



# **ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VALONGO – PROGRAMA 1.º DIREITO**

*Documento de suporte à candidatura ao 1.º Direito*

Abril de 2021



## **ÍNDICE**

1. Apresentação .....	3
2. Enquadramento político-legal da ELH de Valongo.....	6
2.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação e o Programa 1º Direito .....	6
2.2. A questão da habitação no quadro das políticas municipais em Valongo.....	9
3. Diagnóstico das carências habitacionais existentes no Município de Valongo .....	122
3.1. Caracterização global das questões habitacionais em Valongo .....	122
3.2. Identificação e caracterização dos agregados que vivem em condições indignas .....	221
4. Estratégia e quadro operativo da intervenção .....	244
4.1. Objetivos específicos.....	24
4.2. Quadro das soluções habitacionais a implementar .....	255
4.3. Programação e priorização das soluções habitacionais.....	31
5. Enquadramento da estratégia nos princípios do programa 1.º direito .....	344



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

*Estratégia Local de Habitação do Município de Valongo*

*DOCUMENTO DE SUPORTE À CANDIDATURA AO 1.º DIREITO*

### ***Equipa técnica***

*Assessoria técnica da Quaternaire Portugal à elaboração da ELH@V:* Daniel Miranda (coordenação), Andreia Magalhães e Artur Costa.

*Acompanhamento técnico do Município de Valongo:* Torcato Ferreira (supervisão), Daniela Carmona, Fernanda Afonso, Paula Silva e Soraia Branco.



## 1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório consubstancia a **Estratégia Local de Habitação do Município de Valongo (ELH@V)** e serve de suporte à candidatura do Município de Valongo ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, instrumento integrado na Nova Geração de Políticas de Habitação, que procura responder às prioridades nacionais, quer no que respeita a famílias em situação de grave carência habitacional, quer recorrendo a outras soluções ou instrumentos que promovam a habitação acessível.

Consciente de que a habitação é um tema central da política municipal de Valongo, o Executivo Municipal deu início ao processo de elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, concebida para:

- ➔ Garantir a todos o acesso a uma habitação digna e adequada;
- ➔ Definir e programar a intervenção municipal no domínio da habitação;
- ➔ Enquadrar as candidaturas a programas de financiamento para promover soluções habitacionais, com especial enfoque no instrumento de política 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, principal instrumento da Nova Geração de Políticas de Habitação (explicitada no capítulo seguinte) na resposta às prioridades nacionais e dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional.

De acordo com a legislação em vigor, a apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito está condicionada à prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da sua Estratégia Local de Habitação, sendo posteriormente remetida para o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., entidade que avalia e gere este instrumento da política de habitação. Concluída esta tramitação legal, poderá o município de Valongo solicitar o financiamento para cada uma das soluções propostas.

Importa salientar que este foi um processo longo e participado, envolvendo diversos momentos de discussão entre a equipa técnica municipal (Divisão de Educação, Saúde e Ação Social), o Executivo e a equipa de consultoria externa.

Elaborada em consonância com os requisitos legais que estabelecem o Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho), este documento integra o diagnóstico global das carências habitacionais do concelho, passo essencial para a definição da estratégia bem como para a definição e priorização das soluções habitacionais a desenvolver no âmbito deste programa, consubstanciado num plano de ação e de realização de investimentos.

O diagnóstico das carências habitacionais foi realizado com recurso a informação documental diversa, designadamente disponibilizada pelo Município, informação estatística, produzida pelos serviços do Município, mas também pelo Instituto Nacional de Estatística e outros serviços públicos de estatística, bem como a partir da auscultação de um conjunto de instituições e agentes locais que atuam no concelho e que, de alguma forma, estão ligados às questões habitacionais. Esta auscultação foi operacionalizada através de um conjunto de reuniões, que ocorreram durante o final do ano de 2019 e do primeiro trimestre de 2020, nomeadamente: Juntas de Freguesia, entidades públicas multissetoriais, entidades (públicas e privadas) que



acompanham públicos vulneráveis e equipas de intervenção social. Para além das entidades acima referidas, foi ainda promovida uma reunião com algumas empresas de mediação imobiliárias do concelho.

