresce IVA)	Tipologia T2 (63,19m ²)	Tipologia T3 (76,69m ²)	Área Total
Reabilitação de Parque Habitacional	Total área construção em m ²	253	77	329
Total de investimento Municipal expectável - Habitação Social	Considerando um custo baixo de intervenção: 418€/m ²	105 653,68 €	32 056,42 €	137 710,10 €

Quadro 21 - Investimento particular na reabilitação de habitação social

Fonte: Elaboração própria

No caso dos 5 imóveis integrados no bairro social da Belavista, na freguesia de Sever do Vouga, 4 de tipologia T2 e um de tipologia T3, tal como na intervenção por parte do município, prevê-se a intervenção num total de aproximadamente 329m² a um custo médio de intervenção de 418€/m² perfazendo um total expectável de aproximadamente 137.710,10€. Nesta intervenção não foi identificado o enquadramento de nenhuma numa situação de carência específica (art.º 10 ou 11 do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho).



No caso dos restantes imóveis de proprietários privados elegíveis e com carências habitacionais identificadas, temos os mesmos identificados no seguinte quadro:

Freguesias	Habitação Própria a necessitar de intervenção	Universo total de tipologias a intervir				Total
		Tipologia T1 (52m ²)	Tipologia T2 (72m ²)	Tipologia T3 (91m ²)	Tipologia T4 (105m ²)	
Couto de Esteves	6T1 + 2T2+ 1T4	6	2	0	1	9
Pessegueiro do Vouga	1T1 + 2T2 + 2T3	1	2	2	0	5
Rocas do Vouga	1T1 + 2T2 + 1T3	1	2	1	0	4
Sever do Vouga	1T1 + 5T2 + 2T3	1	5	2	0	8
Talhadas	1T1 + 2T2 + 2T3	1	2	2	0	5
União das Freg. Silva Escura/Dornelas	4T1+ 4T2+ 1 T4	4	4	0	1	9
União de Freg. Cedrim/Paradela	2T1 + 3T2+ 1T4	2	3	0	1	6
Total de tipologias/habitações		16	20	7	3	46
Total área construção em m²:		832	1 440	637	315	3 224
Considerando um custo de intervenção: 1107€/m²		921 024 €	1 594 080 €	705 159 €	348 705 €	3 568 968 €

Quadro 22 - Investimento Particular na modalidade de Crédito para Reabilitação.
Fonte: Inquérito

Como demonstrado na tabela acima, considerando a necessidade de resposta a um total de 46 agregados referenciados e com habitação própria deficitária, com base num custo de intervenção abrangente de 1107€/m², haverá a necessidade de assegurar uma linha de crédito de até 3.568.968,00€. De referir ainda que, nestes 46 casos, foram identificados 13 agregados enquadrados no art.º 10 do D.L. 37/2018, envolvendo 26 pessoas, e 4 situações enquadradas no art.º 11 do mesmo decreto, envolvendo 5 pessoas.

Considerando o total de imóveis de propriedade particular, estes 46 casos mais as cinco situações de imóveis inseridos no bairro social, temos uma estimativa de uma necessidade de crédito total de aproximadamente 3.706.678,10€, devendo essa



verba ser alocada equitativamente ao longo de quatro anos de intervenção e conforme a vontade intervenção dos proprietários. Atendendo ao enquadramento específico, à calendarização e necessidades de dotação orçamental, propõe-se a classificação destas intervenções numa prioridade 2 (enquadrando as mesmas em conjunto com as intervenções do mesmo tipo anteriormente previstas) podendo as mesmas ser estruturada do seguinte modo:



Enquadramento Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho	Habitação Própria a necessitar de intervenção / Tipologia	Anos de intervenção				Total
		2021	2022	2023	2024	
(Nenhum enquadramento especial)	T1 (52m²)	0	0	3	6	9
	T2 (72m²)	1	4	4	4	13
	T3 (91m²)	0	2	2	2	6
	T4 (105m²)	0	0	0	1	1
Art.º 10 – Situação de Vulnerabilidade	T1 (52m²)	2	0	3	0	5
	T2 (72m²)	5	0	0	0	5
	T3 (91m²)	0	1	0	0	1
	T4 (105m²)	0	1	1	0	2
Art.º 11 – Núcleos Precários	T1 (52m²)	2	0	0	0	2
	T2 (72m²)	2	0	0	0	2
Total de tipologias/habitações		12	8	13	13	46
Total área construção em m²:		784	666	887	887	3 224
Considerando um custo de intervenção: 1107€/m²		867 888€	737 262€	981 909€	981 909€	3 568 968€
Enquadramento	Habitação Social Própria / Tipologia	2021	2022	2023	2024	Total
(Nenhum enquadramento especial)	T2 (63,19m²)	0	4	0	0	4



T3 (76,69m²)	0	1	0	0	1
Total de tipologias/habitações	0	5	0	0	5
Total área construção em m²:	0	329	0	0	329
Considerando um custo de intervenção: 418€/m²	0	137 710€	0	0	137 710€
Total Investimento	2021	2022	2023	2024	Total
	867 888€	874 972€	981 909€	981 909€	3 706 678€

Quadro 23 – Proposta de Calendarização do Investimento por parte dos beneficiários diretos.

Fonte: Inquérito



6. Instrumentos de apoio a cada medida prevista

6.1 Reabilitação do Parque Habitacional (Município)

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
 - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro

- Programa de Arrendamento Acessível;
 - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
 - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;
 - Portaria n.º 175/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
 - Portaria n.º 176/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
 - Portaria n.º 177/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06



- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.2 Reabilitação do Parque Habitacional (beneficiário direto):

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar;
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Casa Eficiente 2020;
 - promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;



6.3 Reconversão e Reabilitação de Construções:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
 - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.4 Aquisição para Reabilitação:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.



- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.5 Construção:

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
 - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
 - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
 - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

6.6 Arrendamento para subarrendamento

- Reabilitar para Arrendar;
- Programa de Arrendamento Acessível;
 - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
 - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;



- Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06;
- Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06;
- Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro.
 - Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
 - Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio;
 - Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho;



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

Ficha Técnica:

Município de Sever do Vouga

Aguiar de Matos Consulting, Lda.

Dezembro de 2020

© 2020, todos os direitos reservados