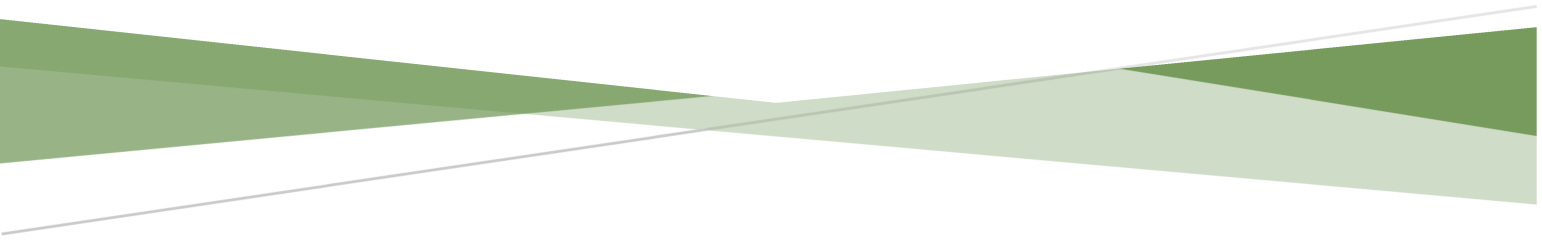


ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO PARA O MUNICÍPIO DE PONTE DA BARCA

que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito
– Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Junho 2020



O presente documento traduz a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda., em parceria com a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção.

Junho de 2020

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento	1
1.2. Objetivos do Trabalho	4
1.3. Síntese da Metodologia Adotada	6
2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE PONTE DA BARCA	9
2.1. Retrato Municipal do Setor da Habitação	9
2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal	17
2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação	27
3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO.....	29
3.1. Missão	29
3.2. Objetivos e Medidas	32
3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais	40
3.4. Modelo de Governação	46
3.4.1. Modelo de Gestão e Organização	46
3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	49
3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação	51
4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO	53
4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação	53
4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	57
4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	60
4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	66
4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	69
4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Ponte da Barca	72
5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO.....	75
5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes	76
5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas	80
5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais	82
5.4. Estimativa de Investimento para as Soluções Habitacionais	84
5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito	87

Equipa Técnica 95

ANEXO 1 96

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos sinérgicos e de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta apropriada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo nacional e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos relativos à oferta de habitação, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através da criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”¹ e que tem por missão:

- 1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- 2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação

¹ Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018.

fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o designio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

Igualmente, é de sublinhar a recente aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro) que, pela primeira vez na Democracia Portuguesa, estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

É pois, neste contexto, que o papel dos municípios portugueses tem uma grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Por sua vez, ao Estado cumpre assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação.

Para uma boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

De acordo com esta nova Lei de Bases, a política municipal de habitação é consubstanciada na Carta Municipal de Habitação, no Relatório Municipal de Habitação e no Conselho Local de Habitação.

Em suma, ao decidir elaborar uma Estratégia Local de Habitação, o Município de Ponte da Barca pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que se colocam no âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como da nova Lei de Bases de Habitação, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

1.2. Objetivos do Trabalho

O presente relatório tem por objetivo apresentar a **Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação².

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca pode-se considerar como um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca incluiu:

- A) Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço;
- B) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável;
- C) A definição estratégica da missão, dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da Estratégia Local de Habitação, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;
- D) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- E) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- F) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de Ponte da Barca inicia uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu território;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

² Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Face à magnitude das questões e dimensões associadas ao tema da habitação presentes no Município de Ponte da Barca, e por razões de ordem operacional e de urgência temporal, optou-se, nesta fase, por apenas considerar a elaboração da Estratégia Local de Habitação para este Município e a respetiva candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa segunda fase dos trabalhos, poderá ser desenvolvida a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.

1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal de Ponte da Barca, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

- i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de Ponte da Barca;
- ii) Definição estratégica de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho de Ponte da Barca;
- iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Ponte da Barca;
- iv) Estruturação de uma candidatura do Município de Ponte da Barca ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Por sua vez, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, num primeiro momento, nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação “in loco” do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais municipais;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho de Ponte da Barca, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU e outros planos territoriais e setoriais).

Num segundo momento, aquando da definição da estratégia, dos objetivos e das propostas a implementar, foi possível auscultar os principais interlocutores da Câmara Municipal de Ponte da Barca sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresenta-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca, que incorpora diferentes conteúdos:

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

Fases	Conteúdos
FASE 1 Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho de Ponte da Barca	1.1. Retrato Municipal do Setor da Habitação 1.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal 1.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação
FASE 2 Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Concelho de Ponte da Barca	2.1. Missão 2.2. Objetivos e Medidas 2.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais 2.4. Modelo de Governação
FASE 3 Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Ponte da Barca	3.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação 3.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional 3.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado 3.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano 3.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais 3.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Ponte da Barca
FASE 4 Estruturação de uma candidatura do Município de Ponte da Barca ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	4.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes 4.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas 4.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais 4.4. Estimativa de Investimento para as Soluções Habitacionais 4.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE PONTE DA BARCA

2.1. Retrato Municipal do Setor da Habitação

A Estratégia Local de Habitação tem como primeira referência o diagnóstico da situação, nomeadamente a identificação de problemas e necessidades a que é preciso responder, de recursos disponíveis para essa resposta e de tendências de evolução do contexto local que devam ser tidas em conta numa perspetiva de futuro.

Este ponto, intitulado Retrato Municipal do Setor da Habitação, procura identificar os aspetos mais gerais da situação do concelho de Ponte da Barca relacionados com as dinâmicas demográficas, as características e evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação, e as condições e problemas de habitação das famílias.

Os Recenseamentos da População e da Habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre estes aspetos. Justifica-se, por isso, a sua utilização. Deve, mesmo assim, ter-se em conta a distância temporal para o último Recenseamento, fazendo apelo a outros dados mais recentes e ao conhecimento local disponível. A criação de condições de recolha e atualização deste conhecimento local, instrumental para a rapidez da resposta aos problemas, deve, de resto, ser uma preocupação da Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos, relativos ao período entre 1991 e 2011. O primeiro aspeto a reter é a tendência consistente de diminuição da população residente. Essa tendência não é uniforme, se considerarmos os diversos escalões etários. Analisando as Estimativas da População Residente, publicadas pelo INE, verifica-se que, no período entre 2011 e 2018, diminui a população de todos os grupos etários até aos 55 anos de idade; pelo contrário, registam-se aumentos em alguns – mas não todos – grupos etários com mais de 55 anos de idade.

Se a população residente diminui, o mesmo não se verifica quando se analisam as famílias residentes. O número de famílias residentes em Ponte da Barca tende a aumentar ligeiramente, refletindo o fenómeno da diminuição da dimensão média das famílias, que passa sucessivamente em Ponte da Barca, de 3,3 (em 1991), para 3,0 (em 2001) e para 2,7 (em 2011), valor ainda assim superior à média nacional.

Do ponto de vista da Estratégia Local de Habitação, estes dados sociodemográficos colocam o desafio da capacidade de adaptação da oferta de habitação a novas necessidades decorrentes do envelhecimento da população e das alterações das estruturas familiares.

Em contraste com estas tendências de evolução da população residente e das famílias, os dados existentes evidenciam uma dinâmica de expansão da habitação, com um claro aumento do número de alojamentos familiares. Como consequência, apenas 56% dos alojamentos familiares são ocupados como residência habitual, em 2011 Sublinha-se a importância – e o crescimento – do número de alojamentos de uso secundário, que representavam, nesse ano, 34% dos alojamentos familiares no município de Ponte da Barca. Os alojamentos vagos representavam, em 2011, 10% do número de alojamentos familiares.

Do ponto de vista da Estratégia Local de Habitação, estes dados sobre o parque de alojamentos permitem identificar duas questões: por um lado, num contexto de estabilização do número de famílias, a capacidade de aproveitar o atual parque habitacional para responder às necessidades das famílias residentes; por outro lado, a importância da reflexão sobre o papel do alojamento de uso secundário nas dinâmicas de desenvolvimento do concelho.

Quadro 2 – Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos

	1991	2001	2011	2018
População residente	13.142	12.909	12.061	11.210
Famílias clássicas	3.977	4.302	4.471	
Edifícios	5.880	6.086	6.800	7.012
Alojamentos familiares	6.310	6.953	7.953	8.211
Alojamentos familiares clássicos	6.299	6.940	7.951	
Residência habitual	3.945	4.271	4.448	
Uso secundário	1.497	2.180	2.718	
Vagos	857	489	785	
Alojamentos não clássicos	11	13	2	
Alojamentos coletivos	79	4	15	

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

Os quadros 3 e 4 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos. Em termos estruturais, o Município de Ponte da Barca é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a 81% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual, com um grande peso das situações em que não existem encargos pela compra (do total de alojamentos ocupados pelo proprietário, em 2011, 79% não tinham encargos pela compra).

Comparando a situação em 2011 com a que se verificava dez anos antes, é possível identificar algumas tendências de mudança. O número e a percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário diminuem. O setor do arrendamento cresce muito ligeiramente. Aumentam, de forma mais significativa os “outros casos”, em grande parte associados à residência em alojamentos propriedade de familiares.

Deve notar-se que o território municipal não é homogêneo, no que diz respeito a estas características da ocupação do parque habitacional, com uma presença relativamente mais significativa do arrendamento no centro urbano de Ponte da Barca. Esta heterogeneidade permite levantar a questão da territorialização da Estratégia Local de Habitação.

Quadro 3 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total		4.271	100,0	4.448	100,0
Proprietário ou co-proprietário		3.681	86,2	3.576	80,4
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação				31	0,7
Arrendatário ou subarrendatário	Total	462	10,8	519	11,7
	Contrato com prazo certo	175	4,1	180	4,0
	Contrato de duração indeterminada	205	4,8	248	5,6
	Contrato de renda social ou apoiada	70	1,6	77	1,7
	Subarrendamento	12	0,3	14	0,3

Outra situação	128	3,0	322	7,2
----------------	-----	-----	-----	-----

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

	2001		2011	
	Nº	%	Nº	%
Total	4.271	100,0	4.448	100
Ocupante proprietário	3.681	86,2	3.607	81,1
Com encargo pela compra	337	7,9	765	17,2
Sem encargo pela compra	3.344	78,3	2.842	63,9
Outro proprietário	590	13,8	841	18,9
Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau	103	2,4	246	5,5
Particular ou Empresa Privada	377	8,8	481	10,8
Empresa Pública	1	0,0	14	0,3
Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos	76	1,8	62	1,4
Autarquias Locais	32	0,7	34	0,8
Cooperativas de Habitação	1	0,0	4	0,1

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Em resumo, a informação dos Quadros 3 e 4 coloca as seguintes questões estratégicas, relacionadas com o modelo de provisão de habitação do município. Em primeiro lugar, estamos num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, com um peso relativamente pequeno das situações de acesso à propriedade com encargos pela compra, o que denota a importância tradicional dos processos de autopromoção de habitação. Daqui decorre a necessária capacidade de pensar a adaptação dos instrumentos de política de habitação a esta característica do município. Em segundo lugar, o modelo de provisão é territorialmente diferenciado, o que sugere a importância de uma perspetiva territorializada da intervenção na habitação.

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi referido, a óbvia limitação da distância temporal já existente para os Censos 2011. No entanto, a informação existente sobre períodos mais recentes, e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda escassa. Só muito recentemente o INE pública informação sobre preços de venda e rendas de habitação. Caberá, por isso, à Estratégia Local de Habitação criar mecanismos de acompanhamento célere da situação da habitação.

A informação dos Quadros 5 e 6 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise. O quadro 5 apresenta alguns dados relacionados com os mercados de arrendamento e de “casa própria”.

No que diz respeito ao arrendamento, sublinha-se a relativa estabilidade do mercado de arrendamento, com valores medianos de renda nos novos contratos que representam cerca de metade do verificado para Portugal. Assinala-se, no entanto, a distância verificada entre os valores médios do arrendamento social, e os valores medianos das rendas de mercado, que pode ser um primeiro indicador de dificuldade de acesso ao mercado por parte das populações de menores rendimentos.

No que diz respeito ao mercado de venda de habitação, evidencia-se, pelo contrário, uma tendência de aumento do valor mediano de venda, com um acréscimo de 47% em três anos, alterando a posição relativa de Ponte da Barca face à média nacional (o valor mediano de venda, em Ponte da Barca, representa cerca de 59% do respetivo valor para Portugal). Ao mesmo tempo, em comparação com 2011, verifica-se uma redução do volume de crédito à aquisição de habitação.

Esta evolução das condições de acesso à habitação, bem como dos possíveis efeitos nos mercados de habitação do aumento da habitação de uso secundário, deve ser acompanhada.

Quadro 5 – Informação sobre os mercados de habitação

	Ponte da Barca (1)	PORTUGAL (2)	(1) / (2) (%)
Valor médio mensal das rendas (2011)	170,97	234,99	72,8
Contratos celebrados entre 2006-11	244	343.001	
Renda média (alojamento social, 2015)	34		
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2017)		84 383	
Valor mediano da renda por m ² (2º semestre de 2017)	2,24	4,39	51,0
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2018)	47	77 723	
Valor mediano da renda por m ² (2º semestre de 2018)	2,56	4,8	53,3
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011)	276,58	395,25	70,0
Valor mediano de venda por m ² (3º trimestre de 2016)	406	830	48,9
Valor mediano de venda por m ² (3º trimestre de 2018)	595	1.011	58,9
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2011, 10 ⁶ Euro)	67	113.025	
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2018, 10 ⁶ Euro)	58	93.015	

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; Banco de Portugal

O Quadro 6 procede a um primeiro ensaio de análise da acessibilidade financeira ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Essa análise assume um conjunto de referenciais normativos, utilizados em Portugal, sobre o esforço financeiro com a habitação e sua eventual variação com o rendimento: os referenciais associados ao conceito de renda apoiada, ao recente programa “Porta de Entrada” e ao conceito de “arrendamento acessível”.

Estes referenciais, de que resulta uma renda máxima comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento, são, depois, confrontados com o valor mediano da renda, publicado pelo INE, relativo ao segundo semestre de 2018. Consideram-se, para isso, os casos teóricos de um alojamento com 80 m² e de um alojamento com 100 m² (no pressuposto de que estão disponíveis no mercado). Os resultados do estudo são diferentes para cada um dos referenciais adotados, mas comprovam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.

Quadro 6 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)

Rendimento		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível		Renda Mediana	
		T.E.		T.E.		T.E.		80 m ²	100 m ²
1 IAS	435,76	6,7	29	25	109	35	153	205	256
2 IAS	871,52	13,4	117	25	218	35	305	205	256
2,5 IAS	1089,4	16,8	182	25	272	35	381	205	256
3 IAS	1307,28	20,1	263	25	327	35	458	205	256
3,5 IAS	1525,16	23,5	358	25	381	35	534	205	256
4 IAS	1743,04	25	436	25	436	35	610	205	256

Nota. TE = Taxa de esforço (%), nos programas de renda apoiada, Porta de Entrada e de Arrendamento Acessível

A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2016, 24% dos agregados fiscais de Ponte da Barca auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e 65% dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.

Abordam-se, finalmente e de forma mais sistemática, neste retrato introdutório, as condições e os problemas de habitação das famílias.

Para a identificação dos problemas de habitação utiliza-se como referencial o conceito – complexo – de habitação digna, que as Nações Unidas propõem que se defina a partir de sete dimensões distintas: a segurança legal da ocupação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; a acessibilidade (financeira); a habitabilidade; a facilidade de acesso; a localização; e o respeito do ambiente cultural. No seu conjunto, estas dimensões constituem uma matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação.