Os diversos momentos de auscultação focaram-se nas seguintes questões e temáticas:

- ➔ **Perspetivas do cenário de partida** – caracterização e diagnóstico das carências habitacionais existentes no território:
  - a) *Procura* – quadro de necessidades de habitação. Identificação e caracterização das situações de carência habitacional e de dificuldade de acesso à habitação no concelho e das necessidades de habitação:
    - Pessoas e famílias em situação de grave carência habitacional;
    - Grupos / segmentos da população que têm dificuldade de acesso a habitação adequada por via do mercado, mas que não se enquadrem nas situações de carência abrangidas por instrumentos de política como o 1.º Direito;
    - Carências decorrentes de outros fatores específicos;
    - Segmentos de não-residentes (segmentos-alvo a designar);
  - b) *Oferta* – ótica dos recursos. Identificação e caracterização dos recursos disponíveis:
    - Caracterização do parque habitacional e da oferta de habitação de promoção pública e privada, assim como das dinâmicas do mercado imobiliário;
    - Identificação de bairros e alojamentos de habitação social com necessidades de intervenção visando a melhoria global das condições de vida dos seus moradores;
    - Identificação dos principais agentes com intervenção e responsabilidades neste domínio (proprietários e promotores de habitação, públicos e outros com fins sociais como IPSS, e outros), das suas estratégias de intervenção e dos seus recursos;
    - Sinalização de programas e projetos de promoção pública ou privada de acesso à habitação.
    - Capacidade de construção e de reabilitação para habitação;
- ➔ **Expectativas dos stakeholders** quanto à implementação e resultados da ELH de Valongo:
  - a) Modelos de intervenção (intervenção direta, parcerias público-privadas, contratualização): soluções habitacionais que pretendem ver desenvolvidas, em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território.
  - b) Identificação das entidades públicas ou privadas com intervenção potencial ao nível da promoção ou do acompanhamento das soluções habitacionais.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

*Estratégia Local de Habitação do Município de Valongo*

*DOCUMENTO DE SUPORTE À CANDIDATURA AO 1.º DIREITO*

Este processo permitiu, não só recolher contributos essenciais para desenhar e fundamentar o diagnóstico local em matéria de habitação mas, também para estabelecer um primeiro contacto com algumas entidades que puderam, assim, associar-se ao município no desenho de uma estratégia concertada neste domínio, bem como na respetiva operacionalização. Como veremos adiante, a ELH@V e o Programa 1º Direito, ainda que promovidos pelo Município, podem e devem contar com o envolvimento de parceiros locais.



## 2. ENQUADRAMENTO POLÍTICO-LEGAL DA ELH DE VALONGO

### 2.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação e o Programa 1º Direito

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.

Contudo, a política de habitação em Portugal manteve-se nas últimas décadas, muito centrada na qualificação da oferta de habitação pública (a comumente designada habitação social), que sofre de problemas de desestruturação, guetização, discriminação e desqualificação urbana. Porém, a dinâmica intensa de regeneração dos centros urbanos dos últimos anos, muito associada ao desenvolvimento da atividade turística em muitas cidades portuguesas (com especial destaque para Lisboa e Porto), teve impacto significativo nos índices de preços do mercado imobiliário, que se estendeu dos centros para as periferias e das grandes cidades para as cidades médias, originando dificuldades de acesso a uma habitação adequada para um universo de famílias mais alargado, abrangendo agregados da classe média que se viram impossibilitadas de permanecer ou regressar aos centros urbanos mais pressionados pela dinâmica urbanística e turística. Em nosso entender, estes fenómenos estiveram na base para a anterior Secretaria de Estado da Habitação lançar uma nova geração de políticas de habitação, que procura resolver no curto/ médio prazo as carências habitacionais existentes no território nacional.

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio deste modo estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, que tem por missão:

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

Os objetivos fixados por esta NGPH são os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.



A Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar até 2025 no território nacional, as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas. São ainda apontadas as seguintes metas de médio prazo:

- ➔ **Aumentar o peso da habitação com apoio público** no parque habitacional de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos).
- ➔ **Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação** no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Importa ainda salientar que a Nova Geração de Políticas de Habitação se encontra alinhada com a nova Agenda Urbana para a União Europeia que elegeu a Habitação como um dos 12 temas prioritários, reconhecendo os problemas comuns e crescentes no que respeita ao acesso à habitação, nos vários países.

A aplicação da Nova Geração de Políticas de Habitação cabe em grande medida aos municípios que, de acordo com a Lei-quadro da transferência de competências para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais (Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto), terão a responsabilidade de gerir os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana. De acordo com a mesma Lei, serão transferidos para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.

A Nova Geração de Políticas de Habitação propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação** enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Pretende-se com este novo ciclo, desde logo, obrigar à existência de uma efetiva política de habitação, que se desenvolva de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A recente publicação da **Lei de Bases da Habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) reforça a posição da temática da habitação na agenda nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição. De facto, o acesso à habitação constitui hoje um importante fator de coesão social com uma importância decisiva no quadro da qualidade de vida dos residentes, mas também de competitividade dos centros urbanos, com impacto na fixação da população e na mobilidade residencial.

A relevância e diversidade dos problemas e necessidades atuais em matéria de habitação, bem como a sua interseção com as dinâmicas sociais e de desenvolvimento urbano, justificam uma abordagem que valorize os seguintes aspetos:

- a) a articulação e coordenação da ELH com as estratégias municipais relevantes (de inclusão social, de desenvolvimento urbano, de ordenamento do território e de reabilitação urbana) e com os respetivos instrumentos de intervenção;
- b) a adoção de uma estratégia de envolvimento dos agentes com responsabilidades e estratégias próprias no domínio da habitação e intervenção social, assegurando a sua participação ativa, a mobilização de recursos e o seu compromisso na implementação da ELH;





- c) a mobilização dos vários instrumentos disponíveis de apoio ao acesso à habitação e à promoção pública de habitação em função dos grupos alvo a apoiar, das carências e problemas sinalizados e a sua articulação com os instrumentos municipais de apoio à habitação, criando um quadro global de intervenção coerente e abrangente.

O Programa 1º Direito (estabelecido pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho), enquanto instrumento primordial da NGPH para dar resposta às situações de grave carência habitacional, concede apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e famílias que, cumulativamente:

- Vivam em condições habitacionais indignas (**precaridade**: situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo; **sobrelocação**: habitação insuficiente para composição do agregado; **insalubridade e insegurança**: fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural; e/ou **inadequação**: incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes);
- Não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada (agregados com rendimentos médios mensais inferiores a 1.755,24 € (4 x IAS = 4 x 438,81 €));
- Sejam cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, reúnam as condições estabelecidas no Programa.

No que respeita aos potenciais beneficiários deste Programa, podem ser consideradas duas grandes tipologias de beneficiários, concretamente:

- ➔ **Beneficiários diretos**: pessoas (isoladamente ou enquanto titulares de um agregado) que reúnam cumulativamente os requisitos de acesso ao Programa, para reabilitação ou construção de habitação própria e permanente, desde que sejam: (i) proprietários da habitação em causa, ou (ii) usufrutuários, comproprietários ou herdeiros, com participação ou autorização daqueles que detêm outros direitos sobre o imóvel;
- ➔ **Entidades públicas ou de direito privado que promovem soluções habitacionais dirigidas a pessoas e famílias que reúnam os requisitos de acesso ao Programa**: (i) Administração Central e Local (Município de Valongo); (ii) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de respostas sociais de acolhimento; (iii) Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação e Construção (em núcleos precários - construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado), ou (iv) proprietários de frações ou prédios situados em “núcleos degradados” (ilhas, pátios, vilas...).



## 2.2. A questão da habitação no quadro das políticas municipais em Valongo

À semelhança do que se verificou em grande parte dos municípios portugueses, nas últimas décadas, a intervenção do município de Valongo no domínio da habitação focou-se na criação de respostas para os segmentos da população com menores recursos económicos e, nessa medida, com grandes dificuldades de acesso a habitação, através da construção de empreendimentos de habitação social (EHS). Estes empreendimentos foram construídos, na sua maioria, no âmbito do **Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto (PER)** que tinha como objetivo *“a erradicação definitiva das barracas existentes nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, mediante o realojamento em habitações condignas das famílias que nelas residem”* (Decreto-lei n.º 163/93, de 7 de maio). O levantamento que esteve na base deste Programa data de 1994 e permitiu dar resposta a muitas situações de habitação indigna no concelho. Refira-se, no entanto, que ainda hoje há algumas famílias que ocupam habitações deixadas vagas pelas famílias realojadas no quadro do PER (e, portanto, sem condições adequadas).

Tendo em vista a manutenção e gestão do parque habitacional municipal criado ao abrigo do PER em 1998, o Município de Valongo criou a **Vallis Habita - Empresa Municipal de Gestão de Empreendimentos Habitacionais do Concelho de Valongo, EM**. Foi esta empresa que, em 2005, assumiu a propriedade de três empreendimentos construídos por iniciativa do Estado nos anos 80 (EHS de Calvário e Pereiras, em Valongo e EHS das Saibreiras, em Ermesinde) e detidos até então pelo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE).

Desde 2005, a Vallis Habita assegura a gestão de 17 empreendimentos de habitação social no concelho de Valongo, sejam próprios, sejam propriedade do município (mediante um contrato-programa), a que correspondem cerca de 1.115 fogos e mais de 2.500 residentes.

Para além dos EHS construídos na década de 90, a Câmara Municipal de Valongo é proprietária do conjunto habitacional conhecido por Outeiro do Linho (formado por 4 blocos, com 4 habitações cada), cuja construção data da década de 60. É a autarquia que assegura a gestão deste conjunto de fogos. Nos últimos anos, os fogos que ficaram vagos não foram reocupados, estando a ser usados dois deles como “casas de acolhimento” temporário face a situações familiares de emergência (por exemplo, violência doméstica).

Junto ao EHS Mirante dos Sonhos existem alguns edifícios construídos ao abrigo do regime de construção a custos controlados, sendo alguns deles propriedade do IHRU. Num dos edifícios, o IHRU é proprietário de 13 fogos (estando 6 arrendados no mercado social de arrendamento). O IHRU é ainda o proprietário de um edifício inacabado com 42 frações habitacionais, cuja posse passou para este Instituto na sequência da falência da empresa construtora.

QUADRO 1. EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO SOCIAL EM VALONGO

Freguesia	Empreendimento	Propriedade	Alojamentos
Alfena	Serra Amarela	CMV	36
	São Bartolomeu	CMV	32
	Barreiro de Cima	CMV	61
Campo e Sobrado	1º de Maio	CMV	25
	Padre António Vieira	CMV	40
	Baselhas	CMV	52



	Baldeirão I	CMV	32
	Baldeirão II	CMV	44
Ermesinde	Palmilheira	CMV	68
	Sampaio	CMV	68
	Montes da Costa	CMV	40
	Mirante dos Sonhos	CMV	81
	Mirante dos Sonhos	IHRU	55
	Saibreiras	VH	225
	Valongo	Galinheiro	CMV
Outrela		CMV	52
Outeiro do Linho		CMV	16
Calvário		VH	144
Pereiras		VH	55
<b>Total</b>			<b>1.170</b>

Fonte: Câmara Municipal de Valongo e Vallis Habita, EM

A Câmara Municipal de Valongo tem promovido operações de reabilitação destes empreendimentos bem como intervenções de requalificação dos respetivos espaços públicos, recorrendo a fundos próprios e a financiamento comunitário. Paralelamente, assegura o acompanhamento social às famílias que neles residem.