Entre outros aspetos, a segurança legal da ocupação remete para as questões relacionadas com o risco de perda da habitação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas remete para as questões relacionadas com o acesso à água e saneamento, energia, aquecimento e iluminação; a acessibilidade (financeira) remete para as questões relacionadas com o peso das despesas com a habitação nos orçamentos familiares; a habitabilidade remete para as questões relacionadas com a adequação do espaço, o conforto e a segurança; a facilidade de acesso remete para as questões relacionadas com as necessidades especiais de grupos desfavorecidos; a localização remete para as questões relacionadas com as condições urbanas envolventes, como o acesso ao emprego e aos serviços públicos essenciais; o respeito do ambiente cultural remete para o modo como as tipologias habitacionais permitem a expressão da identidade e diversidade culturais.

Algumas destas dimensões são de operacionalização mais difícil, pelo menos a partir da informação estatística disponível, requerendo formas alternativas de conhecimento. O Quadro 7 resume alguma da informação publicada pelo INE, sobre as situações de carência habitacional mais extrema associadas aos alojamentos não clássicos, sobre os diversos problemas de conforto, segurança e salubridade da habitação, e de acessibilidade por parte de pessoas com mobilidade reduzida, e sobre uma parte dos problemas associados à acessibilidade financeira à habitação e ao risco de perda da habitação. Apresenta, também, a informação sobre os pedidos de habitação social.

Do Quadro 7 resulta evidente um contexto de melhoria das condições de habitação no município, de acordo com os vários indicadores considerados: diminui o número de famílias em alojamentos não clássicos, em alojamentos com carências de infraestruturas, e em alojamentos sobrelotados, e diminui, também, o número de edifícios com necessidades de reparação.

Salienta-se a diferente dimensão dos problemas habitacionais: um núcleo de problemas mais intensos e graves, associados à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que carece de resposta imediata e representava, em 2011, com uma incidência de 5 a 6% das famílias ou dos edifícios; um conjunto mais extenso de situações relacionadas com a sobrelotação e o conforto, e nomeadamente com a falta de aquecimento, abrangendo, em 2011, um pouco mais de 10% das famílias; finalmente, situações mais generalizadas relacionadas com a acessibilidade aos edifícios. Estas situações mais generalizadas colocam como questão estratégica a importância de uma conceção abrangente dos problemas habitacionais, capaz de integrar, por exemplo, as preocupações com as condições de aquecimento e de acessibilidade física aos alojamentos.

Tomando como referência a média nacional, a principal diferença verificava-se, em 2011, no indicador de famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho).

Quadro 7 – Informação sobre os problemas de habitação

	2001	2011		
	Nº	Nº	%	% (Portugal)
Famílias em alojamentos não clássicos	13	2	0,0	0,2
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho)	857	257	5,7	1,9
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento)	1.037	456	10,2	15,5
Famílias em alojamentos sobrelotados	848	506	11,3	11,6
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)	555	331	4,9	4,4
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações)	1.367	817	12,0	11,3
Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		109	61,2	64,1
Crédito vencido (% em 31/12/2018)			1,4	2,1
Pedidos de habitação social (INE, 2011)		28		

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Banco de Portugal

Em síntese, este Retrato Municipal do Setor da Habitação permite sublinhar a presença de:

- Uma situação de diminuição da população residente e de relativa estabilidade no número de famílias, que coloca a questão da capacidade de adaptação do parque habitacional existente a novas necessidades decorrentes do envelhecimento da população e das alterações das estruturas familiares;
- Uma dinâmica de crescimento do parque habitacional, em parte associada ao aumento do número de alojamentos de uso secundário, de que resulta uma situação em que apenas 56% dos alojamentos familiares são ocupados como residência habitual;
- Uma situação de predominância da ocupação pelo proprietário, com um grande peso das situações em que não existem encargos pela compra, correspondendo a um modelo de provisão tradicionalmente marcado pela autopromoção de habitação. Uma tendência de diminuição do número de alojamentos ocupados pelo proprietário e de aumento significativo dos “outros casos”, em grande parte associados à residência em alojamentos propriedade de familiares;
- Uma evolução dos mercados de habitação, caracterizada por valores de arrendamento situados em cerca de 50% da média nacional e valores de venda situados em cerca de 59% da média nacional. Um aumento dos valores medianos de venda, que deve ser acompanhado, bem como os possíveis efeitos nos mercados de habitação do aumento da habitação de uso secundário;
- Um quadro geral de melhoria das condições de alojamento, com incidência variável dos diferentes problemas habitacionais, com um núcleo de problemas mais intensos e graves, associados à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, representando, em 2011, cerca de 5% do número de famílias e de edifícios.

2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

A caracterização do parque de habitação social do município de Ponte da Barca é elaborada tendo por base informações fornecidas pelo Serviço de Ação Social e Saúde da Câmara Municipal. É a este Serviço que cabe a responsabilidade da gestão de proximidade do parque de habitação social do concelho.

Para além de zelar pela gestão social e patrimonial da habitação social, tem a seu cargo o atendimento, informação, acompanhamento e dinamização de reuniões com os moradores dos bairros sociais, o que lhe permite possuir um conhecimento profundo da realidade da habitação social do concelho. Neste sentido, desenvolve a sua intervenção junto das famílias em situação de vulnerabilidade, tendo como objetivo a erradicação da pobreza e exclusão social, considerando o envolvimento e responsabilização das pessoas, os recursos disponíveis ao nível do Município, das Entidades e da própria comunidade, definindo ações e projetos de forma concertada e numa lógica de parceria. É objetivo estratégico do Serviço de Ação Social e Saúde atenuar as desigualdades sociais através de mecanismos e respostas que promovam o acesso a bens, serviços e equipamentos, dirigidos a grupos sociais desfavorecidos visando a melhoria das condições de vida das famílias.

Na atualidade, como se observa na Figura 1, o parque de habitação social do município de Ponte da Barca está concentrado em três bairros - o Bairro Quinta de Santo António, o Bairro da Urbanização de Agrelos e o Bairro Municipal - todos localizados na sede do concelho em área central da Vila e com uma proximidade evidente.

Figura 1- Localização da Habitação Social no Concelho de Ponte da Barca

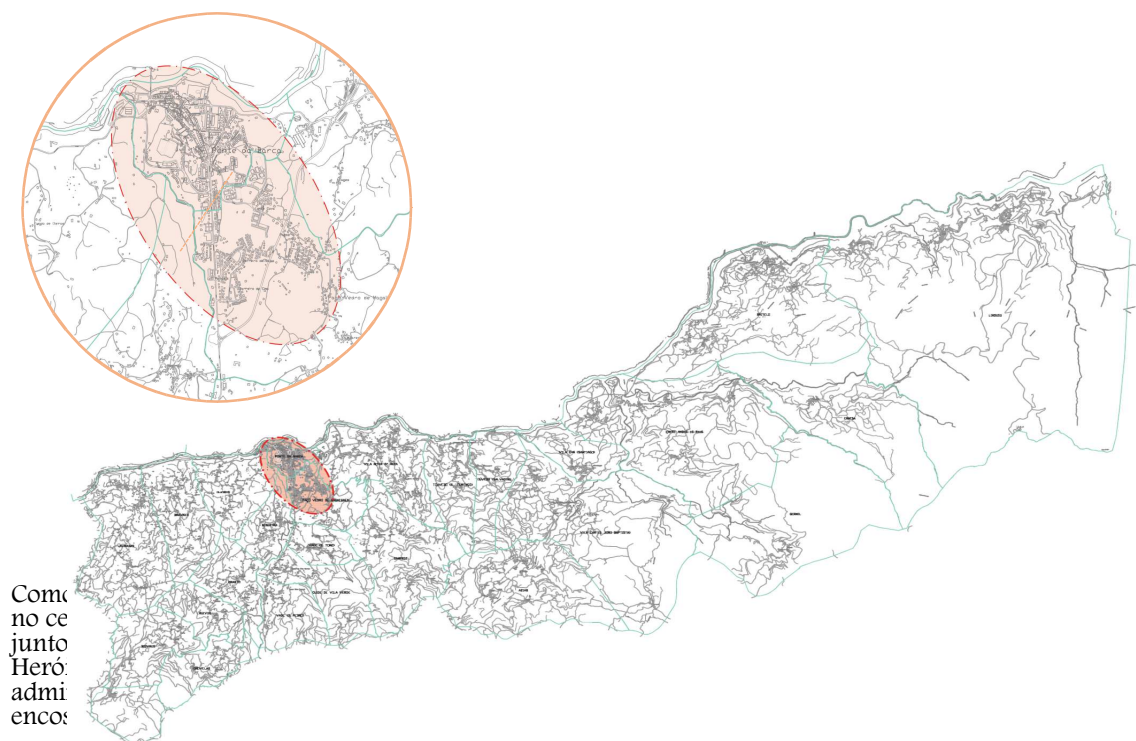
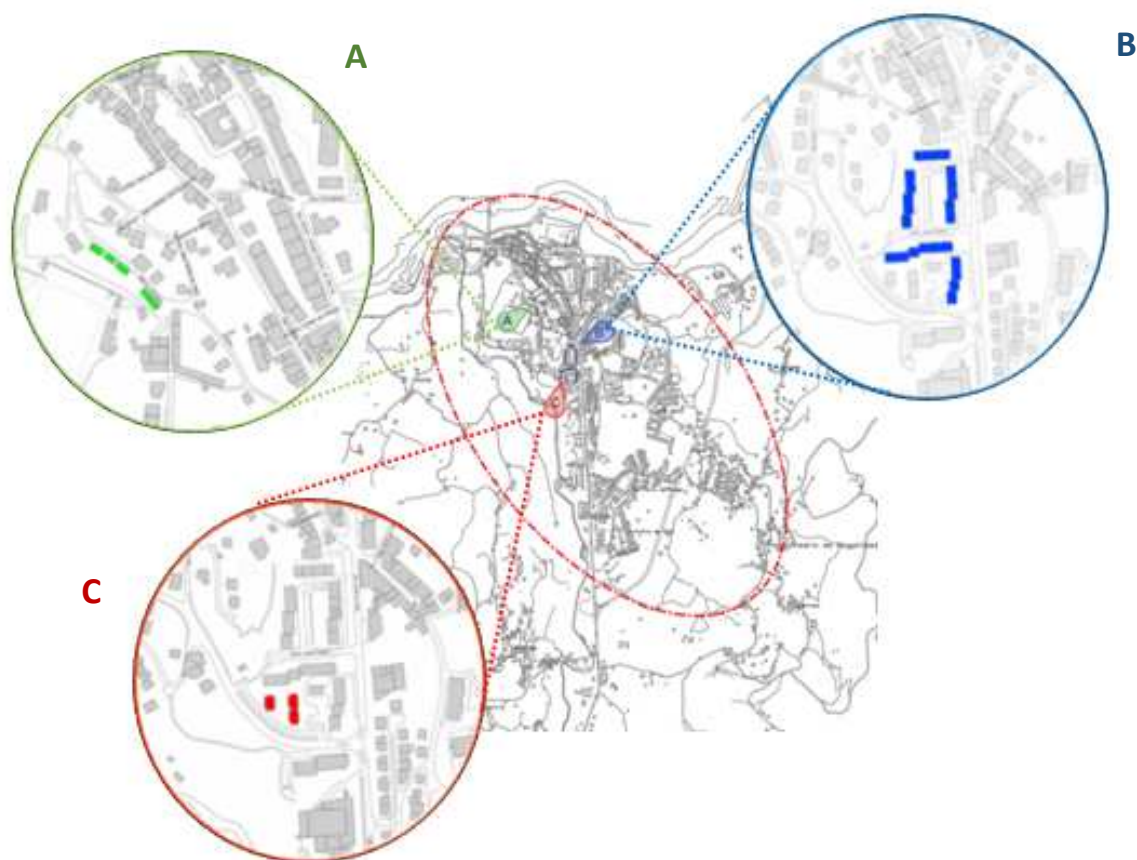


Figura 2 - Localização da Habitação Social em Ponte da Barca – no espaço urbano da sede do Concelho



LEGENDA:

A – Bairro Municipal

B – Bairro Quinta de Santo António

C – Bairro da Urbanização de Agrelos

Em termos concretos, e de acordo com o Quadro 8, o parque de Habitação Social no Município de Ponte da Barca é constituído por um conjunto de 191 frações, entre as quais 174 são habitacionais e 17 são não habitacionais.

No total, as frações habitacionais correspondem às seguintes tipologias: 2 T0, 10 T1, 66 T2, 61 T3 e 35 T4. Ou seja, constata-se que são predominantes as tipologias com dimensão média, em particular as habitações de tipologia T2 e T3.

Quadro 8 – Parque de Habitação Social, em Ponte da Barca

Bairro	Bloco	Não Habitacional	T0	T1	T2	T3	T4	Total
Quinta de Santo António	Bloco 1	2	0	0	10	8	6	26
	Armazéns	2	0	0	0	0	0	2
	Fogos	0	0	0	10	8	6	24
	Bloco 2	1	0	0	6	6	6	19
	Equipamentos	1	0	0	0	0	0	1
	Fogos	0	0	0	6	6	6	18
	Bloco 3	10	0	0	6	10	4	30
	Armazém	1	0	0	0	0	0	1
	Equipamentos	9	0	0	0	0	0	9
	Fogos	0	0	0	6	10	4	20
	Bloco 4	4	0	0	18	12	6	40
	Armazém	3	0	0	0	0	0	3
	Fogos	0	0	0	18	12	6	36
	Posto de Transformação	1	0	0	0	0	0	1
	Bloco 5	0	2	10	9	15	6	42
	Fogos	0	2	10	9	15	6	42
Total		17	2	10	49	51	28	157
Urbanização de Agrellos	Bloco A	0	0	0	0	8	0	8
	Bloco B	0	0	0	3	2	3	8
	Bloco C	0	0	0	4	0	4	8
Total		0	0	0	7	10	7	24
Bairro Municipal		0	0	0	10	0	0	10
TOTAL GERAL		17	2	10	66	61	35	191

Fonte: Câmara Municipal de Ponte da Barca

No que se refere às características específicas dos bairros, são de destacar as seguintes (ver Quadro 8):

Bairro Quinta de Santo António

Trata-se de um bairro com extensão e impacto urbanístico significativo na Vila de Ponte da Barca. O Bairro Quinta de Santo António foi construído em 1981, sendo formado por 5 blocos de cerca de r/c+2 contendo 157 frações, das quais 17 são não habitacionais (encontram-se cedidas a associações e instituições do concelho, o que garante alguma movimentação de pessoas na zona, para além dos residentes).

No que concerne às 140 frações habitacionais (2 T0, 10 T1, 49 T2, 51 T3, 28 T4), as famílias privadas são proprietárias de 51 frações e o IHRU das restantes 89 frações. No entanto, o existe um contrato de promessa de compra e venda entre o IHRU e a Câmara Municipal de Ponte da Barca relativamente a 9 frações as quais se encontram atualmente arrendadas sobre o regime de renda social. O preço de venda das 9 frações foi de 91,903.52 €, tendo até ao momento sido pagos 35,282.46 €, pelo que ainda faltam saldar 56,621.06 €. No que respeita às 17 frações não habitacionais, 16 são propriedade do IHRU e 1 fração é posse de privados.

Embora o Bairro Quinta de Santo António seja maioritariamente propriedade do IHRU, a Câmara Municipal de Ponte da Barca está muito preocupada com o seu estado de deterioração e com as repercussões na qualidade de vida dos seus habitantes, até porque os condóminos não apresentam disponibilidade para uma intervenção de fundo, que urge promover.

Com efeito, apesar de terem sido realizadas algumas obras de remodelação no exterior e nas partes comuns dos blocos em 1999 e 2000, a análise do estado de conservação das habitações possibilitou constatar a sua considerável degradação e a necessidade de obras de manutenção e reabilitação.

Figura 3 - Bairro Quinta de Santo António (1)



Figura 4 - Bairro Quinta de Santo António (2)



Figura 5 - Bairro Quinta de Santo António (3)



residentes.

Figura 6 – Bairro Quinta de Santo António (4)



No que concerne aos espaços interiores aos fogos, a visita efetuada permitiu observar um estado de conservação regular, apesar de tendencialmente surgirem as naturais necessidades de conservação derivadas ao uso, bem como os efeitos das humidades e infiltrações.