No âmbito dos estudos de caracterização do **Plano Diretor Municipal (PDM)**, no capítulo relativo à habitação, reconhece-se que o forte crescimento do parque habitacional de Valongo registado nas últimas décadas excedeu o ritmo de crescimento populacional pelo que as eventuais necessidades de aumento do parque são “muito residuais”. De acordo com este Relatório, esta realidade “*exige um grande realismo por parte dos promotores imobiliários e de todos os agentes envolvidos nas políticas de habitação e trava definitivamente todos os possíveis impulsos especulativos que ainda poderiam existir neste sector*”. Admite-se, ainda, que esta situação pode constituir uma “*oportunidade para dar lugar ao investimento na qualificação do parque habitacional existente e do espaço público envolvente*”.

O PDM, principal instrumento de política municipal de gestão do território, assume assim a qualificação habitacional como prioridade, em detrimento do incremento do parque habitacional, o que tem reflexo na política de **reabilitação urbana** que o município vem promovendo nos últimos anos.

Reconhecendo a importância das políticas de requalificação e regeneração urbana, não só para o “*funcionamento mais harmonioso e sustentável das cidades*”, mas também para garantir “*uma habitação mais condigna para os seus residentes*” e no quadro dos instrumentos jurídicos criados na última década (designadamente o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana e a legislação subsequente), foram definidas várias **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** em Valongo.

De facto, nos últimos 4 anos foram delimitadas 17 ARU, sendo que para a ARU Eixo Antigo de Valongo foi já definida a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** e o respetivo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**.



Em 2016, a CM de Valongo celebrou um protocolo de cooperação institucional com o IHRU para adesão ao programa **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**. Este programa tem como objetivo “o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais”, em “regime de renda condicionada”. Para tal, é disponibilizada uma linha de financiamento para os proprietários dos imóveis, que podem obter até 90% do investimento total necessário para a reabilitação integral dos edifícios. Àquela data, o presidente da autarquia estimava que entre 20 a 30 por cento do património edificado existente no município poderia beneficiar deste programa.