Torna-se assim premente que se executem rapidamente obras de reabilitação dos blocos abarcando, entre outros, os seguintes trabalhos:

- Substituição do telhado de fibrocimento contendo amianto;
- Substituição das caixilharias das janelas e respetivas persianas;
- Substituição das canalizações, dado serem frequentes as inundações em praticamente todos os blocos;
- Arranjo e pintura das paredes interiores;
- Arranjo das paredes exteriores, com a colocação de capoto ou outro tipo de isolamento térmico;
- Substituição de caleiras;
- Substituição e/ou arranjo de portas exteriores de entrada nos blocos.

De sublinhar ainda que, este Bairro é rodeado por espaços verdes e de estacionamento que qualificam a vida neste local.

Bairro da Urbanização de Agrelos

O Bairro foi construído em 2004, como o objetivo de receber famílias com graves carências habitacionais. Como se observa nas Figuras 7 e 8, o Bairro da Urbanização de Agrelos é constituído por 24 fogos de arrendamento social, distribuídos por três Blocos de 8 fogos cada, com cêrcea de R/c+3, tendo as seguintes tipologias: 7 T2, 10 T3 e 7 T4.

Figura 7 - Bairro da Urbanização de Agrelos (1)



Esta unidade surge com uma imagem e um cuidado ao nível das soluções arquitetónicas mais elevados que o Bairro da Quinta de Santo António, seu vizinho. Pese embora esta situação, a degradação perceptível ao nível das suas fachadas, quer na deterioração das pinturas das partes rebocadas ou de betão à vista, quer o destacamento de áreas expressivas, designadamente nos cunhais, do material cerâmico de revestimento, o que está a provocar infiltrações no interior dos fogos.

De salientar que esta unidade é envolvida por um espaço de uso coletivo interessante, com áreas verdes razoavelmente tratadas e com um polidesportivo aberto que serve os residentes. Há ainda uma oferta de estacionamento que serve o local e a sua envolvente.

Figura 8 - Bairro da Urbanização de Agrelas (2)



Bairro Municipal

Trata-se de um pequeno bairro muito antigo, construído em 1944, composto por 10 habitações de tipologia T2, de apenas R/chão, que se encontram presentemente bastante degradadas (ver Figuras 9 e 10). O bairro desfruta de uma localização privilegiada, em particular em termos paisagísticos, e apresenta um considerável potencial urbanístico.

O Bairro Municipal é uma pequena urbanização, muito característica da sua época, de fogos de dimensão muito reduzida – T2 com áreas mínimas, bastante abaixo daquilo que atualmente os regulamentos exigem. A sua organização original define 3 espaços – sala/cozinha na entrada, dois quartos e instalação sanitária já fora do volume principal do edifício, mas, ao longo dos tempos, os residentes foram fazendo expansões e alterações à estrutura inicial, o que adulterou os edifícios apesar de ter melhorado as suas áreas úteis à custa da redução ou supressão dos logradouros.

O método construtivo dos edifícios assenta em estrutura de paramentos de alvenaria e madeira na cobertura que se reveste com telha cerâmica, caixilhos de madeira com vidro simples, com algumas intrusões já em alumínio. Em termos gerais o estado de conservação, mais interiormente que exteriormente, é mau, sendo que as coberturas foram já alteradas em algumas das unidades e o estado das pinturas exteriores é razoável.

A exiguidade das áreas dos compartimentos originais, a deficitária qualidade das áreas de expansão dos fogos e o inexistente tratamento térmico destas residências geram uma situação de habitabilidade muito reduzida aos utentes, que vivem em condições muito pouco dignas.

Uma nota importante sobre o Bairro Municipal advém da inexistência de passeios entre a faixa de rodagem e o limite das parcelas, o que, apesar do pequeno pátio de entrada, dificulta e torna muito inseguro o acesso dos residentes.

Figura 9 - Bairro Municipal (1)



Figura 10 - Bairro Municipal (2)



2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

Apesar dos esforços realizados pela Câmara Municipal de Ponte da Barca para encontrar soluções que permitam resolver o problema habitacional, subsistem ainda no concelho famílias carenciadas que, por motivos fundamentalmente de ordem socioeconómica, dificilmente conseguem aceder a uma habitação dotada de condições mínimas de conforto e salubridade.

Com efeito, o levantamento das situações de precariedade habitacional existentes no concelho de Ponte da Barca realizado pelo município em 2017 (de 5 de junho a 31 de dezembro), no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, tendo como entidade responsável o Instituto de Habitação Reabilitação Urbana (IHRU), permitiu quantificar e qualificar as referidas carências.

Em termos metodológicos, para serem consideradas no levantamento como situações de precariedade de realojamento, as habitações tinham que cumprir cumulativamente os seguintes três critérios:

- Critério 1 - Construções que tinham que ser demolidas (ou removidas caso se tratassem de veículos, como por exemplo autocaravanas, ou ainda mantidas, mas desocupadas, quando se tratassem de construções sem possibilidade de uso habitacional);
- Critério 2 – Construções onde existissem situações de precariedade habitacional;
- Critério 3 – Habitações que constituíssem residência permanente dos agregados familiares nelas residentes.

No entanto, posteriormente em resultado de um trabalho exaustivo realizado pelos técnicos da Câmara Municipal até Janeiro de 2020 (ver Anexo 1), foram identificadas 193 famílias que residem em condições de precariedade habitacional (ver Quadro 9), sendo assim necessários igual número de fogos, em boas condições de habitabilidade, para resolver as carências das famílias residentes no concelho da Ponte da Barca.

Para além destas famílias, desse salientar-se que existem ainda 80 famílias a residir no Bairro Quinta de Santo António em fogos de propriedade do IHRU que deverão ser objeto de particular atenção. Como referido no ponto anterior, a Câmara Municipal de Ponte da Barca está muito preocupada com o seu estado de deterioração e com as repercussões na qualidade de vida dos seus habitantes.

Os dados do levantamento permitem constatar que a percentagem de famílias em situação de carência habitacional face ao número total famílias residentes no concelho de Ponte da Barca (4.471 famílias, de acordo com os censos de 2011) se situa em 4,3%. De realçar que este valor representa um cenário de significativa gravidade, designadamente quando comparado com os 0,78% da percentagem média das carências habitacionais dos municípios do País, obtida no âmbito do levantamento nacional efetuado pelo IHRU.

Assim sendo, o número elevado de famílias com problemas habitacionais corresponde a uma grave situação que deve merecer particular atenção, no sentido de rapidamente poder ser ultrapassada.

Quadro 9 – Número de agregados com carência habitacional

Nome do núcleo	Localidade	N.º de Famílias a realojar	Tipologias necessárias	Solução de Realojamento
----------------	------------	----------------------------	------------------------	-------------------------

Bairro Municipal	Ponte da Barca	10	10 T2	Reabilitação
Bairro da Urbanização de Agrelos	Ponte da Barca	24	7 T2, 10 T3 e 7 T4	Reabilitação
Quinta de Santo António	Ponte da Barca	60	2 T0, 9 T1, 19 T2, 23 T3 e 7 T4	Reabilitação
Dispersos pelo concelho	-	99	50 T1, 29 T2, 12 T3, 7 T4 e 1 T5	Reabilitação
Total	-	193	2 T0, 59 T1, 65 T2, 45 T3, 21 T4 e 1 T5	-

Fonte: Câmara Municipal de Ponte da Barca

No que concerne às tipologias necessárias para se poderem resolver os problemas habitacionais, de acordo com o Quadro 9, constata-se que: 2 fogos são T0, 59 fogos são T1, 65 fogos são T2, 45 fogos são T3, 21 fogos são T4 e 1 fogo corresponde a T5.

A localização concreta das famílias a residir em condições indignas, bem como as soluções específicas respetivas são apresentadas no Anexo 1.

É, fundamentalmente, para estas 193 famílias que devem ser canalizados prioritariamente os esforços que a Câmara Municipal de Ponte da Barca está a desenvolver com o objetivo de dar uma resposta às carências habitacionais do concelho.

A elaboração da presente Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca constitui um passo muito relevante para a concretização deste objetivo.

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca deverá ser um instrumento agregador de vontades, participado e dinâmico que integre de forma sustentável as realidades emergentes no território e cuja concretização atenda e valorize as sinergias e complementaridades que o concelho possui. Importa que a Estratégia incorpore as diversas dimensões territoriais que engloba a temática habitacional, devendo paralelamente aproveitar os apoios e incentivos legais atualmente em vigor.

A Estratégia Local de Habitação não deverá constituir um desiderato unicamente do município, mas apresentar-se como uma ação concertada e partilhada em termos de promoção, execução e gestão do setor habitacional com outras entidades públicas e privadas e com as instituições do 3º setor.

3.1. Missão

De acordo com o Art.º 65 da Constituição Portuguesa:

“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”.

De facto, a habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Desde logo, constitui uma prioridade a efetivação do direito fundamental à habitação, assegurando que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Assim sendo, convém salientar que a Missão subjacente à Estratégia Local de Habitação de Ponte da Barca consiste, fundamentalmente, no seguinte:

MISSÃO

Garantir o acesso a habitações condignas e a preços apropriados a todas as famílias residentes em Ponte da Barca e, simultaneamente, reforçar a atratividade habitacional do concelho para captar novos residentes, promovendo soluções inovadoras e sustentáveis, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis.

A concretização desta Missão não é fácil e pressupõe o desenvolvimento de estratégias inclusivas e criativas em termos do planeamento, da gestão e da atuação no sector habitacional no concelho de Ponte da Barca, implementando diferentes formas de intervenção municipal, tendo em particular atenção as especificidades locais e as carências habitacionais dos mais desfavorecidos.

Neste sentido, é fundamental selecionar as melhores alternativas e encontrar os recursos mais adequados de modo a oferecer a todos os cidadãos de Ponte da Barca uma habitação em condições condignas, num município que procura ser, cada vez mais, coeso, desenvolvido e sustentável.

Torna-se, assim, essencial que a Estratégia Local de Habitação de Ponte da Barca, esteja em perfeita coerência e conformidade com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do

território em vigor no concelho, e que se articule eficientemente com as políticas setoriais, designadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes, desenvolvendo desta forma uma intervenção efetivamente integrada e congruente.

É, também, muito importante que a Estratégia Local de Habitação tenha em consideração as características territoriais do concelho e da sua envolvente. Não se pode esquecer, que se trata de um concelho de pendor rural, onde a agricultura e a floresta têm uma relevância significativa e que apresenta sintomas evidentes de desertificação e de falta de investimento.

A Estratégia Local de Habitação representa um importante instrumento de conhecimento, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do concelho de Ponte da Barca. Nela serão objeto de particular atenção as famílias que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna sem o apoio público/municipal. É para estas famílias carenciadas que se devem orientar os principais cuidados da autarquia, sempre que seja exequível com a participação e a ajuda de outras entidades públicas e privadas.

Assim, para que seja cumprida com bons resultados a Missão da Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca considera-se imprescindível que se crie um modelo de atuação que torne possível a implementação da estratégia traçada.

Neste sentido, é essencial que o modelo de gestão do parque habitacional da autarquia seja eficiente e sustentável, permitindo estabelecer o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. Ponte da Barca é um município gerador de poucos recursos financeiros que tem de administrar bem o seu parque habitacional, de utilizar bem os programas e incentivos de apoio disponíveis ao setor e de encontrar estratégias criativas para poder resolver as carências habitacionais das famílias.

Assim, no que respeita concretamente às habitações propriedade do município, desde as pequenas intervenções de manutenção até às reabilitações de significativa dimensão, deve haver uma cuidada gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca deve propiciar condições que contribuam para a coesão territorial e social, nomeadamente entre as famílias que habitam na Vila e aquelas que vivem nas aldeias mais isoladas, possibilitando o aumento da qualidade de vida da população do concelho.

Num concelho de natureza agrícola e numa perspetiva ambiental, a opção por intervenções de recuperação de casas rurais traz claros benefícios, nomeadamente pela fixação de população em espaços rústicos e pela preservação do edificado e dos recursos naturais.

No âmbito da execução da Estratégia Local de Habitação de Ponte da Barca, entende-se como indispensável garantir o envolvimento da sociedade civil e a proximidade a todos os cidadãos e aos empreendedores imobiliários, implementando-se um processo intensamente participado que englobe todos os interessados.

Em suma, a Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca pretende dar um contributo importante para melhorar as condições de acesso da população à habitação, ao proporcionar, não só o diagnóstico e reflexão intensa sobre a atual situação, mas também, e principalmente, o estabelecimento de objetivos e medidas para o setor habitacional do concelho de Ponte da Barca, seguidamente enunciadas.

3.2. Objetivos e Medidas

A elaboração dos objetivos e das medidas, apresentadas de seguida, teve em consideração um conjunto de particularidades que caracterizam os concelhos de perfil social e económico semelhante ao de Ponte da Barca, designadamente as fragilidades ligadas ao despovoamento e envelhecimento da população e ao consequente esvaziamento económico, com repercussões ao nível da competitividade territorial e da preservação dos valores naturais, paisagísticos, patrimoniais e culturais.

Para a elaboração dos objetivos e das medidas foram igualmente importantes os novos desafios e oportunidades que estão a ser colocados ao desenvolvimento rural. Neste sentido deve realçar-se o forte crescimento de uma consciência socio-ecológica (sobretudo, entre os jovens) que começa a induzir uma maior abertura para explorar o potencial de valorização dos ativos locais no interior do País.

Assim, começa a assistir-se nos concelhos do Interior à instalação de empresas (*startups* e microempresas, geralmente criadas por jovens empreendedores), que exploram os ativos naturais locais de modo sustentável e possibilitam a geração de mais-valias capazes de potenciar novos investimentos nesses territórios.

Esta é uma dinâmica que o concelho de Ponte da Barca tem que saber aproveitar, e para a qual a Estratégia Local de Habitação pode e deve dar o seu contributo.

Importa ter presente que o desenvolvimento do concelho de Ponte da Barca depende essencialmente da sua capacidade para modernizar a sua base económica, para atrair e fixar população e para promover o bem-estar da população. E, pois, crucial a implementação de medidas dirigidas ao setor da habitação e da reabilitação que criem as condições adequadas para fomentar um ambiente mais coeso e acolhedor e, simultaneamente, mais inovador e competitivo.

De sublinhar que as estratégias integradas e ativas de captação de não residentes são particularmente importantes em territórios de predominância rural, como é Ponte da Barca. Assim, a definição de um quadro conceptual de atratividade a novos residentes tem de estar intimamente relacionada com a aposta na captação de investimento exterior e com estratégias de desenvolvimento local que valorizem fortemente os recursos endógenos.

Em termos concretos, e como se poderá seguidamente constatar, os objetivos e as medidas preconizadas procuram desenvolver uma estratégia que reforce a atratividade residencial do concelho, sobretudo para os estratos etários mais jovens, assegurando paralelamente boas condições de habitação para os atuais residentes.

Neste âmbito, é de realçar a Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 24 de novembro de 2016, que criou o Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT) e no qual a promoção da habitação jovem no interior é explicitamente referida como essencial para o desenvolvimento do interior.

Neste sentido, julga-se relevante que na política de habitação de Ponte da Barca se procure criar uma bolsa de habitação para compra e arrendamento dirigida principalmente para jovens, garantindo habitação a baixo custo a partir da valorização de fogos devolutos e da reabilitação de património degradado ou abandonado, envolvendo o município e os proprietários.

Perante este contexto, e de acordo com o Quadro 10, são elencados 3 objetivos entendidos como fundamentais, e, seguidamente, são apontadas as medidas que possibilitam o seu alcance.

Quadro 10 – Objetivos da Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca

Objetivos

OBJETIVO 1	Assegurar o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias
OBJETIVO 2	Privilegiar as Intervenções de Reabilitação que valorizem o Parque Habitacional Existente e Qualificar os Espaços Urbanos
OBJETIVO 3	Reforçar a Atratividade Residencial do Concelho

Objetivo 1 - Assegurar o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias

Resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes no concelho de Ponte da Barca, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento.