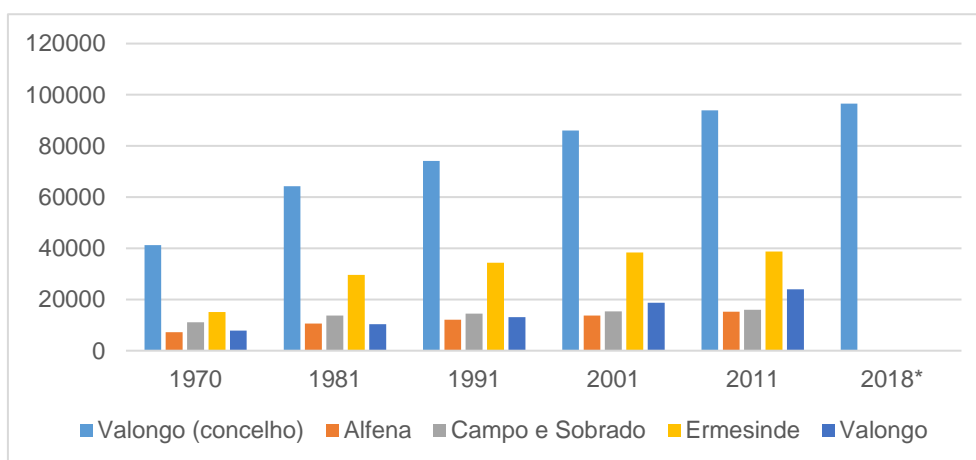


### 3. DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS EXISTENTES NO MUNICÍPIO DE VALONGO

#### 3.1. Caracterização global das questões habitacionais em Valongo

As dinâmicas e desafios no domínio da habitação em Valongo estão, em grande medida, associadas ao seu posicionamento na Área Metropolitana do Porto (AMP), correspondente à “*área mais densamente urbanizada da região Norte, e uma das mais urbanizadas a nível nacional*”<sup>1</sup>. Este enquadramento territorial condicionou as dinâmicas demográficas registadas neste concelho nas últimas décadas, marcadas por um crescimento significativo da população residente: entre 1970 e o presente o número de residentes no concelho de Valongo mais que duplicou (passou de cerca de 41 mil residentes para mais de 96 mil) e na freguesia onde se localiza a cidade de Valongo a população residente triplicou (de quase 8 mil residentes para perto de 24 mil). Na freguesia de Ermesinde, onde se localiza a cidade com o mesmo nome, a população quase triplicou nestas quase cinco décadas (de 15 mil para 39 mil residentes). E, embora já não se registem os níveis de crescimento de há algumas décadas, a população do concelho continua a aumentar (cerca de 3% entre 2011 e 2018), tendência que todas as freguesias acompanham.

FIGURA 1. POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO DE VALONGO E NAS 4 FREGUESIAS, 1970 – 2018



Fonte: INE. \*Estimativa

Apesar daquele posicionamento, das dinâmicas demográficas registadas e de Valongo ter alguma dependência funcional em relação ao núcleo mais central da AMP, o concelho não se limita a ser um “dormitório”. Com efeito, a evolução socioeconómica de Valongo traduziu-se no incremento de atividades geradoras de emprego bem como de equipamento e funções urbanas que dão resposta, em razoável medida, à população local. Assim, ainda que muitos dos residentes em Valongo trabalhem, estudem ou recorram a serviços localizados no concelho do Porto ou em concelhos vizinhos, este concelho tem também conseguido gerar dinâmicas de

<sup>1</sup> Cf. Relatório de Caracterização do Plano Diretor Municipal de Valongo, 1. Notas Introdutórias, pág. 9.



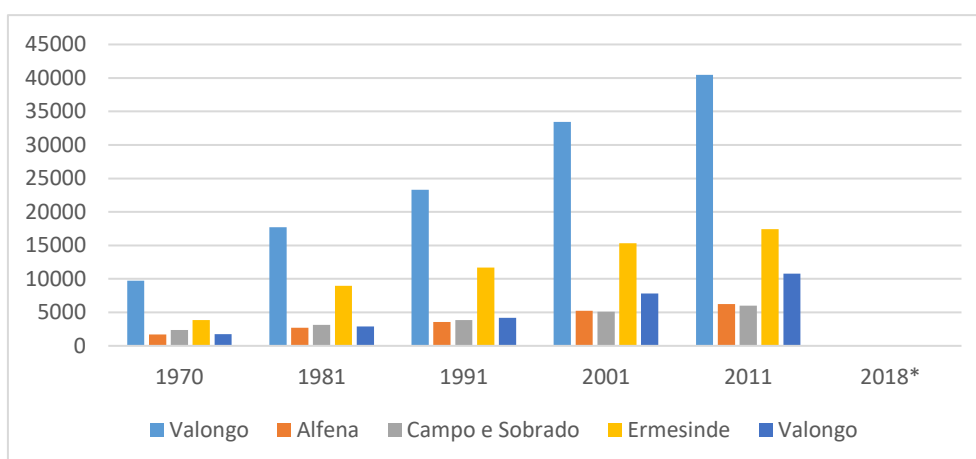
atração em relação a outros municípios, sejam da AMP sejam da vizinha sub-região Tâmega e Sousa, designadamente Paredes e Paços de Ferreira.

Por outro lado, uma parte significativa do concelho é ocupada por áreas florestais, agrícolas e outras não afetas a usos urbanos (por exemplo, de indústria extrativa), o que se traduz numa densidade demográfica relativamente reduzida, face ao contexto fortemente urbanizado em que se insere.

O crescimento demográfico registado nas últimas décadas foi acompanhado por um crescimento do parque habitacional, a um ritmo ainda mais acelerado. Com efeito, em todo o concelho, entre 1970 e 2011, o número de alojamentos mais do que quadruplicou (passando de menos de 10 mil para mais de 40 mil alojamentos) e na freguesia sede do concelho esse valor aumentou mais de 6 vezes (não chegava a 2 mil e ultrapassou já os 10 mil alojamentos). A freguesia de Ermesinde registou um aumento do número de alojamentos também acima da média concelhia (4,5 vezes) e Alfena aproxima-se desse valor (aumento de 3,6 vezes).