Medida 1.1 – Qualificar a oferta pública municipal, promovendo habitação, principalmente reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades

O diagnóstico efetuado identificou a necessidade de uma resposta eficaz às situações mais graves de dificuldade de acesso à habitação.

Para a resposta a estas necessidades, devem ser mobilizadas as capacidades municipais de promoção direta, de atuação em parceria com outras entidades e de intervenção no mercado de arrendamento.

A concretização destas modalidades de intervenção deve basear-se em princípios de participação da população e das comunidades abrangidas, na definição das soluções propostas e assegurando possibilidades de escolha, e de adaptação das soluções às características dos agregados familiares, nomeadamente tendo em atenção a importância de tipologias de menor dimensão, e de integração social e territorial.

Esta medida pressupõe a identificação dos recursos disponíveis (edifícios, terrenos, capacidade de financiamento).

Medida 1.2 – Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito

A autopromoção é uma modalidade de provisão de habitação a cargo do próprio agregado familiar, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Neste contexto, os agregados familiares podem, também, contribuir, para resolver o seu próprio problema habitacional.

A autopromoção é uma das soluções habitacionais prevista no âmbito do Programa 1º Direito, nomeadamente, as pessoas que preencham os respetivos requisitos de acesso, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, podem beneficiar de financiamento para realização de obras de autopromoção de um prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico

especializado. Atendendo às características territoriais específicas do concelho de Ponte da Barca, a autopromoção de habitação própria, sobretudo de habitação unifamiliar, pode constituir uma alternativa ajustada e viável para as famílias. Esta medida vai, também, de encontro ao perfil já pré-existente, quer de ocupação dos edifícios pelos seus proprietários, quer do modelo de vida nos aglomerados de menor dimensão, e dispersos pelo território municipal.

Esta medida pressupõe a capacidade, por parte do Município, de difusão da informação e de organização e acompanhamento da intervenção dos beneficiários.

Medida 1.3 – Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de possibilitar o alojamento temporário em situações de risco

Os documentos legais das políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias de habitação soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excecionais decorrentes de catástrofe ou desastres naturais.

A previsão e o dimensionamento desta bolsa habitacional devem ser realizados em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, como a Rede Social, a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e a Proteção Civil.

Medida 1.4 – Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados

A articulação entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e alojamentos e de integração urbanística das soluções a desenvolver. Os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, que podem ser mobilizados para este fim. A reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a este objetivo, constitui um exemplo dessas possibilidades.

Em sede de revisão do PDM e na realização ou revisão de outros instrumentos de planeamento territorial, bem assim como na análise de projetos de loteamento ou de projetos de edificação com impacto semelhante a operações de loteamento, deve-se ter em consideração a exigência aos promotores para que contribuam para a “(...) *correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico*” através da regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à “(...) *promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal*”.

Tal opção de política tem sustentabilidade na Lei dos Solos e na revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, realizada ao abrigo do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do nº 2 do artigo 176º. Neste contexto, pode o Município regar como deve ser compensado a este nível, passando a dispor de um património destinado a arrendamento acessível destinado, ora a famílias mais carenciadas ou àqueles que, não o sendo, não conseguem também resolver o seu problema de habitação no mercado imobiliário normal.

Medida 1.5 – Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis

O acompanhamento das situações de grave carência habitacional deve permitir a identificação rápida de novas situações de carência, e promover, junto das pessoas, famílias e comunidades carenciadas a difusão da informação sobre ofertas e procuras de habitação, bem como sobre os instrumentos de apoio disponíveis. Este trabalho requer uma estrutura de proximidade, que deve integrar a Área da Ação Social do Município e outras entidades da Rede Social Local.

Objetivo 2 - Privilegiar as Intervenções de Reabilitação que valorizem o Parque Habitacional Existente e Qualificar os Espaços Urbanos

Tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada, melhorando a qualidade das habitações em meio urbano da sede do concelho e na restante rede urbana municipal

Medida 2.1 – Dar um forte impulso na reabilitação do parque edificado municipal melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética

Desde logo, importa assumir a reabilitação, com melhoria da eficiência energética e melhoria do conforto e acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida, como uma ação prioritária e preferencial nas unidades municipais ocupadas, dando melhores condições de habitabilidade aos fogos e melhores condições de vida aos residentes, intervindo ao nível das paredes exteriores, caixilharias e coberturas (muitas delas ainda em amianto), bem assim como às partes comuns no que respeita à mobilidade. Esta medida deve ser de implementação sistemática, existindo, para tal, uma equipa dedicada a observar, diagnosticar e desenvolver as intervenções necessárias e em tempo útil.

Neste particular, importa destacar a possibilidade da reabilitação de antigas escolas primárias localizadas em meio rural, que possuem características facilmente adaptáveis à sua transformação em espaços residenciais capazes de atrair novas famílias para residir no concelho.

Medida 2.2 – Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível

A resolução do problema da habitação não pode ser apenas acometida à intervenção municipal, sendo fulcral integrar o setor privado neste propósito, quer investidores, quer proprietários, quer ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS's do concelho. Inclusivamente edifícios privados cuja função anterior não era a habitacional, podem ser reconvertidos em edifícios habitacionais.

De salientar que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, dados os benefícios fiscais que permite utilizar e, também, pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU).

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) lançou já e tem ainda em pipeline um conjunto de outros instrumentos que apoiam a promoção por privados de habitação acessível, pelo que este caminho de incentivo à intervenção de senhorios e investidores deve ser assumido também como prioritário neste contexto.

É, pois, fundamental que sejam criadas todas as condições que contribuam para a priorização da reabilitação urbana e, neste sentido, desenvolver esforços para aumentar os níveis de motivação dos proprietários.

A criação de uma “via verde” para o licenciamento da reabilitação de edifícios é uma das ferramentas, podendo criar-se um gabinete municipal, apetrechado em termos de recursos humanos e ágil na apreciação técnica e administrativa que atue nesta área.

Por outro lado, e com a necessária aprovação pela Assembleia Municipal, podem ser criadas condições para redução das taxas de licenciamento para as obras de reabilitação do edificado, em especial as destinadas a arrendamento, e atribuir taxas de IMI atrativas para quem reabilita e arrenda.

Ainda neste âmbito, será importante estruturar um gabinete para informação e apoio na componente administrativa de candidaturas às diversas linhas de financiamento do IHRU e mesmo ao IFRRU (antes do contacto com a banca especializada).

Por fim, podem também ser estabelecidas parcerias tendo em vista o apoio aos privados, proprietários e inquilinos no acesso facilitado e a custo mais reduzido ou a custo zero a materiais de construção, bem como facilitar, por aumento da informação disponível, o acesso aos serviços de projetistas e empreiteiros, criando uma plataforma ou um programa específico de inscrição ao nível da oferta e de consulta ao nível da procura.

Sendo Ponte da Barca um concelho com uma importante presença de espaços rurais, a opção por intervenções de recuperação não se esgota no Centro Histórico ou no perímetro da sede do concelho, pelo que estas sub-medidas devem ser diferenciadas positivamente no caso dos edifícios rurais, assim se promovendo claros incentivos, nomeadamente para fixação de população em aglomerados dispersos pelo território do concelho e pela preservação do edificado e dos recursos naturais.

O aproveitamento das habitações rurais reabilitadas para fins ecoturísticos é uma alternativa a explorar.

Medida 2.3 – Procurar que o património devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja, se necessário, reconvertido e reabilitado para habitação

Através da ação política de descentralização do Estado, pode a propriedade pública estatal e de outras entidades desse universo devoluta ser entregue aos Municípios – neste caso considera-se, sobretudo, edificado existente no concelho propriedade da EDP. Se for esse o caso, o Município pode encetar o diálogo com essas entidades, tendo em vista a tomada de posse de edifícios, ou estabelecer um regime de parceria, de modo a possibilitar a sua adaptação à função habitacional para arrendamento acessível.

Objetivo 3 – Reforçar a Atratividade Residencial do Concelho

Fomentar a atratividade residencial do concelho de baixa densidade e em perda demográfica, promovendo iniciativas que reforcem e diversifiquem a oferta habitacional, do ponto de vista das tipologias e das formas de acesso à habitação.

Medida 3.1 – Apoiar a autopromoção de habitação

Para além do referido na apresentação da medida 1.2, centrada nas situações de grave carência habitacional, a Câmara Municipal de Ponte da Barca pode criar um conjunto de incentivos para promover a modalidade da autopromoção, através, por exemplo, de disponibilização de terrenos infraestruturados a preços acessíveis para a classe média, disponibilizando projetos-tipo de execução

que os promotores possam seguir, encontrando parceiros que possam facilitar no fornecimento de materiais de construção, designadamente reduzindo preços, assim como promovendo a redução de taxas urbanísticas aplicáveis no âmbito municipal.

Medida 3.2 – Incentivar a participação do Estado, do município, e das IPSS no mercado de arrendamento acessível

O diagnóstico efetuado sublinhou as dificuldades das condições de acesso à habitação, em particular dos jovens, e neste contexto, a importância do reforço do arrendamento. Este objetivo requer a mobilização dos vários instrumentos existentes associados ao conceito de arrendamento acessível. A mobilização, para esse fim, da maior diversidade possível de agentes é um elemento estratégico que pode permitir um desenvolvimento mais consistente de um setor de arrendamento acessível.

A utilização do património do Estado e das IPSS, devoluto e reabilitado, para o arrendamento acessível é, neste contexto, um primeiro passo nessa direção, que pressupõe a identificação dos recursos dessas entidades já disponíveis.

Medida 3.3 – Criar uma bolsa para compra e arrendamento de alojamentos que fomenta o mercado de habitação

A dinamização do mercado de habitação passa pela difusão de informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis disponíveis no mercado de habitação. Nesse sentido, deve ser promovida a constituição de uma bolsa para compra e arrendamento de alojamentos disponíveis e de um portal de informação do município de Ponte da Barca.

Medida 3.4 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos e das pessoas isoladas)

O conhecimento da realidade socioeconómica de Ponte da Barca permite sublinhar a importância da diversidade de soluções para responder à diminuição e ao envelhecimento populacional, e bem assim como à concorrência exercida das cidades próximas de maior dimensão. É, por isso, estratégico desenvolver a capacidade de adaptação do sistema habitacional à realidade local e às suas mais prementes necessidades.

Conceitos como “habitação sustentável”, “eco-habitação”, “turismo rural” “habitação partilhada”, entre outros, têm sido utilizados para descrever algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais. A Estratégia Local de Habitação afirma, por isso, o objetivo de valorização da diversidade de soluções e escolhas habitacionais que se adaptem a novas necessidades dos jovens, dos idosos ou das pessoas isoladas.

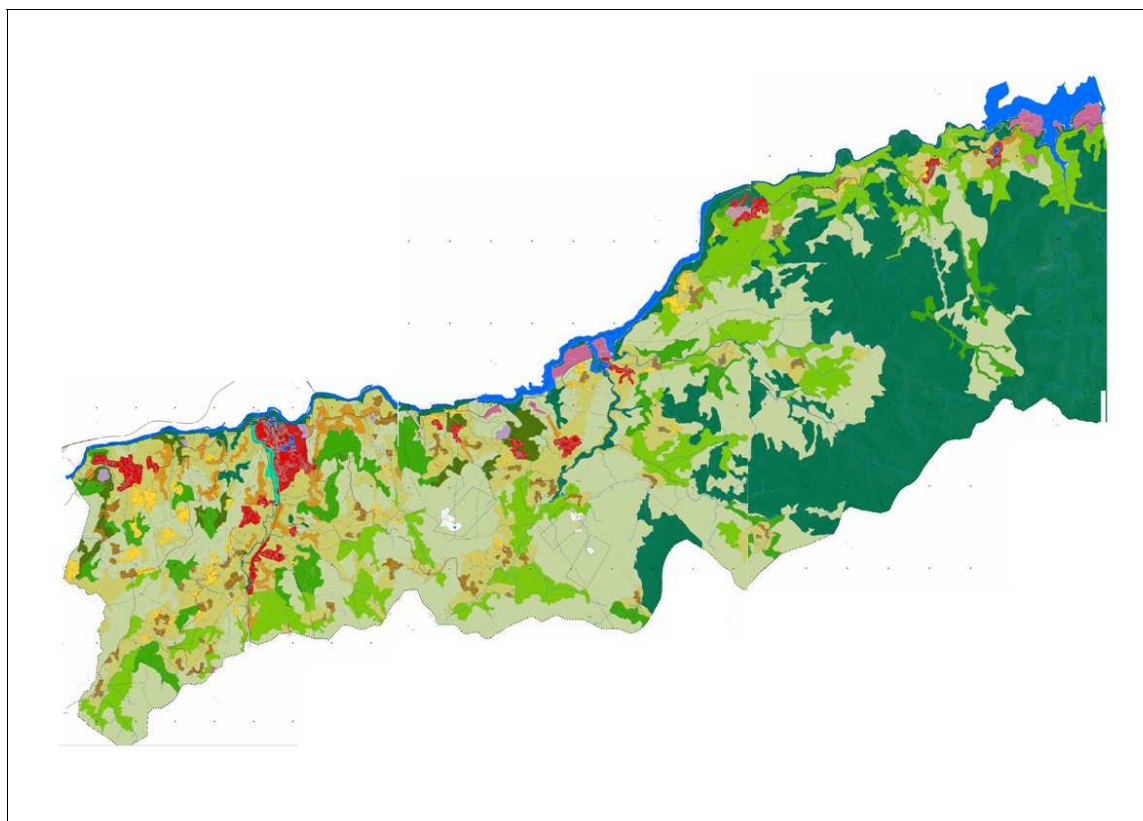
De salientar que sendo Ponte da Barca um concelho com forte emigração, as soluções habitacionais a desenvolver devem ser também dirigidas para melhorar as condições oferecidas para incentivar o regresso das famílias que emigraram.

A concretização destas soluções deve ser tida em conta na aplicação dos vários instrumentos e programas de intervenção existentes.

3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Sectoriais

O concelho de Ponte da Barca desenvolve-se ao longo do Rio Lima, num eixo nascente / poente, estruturado pela EN 203, e, topograficamente, concentrando a ocupação humana mais intensiva em pólos autonomizados no vale marginal ao curso de água, libertando assim as encostas de pendor mais montanhoso para a floresta e para a polarização extensiva de pequenos lugares rurais. Como exceção a esta regra, teremos, talvez, a situação dos aglomerados de Redondo, Nogueira, Vade (S. Tomé), Cuide de Vila Verde e Vade (S. Pedro), um eixo contínuo a sul da Vila de Ponte da Barca e da freguesia de Paço Vedro de Magalhães, ao longo da EN 101 que liga a Braga, que quase se pode entender como uma expansão da sede do Concelho. Esta realidade é bem legível pela interpretação da Planta de Ordenamento do PDM.

Figura 11 - Planta de Ordenamento do PDM



Naturalmente, o carácter mais urbano das ocupações humanas reserva-se apenas ao aglomerado da sede do Concelho, sendo os restantes aglomerados existentes ao longo da EN 203, estruturas menos densas e menos intensivas, em termos populacionais e funcionais, mas que representam uma importante rede de centros prestadores de serviços à população concelhia, e, necessariamente, a manter na sua dinâmica e dimensão física e sócio-económica.

Alguns dos vetores estratégicos que o PDM de Ponte da Barca define para o fortalecimento do modelo de desenvolvimento do concelho são:

“a) Reforço da integração territorial do espaço concelhio, bem como da identidade física e cultural dos aglomerados;

b) Acompanhamento das tendências da dinâmica demográfica e do parque habitacional, nomeadamente na Vila de Ponte da Barca, no sentido de proporcionar a sua adequação aos interesses de desenvolvimento do concelho;

c) Organização do sistema de assentamentos humanos, de forma a preservar e reforçar a identidade funcional dos aglomerados, adequando-os aos objetivos do ordenamento sustentável, no sentido de evitar criar estrangulamentos às redes de infraestruturas e de equipamentos no serviço às populações e atividades;

(...)”

Por outro lado, o PDM também deixa entender o intuito do reforço dos espaços urbanos e da sua atratividade, através da classificação do solo. Fã-lo, designadamente, ao estabelecer que os Espaços Centrais, são “(...)aqueles que correspondem a solo urbanizado consolidado e integram as áreas que desempenham funções de centralidade na Vila de Ponte da Barca e onde predominam usos mistos de habitação com atividades de serviços e comércio(...)”, e que os Espaços Residenciais, estes também nos aglomerados fora da sede do concelho, são “(...)as áreas que em função das tipologias e morfologias dominantes se destinam preferencialmente a funções residenciais, complementadas com funções terciárias(...)” assim elegendo e hierarquizando as polaridades que consolidam a rede, espaços que são locais de residência e de concentração de serviços e atividades de apoio à fixação da população.

Ou seja, quer nos vetores estratégicos, quer na atitude perante o espaço urbano, há um desígnio de concentração de esforços na qualificação e revitalização do sistema urbano, apostando-se na recuperação do edificado e na oferta de equipamentos e infraestruturas capazes de fixar e atrair população, ou seja promovendo a reabilitação urbana.

A rede viária, que estrutura o concelho, assenta particularmente nas EN 203 e EN 101, as quais são como que perpendiculares entre si, desenvolve-se um serviço de transportes que une o sistema urbano, servindo as relações pendulares entre os diversos polos do concelho, e destes para a Vila de Ponte da Barca.

Isto é, há um conjunto de razões que leva à perceção do potencial de robustecimento da rede urbana, o que faz admitir, em sede de Estratégia Local de Habitação, que as apostas se devem repartir pelo território urbano concelhio, não o fazendo apenas na sua sede.

Assim, pese embora atualmente apenas a sede do concelho disponha de urbanizações / bairros de habitação económica ou social, parece ser de explorar a extensão de uma política estruturada de habitação aos restantes pólos da rede urbana, assim criando antídotos que contrariem o abandono populacional dos territórios mais periféricos, onde, mesmo com menor oferta de emprego e de serviços, se houver boas condições de acessibilidade, é agradável residir.

Para isso, tem já o Município pensada uma estratégia de promoção de loteamentos municipais que pode estender a esta rede, assim disponibilizando terrenos a custos controlados que podem permitir auto-construção, e assim auto-satisfação de necessidades habitacionais que a Nova Geração de Políticas de Habitação pode apoiar através dos seus diversos programas de financiamento.

Simultaneamente, podem ser desenhadas outras soluções de motivação e incentivo à fixação de populações, utilizando recursos que se encontram disponíveis, e no caso do município de Ponte da Barca utilizando edifícios que se encontram devolutos.

Tendo em conta a existência de edifícios degradados e devolutos nas áreas centrais dos aglomerados da rede urbana principal do concelho, porque não avançar com um projeto de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para esses territórios, seguindo-se a política definida para a sede do concelho, onde tal já aconteceu para o Centro Histórico e depois até para todo o perímetro urbano, assim se definindo benefícios fiscais que alavanquem a reabilitação de edifícios. Desta forma, dá-se um

sinal de orientação política a proprietários e investidores, salvaguarda-se, através da reabilitação do edificado, a imagem e o património concelhio, contribui-se para gerar valor em ativos hoje não rentáveis e traz-se para o mercado um conjunto de habitações arrendáveis que podem gerar uma importante oferta para novas famílias que, assim, se mantêm nos seus territórios de origem, ou para novas famílias que procurem residir neste tipo de aglomerados.

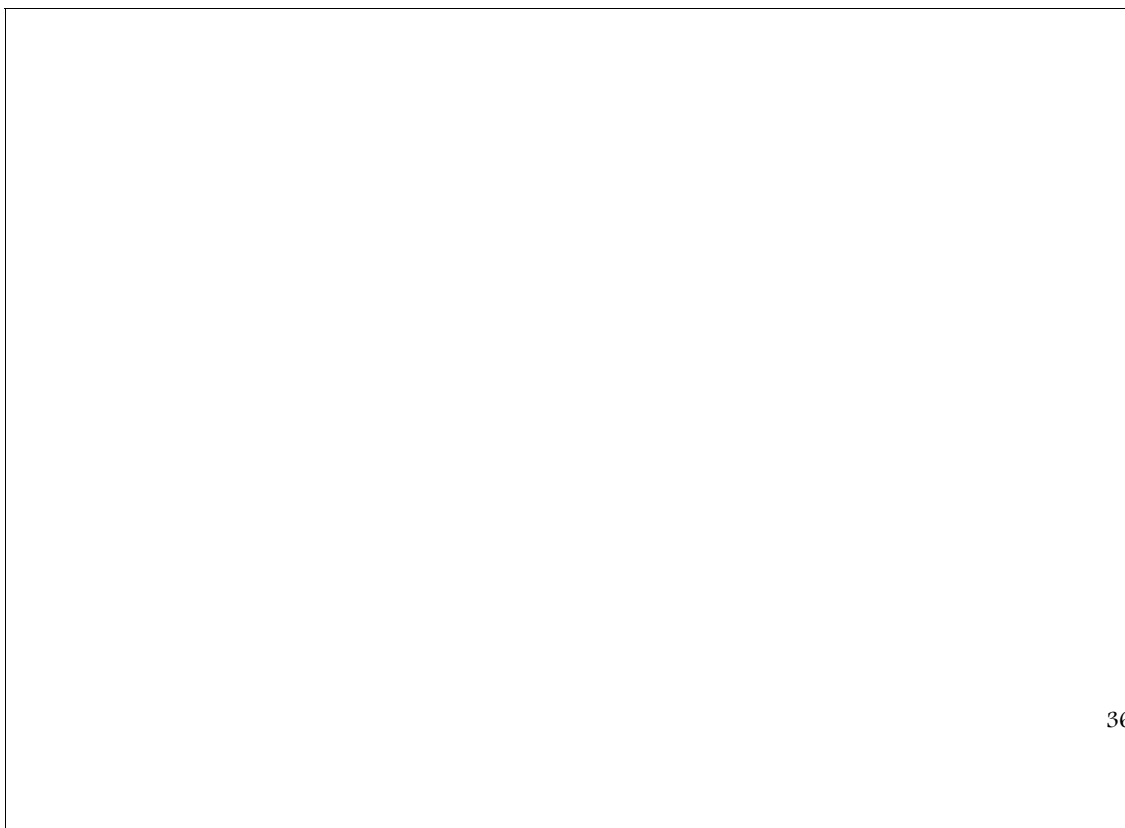
Neste âmbito, apesar de não necessariamente implantados nos centros os aglomerados, mas seguindo o mesmo princípio, pode ainda o Município fazer uma aposta deliberada num projeto de reabilitação e reconversão das antigas Escolas Primárias hoje abandonadas, recriando nestas, fogos para arrendamento, quer aproveitando programas como o 1º Direito para esse fim, como enveredando por outros caminhos como o da Habitação Acessível, quer ainda negociando com o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado, a criação de um fundo de investimento aplicado a este projeto. Diga-se ainda que a dimensão deste mesmo projeto pode ser ampliada, assim o Município obtenha uma boa e rápida negociação com a EDP, passando a ser detentor do património habitacional criado para a construção da Barragem do Lindoso e que hoje se encontra disponível para um fim de habitação permanente.

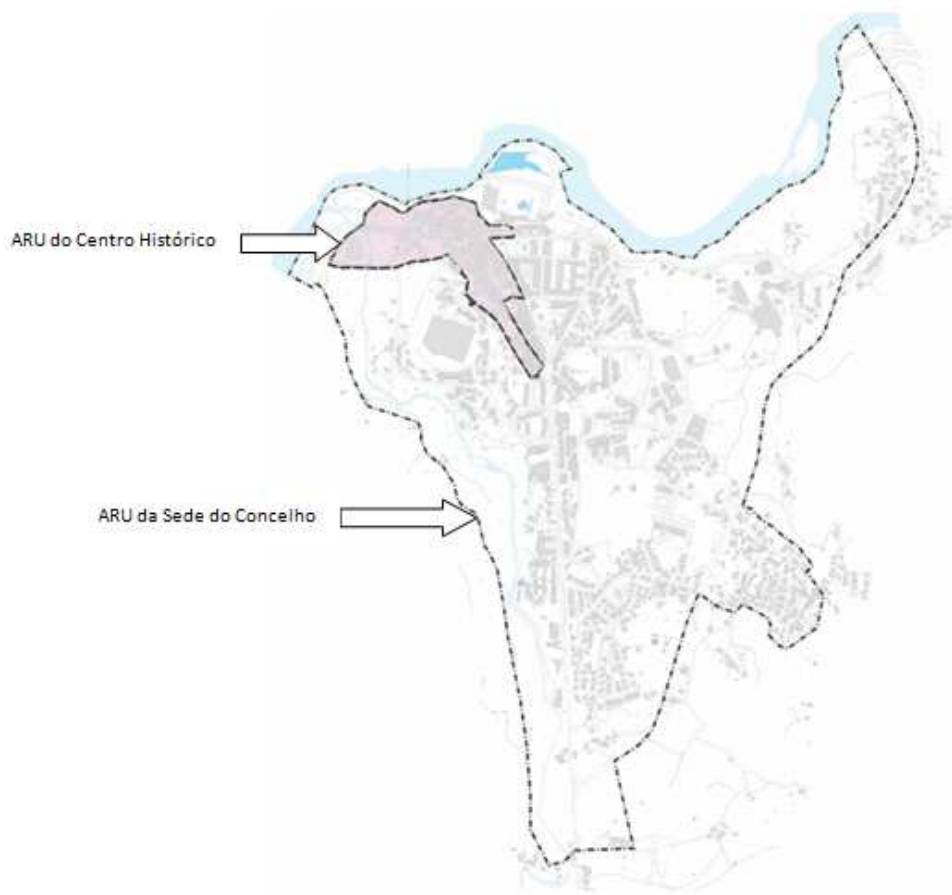
Este conjunto de possibilidades de interação entre as políticas territoriais e a política de habitação municipal, pode ainda cruzar-se com outras frentes de atuação do planeamento estratégico municipal, designadamente com a ação de valorização dos territórios mais rurais para fins turísticos, pois a atracção turística gera procura de serviços e de produtos, potenciando-se assim o empreendedorismo, o autoemprego e o reforço das economias locais, e criando-se mais um fator de fixação e atracção populacional.

Mas o concelho de Ponte da Barca não progride sem que a sua sede de concelho seja desenvolvida e realmente capaz de competir em pé de igualdade como os principais aglomerados do sistema urbano regional. Ponte da Barca é o local onde se concentra o maior número de residentes, onde há mais oferta de emprego e de emprego mais qualificado ao nível dos serviços, do comércio e da indústria, pelo que se deve agir de forma estruturante para que dinâmicas aconteçam na Vila ainda com mais intensidade. E neste domínio a Autarquia tem já definidas linhas de ação que são contributos valiosos para a potenciar a política municipal de habitação.

Estão já delimitadas ARU que definem as estratégias de reabilitação e os benefícios que estão ao dispor de proprietários e investidores, tendo em vista a reabilitação do edificado e a sua consequente reocupação no caso dos edifícios devolutos. Trata-se, designadamente, da ARU da Sede do Concelho, publicada no Diário da República em 7 de março de 2016, e da ARU do Centro Histórico (incluída na primeira) que fora publicada também em Diário da República em 23 de dezembro de 2013.

Figura 12 - Delimitação da ARU da Sede do Concelho de Ponte da Barca (que inclui a ARU do Centro Histórico)



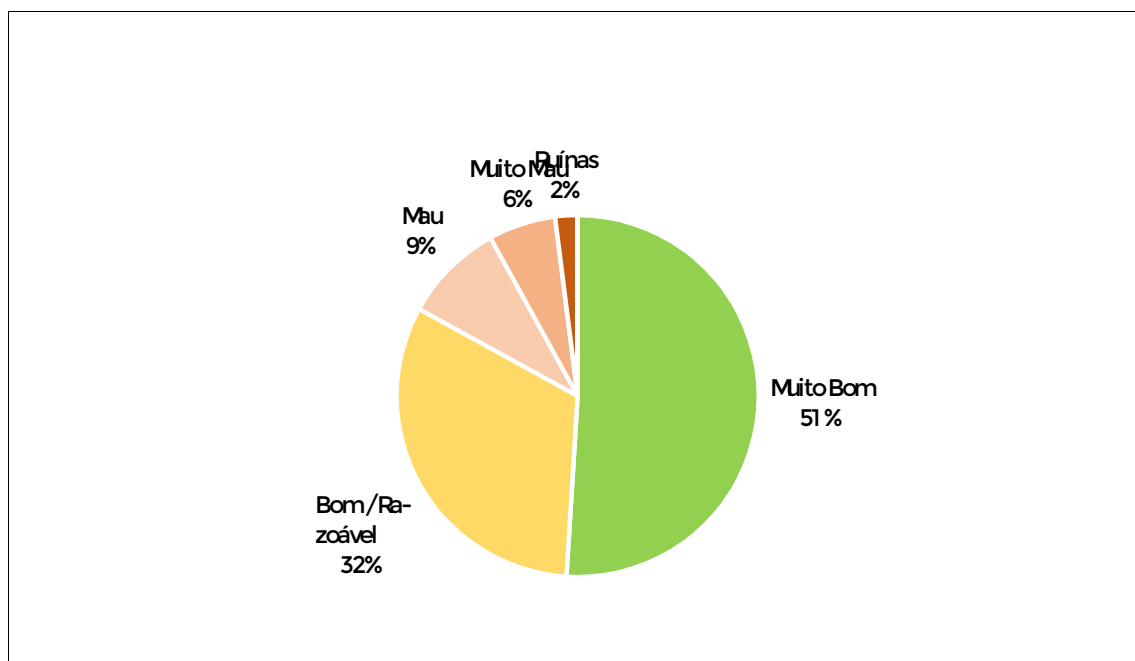


Fonte: Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Ponte da Barca, dezembro de 2015

No caso da ARU do Centro Histórico, com 13,05 ha e coincidente com o Plano de Salvaguarda desenvolvido em 1988, é evidente o propósito de se pretender impulsionar a reabilitação do parque edificado de propriedade privada, por isso a classificação da ARU do tipo Simples.

Na verdade, a intervenção no edificado privado, bastante degradado e muitas vezes devoluto, não tem acompanhado a dinâmica pública de reabilitação e revitalização de edifícios municipais onde se vêm instalando equipamentos de utilização coletiva, a par de uma intervenção constante na requalificação do espaço público, aperfeiçoando as condições de mobilidade, designadamente de peões, implantando mobiliário urbano de qualidade e assim melhorando o ambiente urbano.

Figura 13 - Estado de conservação dos imóveis da zona do Centro Histórico



Fonte: Adaptado da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Ponte da Barca, dezembro de 2015

Para que haja equilíbrio na reabilitação urbana desta área, entendeu o Município ser fundamental criar incentivos fiscais, e daí a delimitação da ARU para provocar intervenção nos 244 edifícios (17% do total dos edifícios do Centro Histórico) que carecem, a curto ou médio de prazo, de obras que os possam reintegrar no mercado como oferta de habitação para mais residentes. Neste contexto, esta decisão de política de ordenamento do território está completamente em linha com a Estratégia Local de Habitação, plasmando-se essa situação nos Objetivos Estratégicos da ARU do Centro Histórico que refere o propósito de “Reabilitar o tecido urbano através da recuperação física de imóveis degradados e da adaptação funcional e programática que contrarie os fatores de obsolescência do edificado” e de “Fomentar a revitalização e integração urbana da área delimitada, através da criação de condições de atração de população e de funções inovadoras que tirem partido da sua centralidade no contexto da sede do concelho”.

No que concerne à ARU da Sede do Concelho que conta com 856 edifícios, é classificada também como do tipo Simples. Visa contribuir para minorar as maiores necessidades ao nível da reabilitação urbana que se centram em uma parte do edificado, neste caso público e privado, designadamente ao nível das condições de eficiência energética. Mas esta ação atinge apenas cerca de 5% do edificado da ARU, até porque a área que hoje define o perímetro urbano da Vila, envolvente ao Centro Histórico, tem data de edificação recente, com menos de 50 anos.

No entanto, havendo também um declarado objetivo de atrair população, esta ARU, com os benefícios fiscais que define, contribui decididamente para que edifícios mais antigos e devolutos, mais compaginados com a imagem e morfologia dos edifícios do Centro Histórico, possam também ser intervencionados e postos no mercado para receber novas famílias.

Uma outra situação que contribui para criar uma maior oferta de habitação a custos acessíveis é a que existe já em torno de 2 estudos urbanísticos que devem avançar para se transformarem em loteamentos de promoção municipal, ou em parceria, dos terrenos em causa, e que geram oportunidades de auto-construção a custos mais regulados que os que o mercado por norma oferece.

Conclui-se, portanto, haver uma importante sintonia entre as políticas territoriais e as estratégias municipais para com uma aposta deliberada na fixação de população ou atração de mais famílias, sejam de outros concelhos, sejam emigrantes que possam regressar. Sente-se também que há oportunidades e possibilidades latentes que se podem trabalhar, regular e aprofundar, assumindo-as

como novas ferramentas a utilizar e a disponibilizar ao setor privado. Há, evidentemente, uma concertação de interesses entre as apostas já existentes e a política que se pode vir a sustentar no quadro da Estratégia Local de Habitação, e no alinhamento dos seus objetivos com a Nova Geração de Políticas de Habitação e a consequente Lei de Bases.

3.4. Modelo de Governação

3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o diploma legal que institui a “Nova Geração de Políticas de Habitação”³, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Ponte da Barca, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;
- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;
- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

³ Resolução do Concelho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do sector da habitação e reabilitação urbana.

Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação⁴, está prevista a possibilidade de os Municípios poderem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

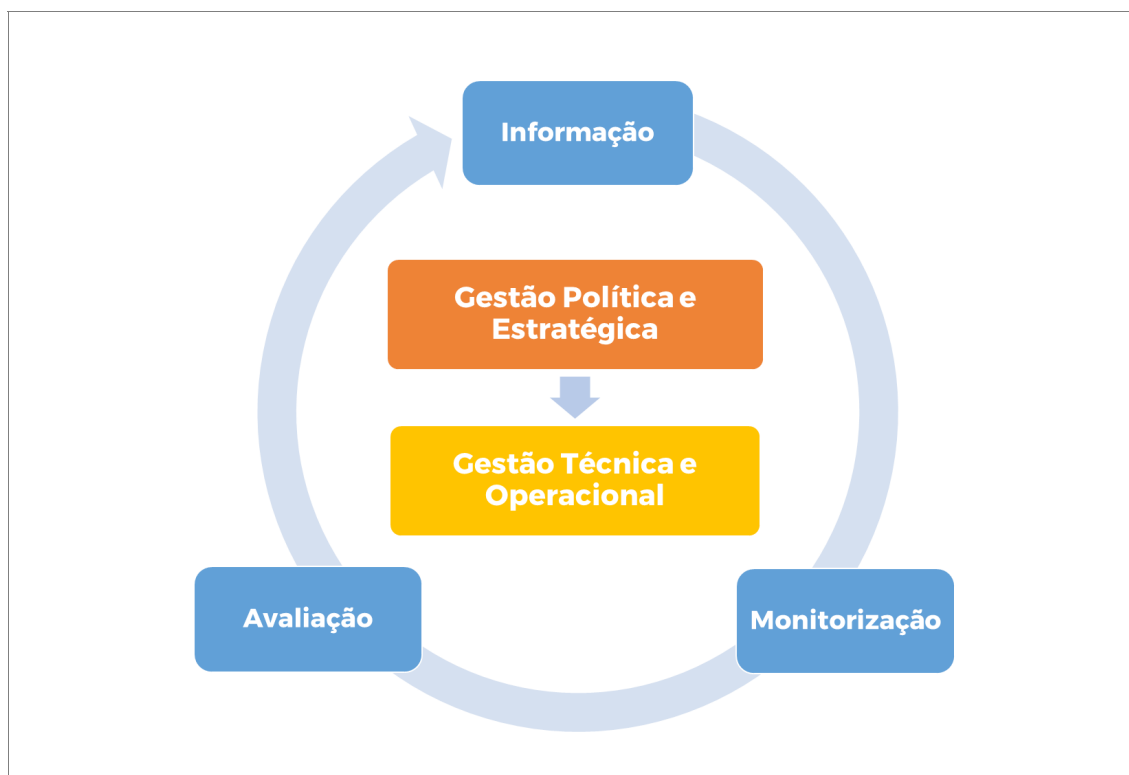
⁴ Ver Artigo 24º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro.

3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 14 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro sector) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- Elaborar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente (i) a Carta Municipal de Habitação e (ii) o Relatório Municipal de Habitação⁵.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

- i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Por sua vez, o Relatório Municipal de Habitação é um documento que deverá integrar um balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão, que deverá ser elaborado anualmente pela Câmara Municipal e ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

⁵ Ver Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro.

A presente Estratégia Local de Habitação poderá constituir, efetivamente, uma base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, assim como um ponto de partida para a preparação dos Relatórios Municipais de Habitação.

Em suma, estes dois novos instrumentos da política local de habitação constituem, sem dúvida, uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, seguramente, vão permitir aos Municípios Portugueses, por um lado, (i) uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da respetiva população e, por outro lado, (ii) um reforço da capacidade de concertação e captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação capazes de promover a coesão territorial e a inclusão social.

4. INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO

4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

Tal como referido inicialmente, a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência de recursos materiais, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio-territorial.

Deste cenário, manifestam-se necessariamente novos desafios:

- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa-trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socio-territorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinérgicos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e de reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, dos territórios e das comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de garantir uma habitação adequada aos que, por situações de carência e vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e precavendo fenómenos de segregação socio-territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só

podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

- 1/ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;
- 2/ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
- 3/ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
- 4/ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores que se apresentam de seguida:

- Uma reorientação da sua centralização no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação”;
- A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta é uma mudança de abordagem que, tendo reflexos tanto em termos de sentido estratégico, como de objetivos e de procedimentos, conduziu à Nova Geração de Políticas de Habitação que se traduz, fundamentalmente, numa passagem: de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume no Quadro 11 e apresenta nos pontos seguintes.

Quadro 11 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

OBJECTIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivos 1 Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Objetivos 2 Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	- Programa de Arrendamento Acessível - Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento - Instrumentos de captação de oferta - Indicadores de preços e acessibilidade habitacional - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
Objetivos 3 Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	- Reabilitar para Arrendar - IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - Casa Eficiente 2020 - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas - Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética - Projeto Reabilitar como Regra - Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
Objetivos 4 Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público - Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação - Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público - Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Fonte: Portal da Habitação

4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:

- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;
- Autopromoção;
- Aquisição de terrenos, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- Construção de empreendimentos habitacionais, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Este programa sugere que, em paralelo, deva ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017-2023. Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida.

Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios a proximidade às comunidades locais. Por esta razão, este programa tem por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adota princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando-se fenómenos de exclusão e de segregação socio-territorial.

A par com a implementação deste instrumento, deve ser promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio**

Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a 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.

- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**

Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, cobrindo:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Autopromoção em terreno de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição ou construção de nova habitação, em caso excecionais, resultante da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio**

Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

- **Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Programa de Arrendamento Acessível

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

Em complemento, foram criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura que, no seu conjunto, pretendem criar um contexto incentivador de nova oferta e de descidas adicionais dos preços de renda face aos limites do programa.

Este programa assume uma abordagem de complementaridade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à já referida promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta. O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estabelece as condições de compatibilidade dos programas municipais com o Programa de Arrendamento Acessível. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

A título ilustrativo, algumas das medidas que os municípios podem promover neste domínio são:

- Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

As medidas a implementar no âmbito deste programa são descritas de seguida, sendo que, para a operacionalização do mesmo, estas são complementadas e articuladas com os restantes instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do programa, prevê-se:

- Isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e possível redução do IMI, podendo chegar à isenção, por decisão da Assembleia Municipal, para prédios urbanos ou frações disponibilizadas para arrendamento dentro do programa. Este programa estará disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo;
- Limite máximo de renda 20 % inferior ao valor de referência de arrendamento definido pelo programa, com base nas características do imóvel e no valor mediano do preço de renda por

m² para a localização em causa, podendo o preço ser alvo de reduções adicionais nos casos em que haja promoção pública, recurso a instrumentos de apoio ao investimento e/ou programas e medidas que venham a ser desenvolvidos pelos municípios, tornando o apoio público proporcional à função social da habitação;

- Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais (rendimento anual bruto máximo de 35.000€ para agregados de 1 pessoa, 45.000€ para agregados de 2 pessoas, acrescentando-se 5.000€ por cada pessoa adicional.

Tendo em visto o aumento da segurança e estabilidade no arrendamento, sugere-se um conjunto de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, designadamente:

- Compatibilização entre o preço das rendas e os rendimentos dos arrendatários (criação de limites à taxa de esforço);
- Proteção dos proprietários e dos arrendatários em caso de incumprimento das regras do programa e do contrato (suspensão do acesso ao programa, seguro/garantia) e dispensa de fiador e caução;
- Definição de um contrato-tipo, com duração mínima de 5 anos (exceto nos casos de contratos de alojamento com finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior).

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários, mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;
- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos “*Real Estate Investment Trust*” existentes noutros países.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (Programa de Arrendamento Acessível e instrumentos complementares)

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**
Cria o Programa de Arrendamento Acessível
- **Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro**
Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível
- **Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio**
Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 175/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 176/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06**
Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. Prevenirá ainda o desenvolvimento de dinâmicas especulativas alimentadas por falta de informação rigorosa e atualizada.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas aos agregados familiares para os quais os valores a suportar com o apoio do Porta 65 ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto**

Procede à 3ª (terceira) alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens.

- **Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro**

Altera a Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens

4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Reabilitar para Arrendar

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que, após a conclusão das obras, se destinem ao arrendamento habitacional. Prevê-se a compatibilização deste instrumento com o Programa de Arrendamento Acessível, a adequação das condições de financiamento oferecidas às necessidades específicas deste modelo de negócio e a majoração dos apoios consoante o contributo das operações para as prioridades de política e função social.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua 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).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos, bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.

4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

Este programa visa promover a coesão e integração socio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- Os atores que têm responsabilidade e competências relacionadas com esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- Os atores que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando-se o papel das autarquias neste domínio);
- Os atores que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-se, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio**

Aprova o Programa Da Habitação ao Habitat.

- **Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho**

Determina que as intervenções-piloto com os fins e objetivos definidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

- Portal da Habitação — criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços. Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 - 2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;
- Linha de Apoio ao Acesso à Habitação — linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de “triagem” e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;
- Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico “Garantir a eficácia e eficiência na intervenção”, em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.

Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Este programa visa facilitar a mobilidade habitacional, tanto ao nível territorial como no que respeita ao regime de ocupação da habitação, de agregados familiares atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana em matéria de mercado habitacional que se queiram fixar em territórios de baixa densidade, bem como incentivar a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

O programa consistirá na criação das condições para que o Estado, por via do IHRU, I. P., possa gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 7 de maio**

4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Ponte da Barca

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Municipal de Habitação de Ponte da Barca pressupõe uma reflexão, por parte do Município, em torno da adaptação dos princípios e modelo de intervenção desses instrumentos às problemáticas específicas e à visão, objetivos e medidas propostas.

Salienta-se, em primeiro lugar, a proximidade entre os três desafios estratégicos identificados no Município de Ponte da Barca - Assegurar o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias, Privilegiar as Intervenções de Reabilitação que valorizam o Parque Habitacional Existente e Qualificar os Espaços Urbanos, e Reforçar a Atratividade Residencial do Concelho - e os quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Esta proximidade significa a disponibilidade de instrumentos de apoio ao desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação, que devem ser mobilizados e articulados.

Mas salientam-se, também, os aspetos que decorrem da especificidade da situação e dos problemas habitacionais do Município, bem como da diversidade dos seus territórios, que justificam um conjunto de medidas orientadas para a atratividade residencial e para a qualificação dos espaços urbanos. Esta especificidade reforça a importância dos processos de difusão da informação sobre os apoios existentes ou a desenvolver, de acompanhamento técnico e social de proximidade e de coordenação de diversos setores da atividade municipal (ligando, nomeadamente, as questões do urbanismo, da habitação e do desenvolvimento social). Reforça, também, a importância da reflexão sobre os instrumentos de apoio à autopromoção de habitação e à diversificação e adaptação da oferta habitacional no concelho.

Esta centralidade estratégica do município requer a definição de iniciativas ou instrumentos de base local que complementem o conjunto de instrumentos existentes. O Quadro 12 constitui um ensaio de sistematização dos instrumentos que permitem concretizar os objetivos e medidas da Estratégia Local de Habitação de Ponte da Barca, que evidencia a necessária complementaridade entre instrumentos nacionais e instrumentos de base local.

Quadro 12 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Concelho de Ponte da Barca

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
1.1 Qualificar a oferta pública municipal, promovendo habitação, principalmente reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
1.2 Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
1.3 Garantir uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de possibilitar o alojamento temporário em situações de risco.	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (modalidade de arrendamento/subarrendamento) - Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

1.4	Assegurar, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados.	Instrumento de base municipal
1.5	Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis.	Instrumento de base municipal
2.1	Dar um forte impulso na reabilitação do edificado municipal, melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética.	- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas - Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
2.2	Incentivar a reabilitação de edifícios pelos privados, integrando motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível.	- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana - IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - Casa Eficiente 2020 - Programa de Arredamento Acessível - Reabilitar para Arrendar - Instrumento de base municipal
2.3	Procurar que o património devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja, se necessário, reconvertido e reabilitado para habitação	Instrumento de base municipal
3.1	Apoiar a autopromoção de habitação	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Instrumento de base municipal
3.2	Incentivar a participação do Estado, do município, e das IPSS no mercado de arrendamento acessível	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
3.3	Criar uma bolsa para compra e arrendamento de alojamentos que fomenta o mercado de habitação	Instrumento de base municipal

3.4 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
 - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
 - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana
 - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
-

5. PROGRAMAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

Exposta a Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional e avaliadas as condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no território concelhio, procede-se agora à estruturação de uma candidatura do Município de Ponte da Barca ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, alicerçado, por sua vez, em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação e Priorização das Soluções Habitacionais;
- Estimativa de Investimento para as Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito.

Relembre-se que o Programa 1º Direito tem por objetivo a 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, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, assim como da Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

Assim, é neste contexto que o Município de Ponte da Barca procura agora submeter a presente candidatura ao Programa 1º Direito, de modo a potenciar a captação de recursos financeiros para suportar a sua Estratégia Local de Habitação, contribuindo para a resolução, gradual e progressiva, das carências habitacionais existentes no Concelho.

É relevante ter presente que esta candidatura não deve ser um fim em si mesma, mas antes o início de um novo ciclo. Um ciclo que se traduza num processo contínuo de monitorização, de informação e de mobilização de toda a sociedade local, e que permita identificar outras possibilidades de candidatura ao 1º Direito, ora por parte do Município de Ponte da Barca, ora por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, associações de moradores, de agentes privados ou até dos agregados familiares, em geral.

À autarquia de Ponte da Barca caberá o importante e insubstituível papel de principal dinamizador dessa missão, devendo ter o engenho e arte para privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada, tal como preconizado pela “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

De acordo com o que foi exposto no ponto 2.2 sobre a “Caracterização do Parque Habitacional Município de Ponte da Barca e no ponto 2.3, relativo ao “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”, e tendo em consideração a informação desenvolvida e atualizada em Janeiro 2020 pela Câmara Municipal, existe um total de 193 famílias a residir em condições indignas.

Neste valor, estão incluídos as famílias residentes nos 10 fogos do Bairro Municipal, nos 24 fogos do Bairro da Urbanização de Agrellos, nos 60 fogos da Quinta de Santo António (9 fogos do Município de Ponte da Barca - com contrato de promessa de compra e venda com o IHRU - e 51 fogos pertencentes a famílias privadas), bem como as 99 famílias a viver em habitações indignas dispersas pelo concelho que se integram diretamente nos princípios e regras do Programa 1º Direito.

Assim sendo, como se observa no Quadro 13, verifica-se que do total de fogos que apresentam condições indignas, 43 são propriedade do município e 150 são propriedade privada.

Quadro 13 – Famílias a residir em condições indignas, por proprietário

Núcleo	Nº de Fogos Propriedade Municipal	Nº de Fogos Propriedade Privada	Nº de Fogos Necessários	% de Fogos Necessários
Bairro Municipal	10	0	10	5,2
Bairro da Urbanização de Agrellos	24	0	24	12,4
Dispersos	0	99	99	51,3
Quinta de Santo António	9	51	60	31,1
TOTAL	43	150	193	100

Fonte: Câmara Municipal de Ponte da Barca (Janeiro 2020)

Importa destacar a situação particular dos 60 fogos da Quinta de Santo António dado ser um Bairro de propriedade ser mista, sendo proprietários, como anteriormente foi referido, para além das famílias privadas e do Município de Ponte da Barca (através de um contrato de promessa de compra e venda de 9 frações do IHRU), o próprio IHRU (proprietário de 80 frações habitacionais). A Câmara Municipal de Ponte da Barca está muito preocupada com o seu estado de degradação e com as consequências na qualidade de vida dos seus residentes, até porque os proprietários privados, não mostram intenções, ou possibilidades financeiras, de tomar a iniciativa de reabilitar os seus fogos, sendo que podem ser Beneficiários Diretos ao nível de um apoio do Programa 1º Direito.

Assim, e em termos desta candidatura, considera-se as 51 famílias a residir em frações privadas do Bairro Quinta de Santo António, como potenciais Beneficiários Diretos ao abrigo do Programa 1º Direito, havendo, no entanto, sempre que confirmar a sua elegibilidade no que respeita às suas condições económico-financeiras e as 9 famílias a residir em fogos do Município. No que se refere às 80 famílias a residir nas frações do IHRU, a resposta aos seus problemas terá de ser articulada com IHRU, pelo que não é especificada no âmbito desta candidatura.

Motivos de diversa ordem justificam o significativo número de carências habitacionais identificadas no Município de Ponte da Barca.

De facto, para além de dificuldades financeiras sentidas por muitos agregados familiares, foram encontradas patologias construtivas graves com várias origens em muitos alojamentos de propriedade pública e de propriedade privada, os quais não possuem assim atualmente as condições mínimas de habitabilidade.

Os alojamentos apresentam anomalias ao nível das estruturas, das fachadas, das paredes exteriores, das coberturas e das caixilharias exteriores, que requerem intervenções de reabilitação urgentes e de considerável dimensão. De realçar, o facto das coberturas de amianto, na Quinta de Santo António, o que constitui um grave problema para a saúde, dado, como se sabe, este ser um material como elevado potencial para provocar o cancro. Neste contexto, a condição indigna de habitação é evidente pelo prejuízo, em termos de saúde, a que as famílias estão expostas, sendo que a substituição das coberturas é uma intervenção que se impõe e urge no tempo, devendo aproveitar-se essa operação para introduzir o respetivo isolamento térmico.

O Quadro 14 apresenta uma desagregação indicativa das situações de dificuldade de acesso à habitação segundo as categorias definidas pelo Programa 1º Direito. Em muitos casos, os problemas identificados correspondem ao cruzamento de situações enquadráveis em mais do que uma categoria e têm como pano de fundo o contexto de insalubridade e insegurança referido no ponto 2.3. – “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”. Por isso, a informação do quadro deve ser entendida como uma estimativa, segundo um problema predominante.

Quadro 14 – Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO			
Núcleo	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do P1D
			Art.º 5º
FAMÍLIAS RESIDENTES EM FOGOS MUNICIPAIS	43	116	Insalubridade e insegurança
Conjuntos Urbanos Degradados	43	116	Insalubridade e Insegurança
FAMÍLIAS PROPRIETÁRIAS PRIVADAS	150	400	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	139	375	Insalubridade e Insegurança
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	9	19	Precariedade
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	2	6	Inadequação

Para a compreensão do Quadro 14 importa ter presente o que se entende pelas categorias referidas de Insalubridade e Insegurança e de Precariedade:

Insalubridade e insegurança

Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Precariedade

Considera-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo (sem teto ou sem casa), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente; quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado; com situações de violência doméstica; com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Inadequação

Incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Sobrelotação

Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.

Assim e como evidencia o Quadro 14, a totalidade das 43 famílias a residir em fogos de propriedade municipal foi considerada na categoria de Insalubridade e Insegurança e das 150 famílias a residir em propriedades privadas, 139 foram incluídas na categoria de Insalubridade e Insegurança, 9 na categoria de Precariedade e 2 na categoria de Inadequação.

Em função da decisão que se venha a tomar, a estas carências habitacionais poderão ainda somar-se os 80 fogos propriedade do IHRU.

É tendo em consideração esta realidade que são seguidamente apresentadas e programadas as soluções habitacionais preconizadas para o concelho de Ponte da Barca.

5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

No âmbito do Programa 1º Direito, mais precisamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, apresentam-se no Quadro 15 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas.

Quadro 15 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

Modalidades Elegíveis	Soluções Habitacionais
ARRENDAMENTO	- Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos) - Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)
REABILITAÇÃO	- Habitação própria pelo agregado (autopromoção) - Habitação intervencionada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários) - Prédios em áreas urbanas degradadas - Equipamento complementar
CONSTRUÇÃO	- Habitação própria pelo agregado (autopromoção) - Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis - Equipamento complementar
AQUISIÇÃO	- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento - Prédios em núcleos urbanos degradados - Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional

Será em torno desta matriz das soluções habitacionais previstas no âmbito do Programa 1º Direito, e da sua adaptação à realidade local, bem como da preferência pelo domínio da reabilitação do edificado em detrimento de novas construções, que se programará e priorizará a execução da Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca.

Assim, como se observa no Quadro 16, para o período entre 2020 e 2024, e adaptadas às condições do Programa 1º Direito, as 193 carências habitacionais identificadas no concelho enquadram-se nas seguintes soluções habitacionais: Reabilitação de 43 fogos (10 fogos no Bairro Municipal, 24 fogos no Bairro da Urbanização de Agrelos e 9 na Quinta de Santo António) e de uma escola primária (que será adaptada num fogo de tipologia T3) a cargo da Câmara Municipal; Reabilitação de 149 fogos a cargo dos Beneficiários Diretos (incluindo 51 fogos de famílias privadas residentes na Quinta de Santo António e 98 situações de habitações indignas dispersas pelo concelho).

Importa salientar que a reabilitação de uma antiga escola primária pela Câmara Municipal de Ponte da Barca constitui uma experiência piloto que, caso de bom resultado, poderá vir a replicar-se no concelho. A escola primária será adaptada num fogo de tipologia T3 e albergará uma das famílias identificadas a residir habitações indignas dispersas pelo concelho.

Quadro 16 – Enquadramento das Soluções Habitacionais

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES		
Modalidade	Beneficiário	Nº
REABILITAÇÃO	CM	44 (43 fogos + 1 escola)
	SS / SC	0
	BD	149

LEGENDA:	CM – Câmara Municipal SS / SC – Setor Social / Setor Cooperativo BD – Beneficiário Direto
----------	---

Ressalva-se, novamente, a possibilidade de este número poder aumentar, caso se encontrem soluções para os 80 fogos degradados propriedade do IHRU na Quinta de Santo António, situação que, julga-se, obrigará sempre a uma intervenção de reabilitação do próprio Instituto antes de alienar ou de transferir a propriedade para o Município o que pode ser uma hipótese a considerar.

5.3. Programação e Priorização das Soluções Habitacionais

Para a concretização do Programa 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação assume como entidades beneficiárias, como foi anteriormente referido, essencialmente o Município de Ponte da Barca e o conjunto de privados no domínio de Beneficiários Diretos que manifestou esse interesse junto da autarquia, ou que poderá vir ainda a fazê-lo no âmbito dos residentes privados da Quinta de Santo António.

De acordo com o Quadro 17, a programação das soluções habitacionais que o Município pretende submeter ao Programa 1º Direito abrange, entre 2020 e 2024, 193 fogos (43 fogos municipais, 51 fogos privados da Quinta de Santo António e 99 fogos relativos às famílias a viver em habitações indignas dispersas pelo concelho – um destes fogos corresponderá a reabilitação da escola primária), através da modalidade de Reabilitação.

Quadro 17 – Programação das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO					
Descrição	Beneficiário	Período de Intervenção					TOTAL
		2020	2021	2022	2023	2024	
REABILITAÇÃO	CM	4	10	10	10	10	44
	SS / SC	-	-	-	-	-	-
	BD	9	35	35	35	35	149
TOTAL ANUAL		13	45	45	45	45	193

Desta forma e no período que medeia até 2024, espera-se resolver os problemas das 193 famílias a residir em condições indignas no concelho, contando para tal, para além da Câmara Municipal, com a participação dos Beneficiários Diretos.

De realçar a grande relevância do Município na implementação de soluções habitacionais ao abrigo do 1º Direito.

Assim, o Município desenvolverá uma operação de reabilitação sobre 43 fogos de sua posse (10 fogos no Bairro Municipal, 24 fogos no Bairro da Urbanização de Agrelas e 9 fogos do Bairro Quinta de Santo António) em condições de insalubridade e insegurança, os quais não apresentam condições dignas para residência dos agregados familiares que os ocupam e que aí terão de se manter, pelo que deverão ser faseadamente intervencionados entre 2020 a 2024. Entre estes, atendendo ao seu elevado estado de degradação, terão preferência (prioridade I) em termos de reabilitação os 10 fogos do Bairro Municipal. Assim sendo, no que concerne aos 9 fogos localizados no Bairro Quinta de Santo António será atribuída prioridade II.

Como foi anteriormente referido, será igualmente objeto de intervenção do município, a reabilitação de uma antiga escola primária, dando lugar a um fogo de tipologia T3, o que constituirá uma forma diferente de acolher famílias carenciadas, utilizando para o efeito património da Câmara Municipal que

se encontra devoluto, e que se espera ser uma solução que se poderá vir a repetir no futuro. À intervenção de reabilitação da antiga escola primária é atribuída prioridade III.

Paralelamente, através da participação dos Beneficiários Diretos, está prevista a intervenção de forma faseada, entre 2020 e 2024, em 149 fogos privados através da modalidade de Reabilitação, beneficiando para o efeito os respetivos agregados familiares do incentivo e de uma significativa ajuda da Câmara Municipal de Ponte da Barca. De salientar que na reabilitação a cargo dos Beneficiários Diretos a priorização das intervenções está dependente da situação específica de cada família, pelo que se encontra referida no Anexo 1.

É ainda de sublinhar que, em termos gerais, a priorização das intervenções é dada em função da capacidade de acionar o programa, ou seja, em função daquilo que se pode iniciar mais imediatamente. De salientar que, o ano identificado para cada ação tem que ver com o ano de início da mesma, o que será posteriormente desdobrado afetando a despesa por ano apenas no âmbito do Contrato de Financiamento específico, onde haverá mais informação sobre o desenvolvimento de cada ação.

Por tudo isto, considera-se que a concretização das soluções habitacionais agora programadas irá possibilitar resolver os problemas de habitação indigna existentes no concelho de Ponte da Barca, cumprindo assim os objetivos que estiveram na génese do lançamento do Programa 1ª Direito, permitindo que muitas famílias possam passar a habitar de maneira mais confortável e, logo, com melhor qualidade de vida.

5.4. Estimativa de Investimento para as Soluções Habitacionais

A resolução das carências habitacionais do concelho de Ponte da Barca vai ser desenvolvida de acordo com a Estratégia Municipal definida, e no âmbito de um processo sistémico de candidaturas ao Programa 1º Direito.

Para o efeito, e tendo em consideração que o número de famílias a precisar de alojamento condigno no concelho é elevado e que o orçamento municipal apresenta limitações, apesar dos apoios do Estado, é essencial a participação do setor privado, o qual deverá assumir-se como parceiro estratégico deste desígnio.

Nesta candidatura avança-se assim com uma intervenção que visa dar cumprimento à política municipal de promoção de habitação digna para toda a população do concelho de Ponte da Barca, apostando-se principalmente na reabilitação de edificado, quer seja de propriedade municipal, quer seja de propriedade privada.

Como foi anteriormente sublinhado, esta candidatura vai focar-se nos fogos e edifícios que não cumprem a sua função de espaço de residência para as famílias que neles residem, dado que apresentam situações que se enquadram nas condições indignas de habitação, como refere a legislação aplicável, designadamente por serem evidentes os sinais de insalubridade e insegurança, seja por o fogo não disponibilizar condições básicas de conforto, habitabilidade e higiene, seja por não responder às exigências de segurança estrutural e estanquidade.

Neste contexto, as intervenções de reabilitação nos fogos serão diversificadas, incluindo alterações que poderão reconverter espaços, designadamente aquelas cujas tipologias se desadequam das áreas mínimas hoje preconizadas, bem como a modernização das redes de infraestruturas internas, a substituição de peças sanitárias e cozinhas, o tratamento de pavimentos, paramentos e tetos, corrigindo as suas deteriorações e dando boas condições de acabamento, e o tratamento das carpintarias, tudo com o objetivo de tornar confortáveis estas habitações e dignas de servirem os anseios das famílias do século XXI.

No que concerne aos valores das intervenções por tipologia, eles são estimados em função do conhecimento do mercado e da apreciação realizada na visita de terreno a todos os edifícios municipais e extrapolando para aqueles que são de propriedade privada esses mesmos valores, considerando-se a intervenção tanto ao nível exterior como interior.

Assim, para os 193 fogos a intervencionar, dos quais recorde-se 44 são fogos municipais e 149 são fogos privados, os custos foram estimados para as intervenções tendo em consideração o seguinte:

- No Bairro Municipal (10 fogos T2), atendendo ao seu elevado estado de degradação, estima-se um custo de reabilitação por T2 de €30.000;
- No Bairro da Urbanização de Agrelas (24 fogos - 7 T2, 10 T3 e 7 T4), face à necessidade de obras de menor dimensão, considera-se os seguintes valores médios para a intervenção: €10.000 por T2, €12.500 por T3, €15.000 por T4;
- No Bairro Quinta de Santo António, para a reabilitação dos 60 fogos (2 T0, 9 T1, 19 T2, 23 T3 e 7 T4), estipula-se, em termos médios, o valor de €12.500 por T0, €15.000 por T1, €17.500 por T2, €20.000 por T3 e €22.500 por T4, valor estimado que integra já uma forte ação sobre a cobertura, os paramentos exteriores e as caixilharias. São considerados separadamente os custos para os 9 fogos (2 T0, 3 T1, 3 T2 e 1 T3) da Câmara Municipal e para os 51 fogos (6 T1, 16 T2, 22 T3 e 7 T4) propriedade dos privados;
- Na reabilitação de uma antiga escola primária, adaptando-a e transformando-a num fogo de tipologia T3. Tratando-se de uma intervenção específica e com maior grau de complexidade considera-se um valor de €50.000;
- Intervenção em 98 dos 99 fogos privados dispersos pelo concelho (50 T1, 29 T2, 11 T3, 7 T4 e 1 T5), estipula-se em termos médios o valor de €10.000 por T1, €12.500 por T2, €15.000 por T3, €17.500 por T4 e €20.000 por T5. De notar que a resposta para 1T3 será a antiga escola primária.

Nos Quadros 18, 19 e 20 são apresentados os custos estimados das candidaturas Municipal e Privada, bem como os custos globais, ao Programa 1º Direito, segundo as diferentes modalidades de intervenção.

Quadro 18 – Custos estimados da Candidatura Municipal ao Programa 1º Direito

Modalidades de Intervenção	Município de Ponte da Barca	Programa 1º Direito	TOTAL
Reabilitação (ação municipal)	10 fogos a reabilitar do Bairro Municipal	150.000,00 €	300.000,00 €
	24 fogos a reabilitar na Urbanização de Agrelos	150.000,00 €	300.000,00 €
	9 fogos a reabilitar na Quinta de Santo António	71.250,00 €	142.500,00 €
	Reabilitação de Escola	25.000,00 €	50.000,00 €
Total da Ação Municipal		396.250,00 €	792.500,00 €

Nota: Considera-se uma comparticipação de 50% das despesas de reabilitação (Art.º 43.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)

No que se refere aos custos estimados da candidatura municipal para a reabilitação dos 10 fogos do Bairro Municipal são de 300.000,00 €, para a reabilitação dos 24 fogos da Urbanização de Agrelos são de 300.000,00 €, e para a reabilitação dos 9 fogos do Bairro da Quinta de Santo António 142.500,00 €. Há ainda a acrescentar a transformação da escola primária num fogo T3, a qual se estipula que custe cerca de 50.000 € (ver Quadro 18).

Assim, o total dos custos da ação municipal cifra-se em 792.500,00 €, dos quais aproximadamente 50% (396.250,00 €) deverão ser suportados pela autarquia de Ponte da Barca.

No que respeita aos custos estimados da candidatura privada para a reabilitação de 98 fogos dispersos pelo concelho são de 1.170.000,00 € e para a reabilitação dos 51 fogos no Bairro da Quinta de Santo António são de 967.500,00 € (ver Quadro 19).

Ou seja, o total dos custos da ação privada é de 2.137.500,00 € (dois milhões cento e trinta e sete mil e quinhentos euros), sendo que a comparticipação do Programa 1º Direito é variável em função dos rendimentos dos beneficiários.

Quadro 19 – Custos estimados da Candidatura Privada ao Programa 1º Direito

Modalidades de Intervenção		TOTAL
Reabilitação (ação privada)	98 fogos a reabilitar dispersos no concelho	1.170.000,00 €
	51 fogos a reabilitar na Quinta de Santo António	967.500,00 €
Total da Ação Privada		2.137.500,00 €

Nota: Comparticipação do 1º Direito variável em função dos rendimentos dos Beneficiários.

Em suma, do total de 193 fogos, o Município responde a 44 situações de carência habitacional existentes no concelho (22,8%), sendo a resolução das remanescentes 149 situações de carência habitacional (77,2%) realizada através dos Beneficiários Diretos, para o que devem contar com um forte apoio técnico e social da Câmara Municipal de Ponte da Barca.

5.5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do programa 1º Direito

O Quadro 20 apresenta e justifica o enquadramento da Estratégia Local de Habitação para o Município de Ponte da Barca nos princípios do Programa 1º Direito, cumprindo deste modo o estabelecido na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

Da avaliação feita resulta a forte adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito. Salienta-se que a elaboração desta Estratégia integrou um processo participado, com um envolvimento forte de todas as Juntas de Freguesia e das entidades da Rede Social, no levantamento das carências existentes e na discussão da estratégia para a sua resolução, e uma reunião do CLAS dedicada à temática da habitação.

A avaliação permite, ao mesmo tempo, sublinhar aspetos da especificidade local, que devem ser tidos em conta na concretização desses princípios, bem como dimensões que requerem acompanhamento e aprofundamento:

- O Município de Ponte da Barca é caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário. O diagnóstico efetuado identificou um conjunto significativo de problemas que atingem agregados familiares proprietários da sua habitação. Nesse sentido, embora a ELH contenha medidas orientadas para a expansão do setor do arrendamento, não pode deixar de atender, de forma prioritária, a estes casos. Daí a importância concedida ao apoio aos beneficiários diretos;
- Neste contexto, o êxito da ELH vai depender da capacidade de aprofundar o princípio da participação – desenvolvendo formas de participação dos Beneficiários Diretos no desenho das respetivas soluções e garantindo as condições de apoio técnico e social necessárias a essa participação-, e o princípio da estabilidade – garantindo o acompanhamento, ao longo do tempo, das soluções habitacionais a desenvolver;
- Por outro lado, os desafios mais gerais associados à atratividade residencial do concelho, pressupõem a articulação com o Plano Diretor Municipal e outros instrumentos de gestão territorial e, desse modo, a centralidade do princípio do planeamento estratégico local.

Quadro 20 – Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito

Princípios	Definição	Grau de Enquadramento	Justificação
------------	-----------	-----------------------	--------------

Acessibilidade Habitacional	“Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas”	•••	O diagnóstico desenvolvido na ELH teve em conta os problemas relacionados com a acessibilidade financeira à habitação (ver Quadro 6). A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este princípio, nomeadamente as que se relacionam com o Objetivo 1 - Assegurar o Acesso a uma Habitação Condigna a Todas as Famílias (resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes no concelho de Ponte da Barca, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento) e com o Objetivo 3 - Reforçar a Atratividade Residencial do Concelho.
Planeamento Estratégico Local	“As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos”	•••	A ELH integra uma parte específica dedicada à leitura das estratégias de desenvolvimento e planeamento do território (3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais). Ao mesmo tempo que procura o alinhamento com as opções presentes nessas estratégias, a ELH assume como desafio a utilização dos instrumentos de gestão territorial para assegurar a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e de custos controlados (Medida 1.4).
Integração Social	“O apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial”	•••	A Medida 1.1 refere explicitamente a adoção de princípios de participação da população e das comunidades abrangidas, e de adaptação das soluções às características dos agregados familiares, nomeadamente tendo em atenção a importância de tipologias de menor dimensão, e de integração social e territorial. Ao mesmo tempo, a estratégia proposta baseia-se na reabilitação da habitação existente e na qualificação dos espaços urbanos (ver Objetivo 2 e Quadro 17, com a programação das soluções no âmbito do 1º Direito).
Estabilidade	“Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito”.	••	A metodologia de elaboração da ELH contou com o forte envolvimento de agentes locais, nomeadamente as Juntas de Freguesia e as entidades da Rede Social. A relevância, na programação das soluções no âmbito do 1º Direito, do apoio aos beneficiários diretos coloca desafios específicos de garantia da estabilidade no tempo dessas soluções que devem ser acautelados.
Cooperação	“Os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de	•••	Como foi referido, a metodologia de elaboração da ELH contou com o forte envolvimento de agentes locais,

	procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade”		nomeadamente as Juntas de Freguesia e as entidades da Rede Social. Estão criadas, deste modo, condições para o acompanhamento técnico e social das soluções propostas, que deve agora ser concretizado. O papel do CLAS é determinante para essa concretização.
Participação	“Ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo”	••	Como foi referido, a metodologia de elaboração da ELH integrou a participação de um conjunto significativo de agentes locais. As medidas propostas, nomeadamente as Medidas 1.1 e 1.2, assumem, de forma explícita, a importância da participação dos beneficiários no desenho das soluções a desenvolver. Esse processo deve, portanto, ser continuado e aprofundado, no sentido de um forte envolvimento dos beneficiários.
Equidade	“Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna”	•••	A ELH explicita objetivos de mobilização, para as intervenções na habitação, de um conjunto muito diversificado de agentes: agentes privados (Medida 2.2), do Estado (Medida 2.3), Município e IPSS (Medida 3.2). Faz referência à utilização de instrumentos equitativos, no âmbito da gestão territorial (Medida 1.4) e da reabilitação urbana, nomeadamente em ARU (Medida 2.2).
Perequação	“O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito”	••	Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas. Não é o caso, neste momento, das soluções preconizadas no âmbito da aplicação do 1º Direito.
Reabilitação do Edificado	“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos”	•••	A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para a prioridade da reabilitação, nomeadamente as que se integram no Objetivo 2 - Privilegiar as Intervenções de Reabilitação que valorizem o Parque Habitacional Existente e Qualificar os Espaços Urbanos. Ao mesmo tempo, a programação das soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito baseia-se exclusivamente na reabilitação da habitação existente (ver Quadro 17).
Incentivo ao Arrendamento	“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de	••	A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para o reforço do arrendamento acessível, nomeadamente as que se

	habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento”		incluem nas Medidas 3.2 (Incentivar a participação do Estado, do município, e das IPSS no mercado de arrendamento acessível) e 3.3 (Criar uma bolsa para compra e arrendamento de alojamentos que fomentem o mercado de habitação). Tem, no entanto, em conta a especificidade do Município, caracterizado pela expressiva predominância das situações de habitação ocupada pelo proprietário, e a extensão dos problemas associados a este setor de habitação.
Acessibilidades	“As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma”	••	É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH. O diagnóstico apresentado sublinha a extensão dos problemas associados à acessibilidade à habitação (Quadro 6). A Medida 3.4 - Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos e das pessoas isoladas) – integra a preocupação com a acessibilidade física à habitação.
Sustentabilidade Ambiental	“Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”	••	É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH

LEGENDA:	○ – Não se aplica/não relevante ● – Pouco Intenso/a desenvolver •• – Moderadamente Intenso ••• – Muito Intenso
----------	--

Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada	7
Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos	10
Quadro 3 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação	11
Quadro 4- Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária	11
Quadro 5 - Informação sobre os mercados de habitação	12
Quadro 6 - Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018).....	13
Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação	15
Quadro 8 - Parque de Habitação Social, em Ponte da Barca	19
Quadro 9 - Número de agregados com carência habitacional	28
Quadro 10 - Objetivos da Estratégia Local de Habitação do Município de Ponte da Barca	33
Quadro 11 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH	55
Quadro 12 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação do Concelho de Ponte da Barca	72
Quadro 13 - Famílias a residir em condições indignas, por proprietário	76
Quadro 14 - Identificação Específica das Carências Habitacionais Existentes	77
Quadro 15 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito	80
Quadro 16 - Enquadramento das Soluções Habitacionais	81
Quadro 17 - Programação das Soluções Habitacionais	82
Quadro 18 - Custos estimados da Candidatura Municipal ao Programa 1º Direito	85
Quadro 19 - Custos estimados da Candidatura Privada ao Programa 1º Direito	86
Quadro 20 - Justificação do Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do Programa 1º Direito	88

Índice de Figuras

Figura 1 - Localização da Habitação Social no Concelho de Ponte da Barca	17
Figura 2 - Localização da Habitação Social em Ponte da Barca – no espaço urbano da sede do Concelho	18
Figura 3 - Bairro Quinta de Santo António (1)	20
Figura 4 - Bairro Quinta de Santo António (2)	21
Figura 5 - Bairro Quinta de Santo António (3)	21
Figura 6 - Bairro Quinta de Santo António (4)	22
Figura 7 - Bairro da Urbanização de Agrelós (1).....	23
Figura 8 - Bairro da Urbanização de Agrelós (2).....	24
Figura 9 - Bairro Municipal (1).....	25
Figura 10 - Bairro Municipal (2).....	26
Figura 11 - Planta de Ordenamento do PDM	40
Figura 12 - Delimitação da ARU da Sede do Concelho de Ponte da Barca (que inclui a ARU do Centro Histórico).....	43
Figura 13 - Estado de conservação dos imóveis da zona do Centro Histórico	44
Figura 14 - Modelo de Governação	49

Equipa Técnica



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Paulo Conceição (FEUP / Instituto da Construção)

ANEXO 1

**Listagem dos Agregados Familiares com
Carências Habitacionais e respetivas Soluções
no âmbito do 1º Direito**

Nº Família	Nº Pessoas do Agregado Familiar	Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Tipologia Proposta	Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Prioridade	Promotor
BAIRRO MUNICIPAL						
1	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
2	2	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
3	2	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
4	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
5	2	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
6	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
7	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
8	3	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
9	2	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB
10	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	I	CMPB

Nº Família	Nº Pessoas do Agregado Familiar	Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Tipologia Proposta	Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Prioridade	Promotor
URBANIZAÇÃO DE AGRELOS						
1	1	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
2	2	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
3	2	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
4	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
5	2	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
6	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
7	1	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
8	3	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
9	2	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
10	1	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
11	3	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
12	1	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
13	5	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
14	3	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
15	3	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
16	3	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
17	3	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
18	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
19	8	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB

20	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
21	4	Insalubridade e Insegurança	T4	Reabilitação	IV	CMPB
22	3	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB
23	1	Insalubridade e Insegurança	T2	Reabilitação	IV	CMPB
24	4	Insalubridade e Insegurança	T3	Reabilitação	IV	CMPB

Nº Família	Nº Pessoas do Agregado Familiar	Carência Habitacional (artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Tipologia Proposta	Solução Habitacional (artigos 27º, 28º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho)	Prioridade	Promotor
DISPERSOS PELO CONCELHO						
1	1	Precariedade (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	II	Beneficiário direto
2	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
3	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	II	Beneficiário direto
4	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
5	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente		Beneficiário direto
6	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	I	Beneficiário direto
7	3	"Insalubridade e insegurança (b)"	T3	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
8	5	Inadequação (d)"	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
9	1	"Insalubridade e insegurança (b)"	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
10	1	Sobrelotação (c)"	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
11	6	Insalubridade e insegurança (b)	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
12	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
13	1	"Insalubridade e insegurança (b)"	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	II	Beneficiário direto
14	1	Sobrelotação (c)"	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
15	1	Inadequação (d)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
16	1	Precariedade (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
17	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	III	Beneficiário direto

18	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
19	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
20	4	Precariedade (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
21	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
22	1	Precariedade (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
23	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
24	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
25	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
26	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
27	3	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
28	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
29	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
30	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
31	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
32	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
33	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
34	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
35	3	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
36	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
37	1	"Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
38	1	Inadequação (d)"	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto

39	4	"Insalubridade e insegurança (b)	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
40	2	Inadequação (d)"	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
41	3	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
42	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
43	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
44	1	Insalubridade e insegurança (b) Inadequação (d)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	V	Beneficiário direto
45	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
46	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
47	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
48	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
49	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	III	Beneficiário direto
50	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
51	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
52	2	Precariedade (a) (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	II	Beneficiário direto
53	2	Precariedade (a) (não renovação do contrato de arrendamento, em virtude de possuir uma ação de despejo, sendo um agregado unititulado)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
54	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
55	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
56	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
57	4	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
58	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
59	2	Insalubridade e	T1	Reabilitação de frações ou de prédios	I	Beneficiário

		insegurança (b)		habitacionais		direto
60	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
61	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
62	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
63	1	Precariedade (pessoa em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
64	4	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
65	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
66	3	Precariedade (agregado em situação de sem-abrigo, com paradeiro em local precário)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
67	2	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
68	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	I	Beneficiário direto
69	3	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
70	4	Insalubridade (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
71	1	Insalubridade (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
72	1	Insalubridade (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
73	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
74	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
75	4	Precariedade (agregado sem solução alternativa ao local que usam como residência permanente, em virtude da habitação encontrar ilegal).	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
76	2	Insalubridade (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
77	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	II	Beneficiário direto
78	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto

79	5	Insalubridade (b)	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
80	7	Insalubridade (b)	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	VI	Beneficiário direto
81	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
82	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
83	4	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
84	3	Insalubridade (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
85	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
86	2	Insalubridade (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
87	3	Sobrelotação (c)"	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
88	3	Insalubridade e insegurança (b)	T3	Aquisição e reabilitação de habitação	II	Beneficiário direto
89	3	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Aquisição e reabilitação de habitação	I	Beneficiário direto
90	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	II	Beneficiário direto
91	2	Insalubridade (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	II	Beneficiário direto
92	2	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
93	1	Insalubridade e insegurança (b)	T1	Aquisição e reabilitação de habitação	III	Beneficiário direto
94	3	Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	V	Beneficiário direto
95	3	"Insalubridade e insegurança (b)	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	I	Beneficiário direto
96	2	Sobrelotação (c)"	T2	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
97	6	Insalubridade e insegurança (b)	T5	Reabilitação de habitação própria permanente	III	Beneficiário direto
98	5	Insalubridade e insegurança (b)	T4	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto
99	2	Insalubridade (b)	T1	Reabilitação de habitação própria permanente	IV	Beneficiário direto