Esta evolução traduz o “*modelo de desenvolvimento e crescimento bipolar*” que marca o concelho de Valongo, conforme se conclui nos estudos de caracterização do PDM onde se sublinha que “*as freguesias de Valongo, Ermesinde e, em menor escala, Alfena têm evidenciado, ao longo das últimas décadas, dinâmicas construtivas mais intensas, que resultaram, presentemente, em parques habitacionais muito mais densos do que as outras duas freguesias do concelho (Campo e Sobrado) com dinâmicas construtivas mais atenuadas que permitiram até a conservação de um certo perfil de desenvolvimento onde pontuam alguns elementos de ruralidade, por contraponto ao maior índice de urbanidade do primeiro grupo de freguesias*”<sup>2</sup>.

FIGURA 2. ALOJAMENTOS NO CONCELHO DE VALONGO E NAS 4 FREGUESIAS, 1970 - 2018



Fonte: INE. \*Estimativa

Se na freguesia de Ermesinde o período de maior dinamismo se situa na década de 70 (em 10 anos o número de alojamentos aumentou 130%), na freguesia de Valongo o dinamismo desse

<sup>2</sup> Cf. Relatório de Caracterização do Plano Diretor Municipal de Valongo, 5. Habitação, pág. 22.

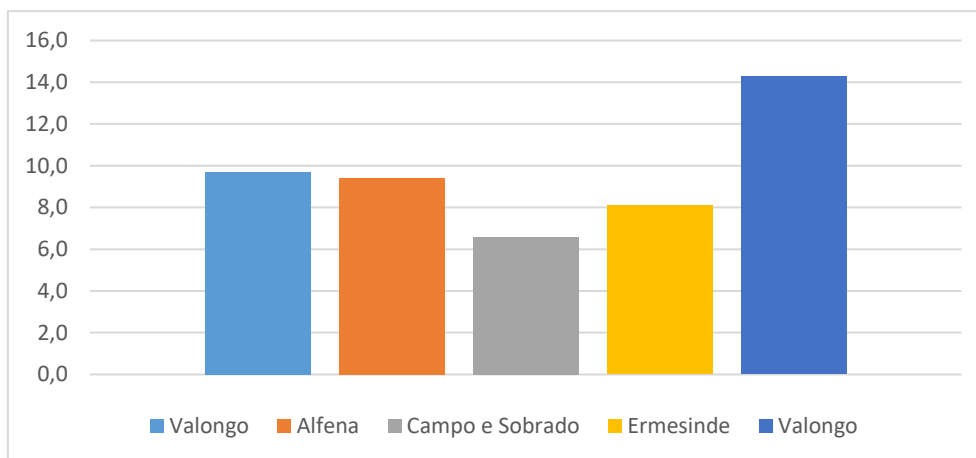


período manteve-se nas décadas seguintes, em particular na década de 90 (com um aumento de quase 90% dos alojamentos).

Entre 2001 e 2011, o ritmo de crescimento do parque habitacional abrandou, dando sinais do “desajuste entre o crescimento da população e o crescimento da oferta habitacional”<sup>3</sup> que se foi acentuando ao longo das décadas. Como se refere no PDM, o facto de a generalidade dos concelhos vizinhos ter registado dinâmicas semelhantes, não permitiu a Valongo beneficiar de uma eventual procura externa que pudesse absorver aquela disparidade, traduzida numa oferta excessiva de alojamento face à população residente e à procura local. O Relatório do PDM reconhece ainda que o anterior PDM “dotou o concelho de uma capacidade de construção de habitação claramente superior às necessidades municipais existentes e previstas à data de elaboração do plano”<sup>4</sup>.

Esta tendência de evolução deu origem a um importante volume de alojamentos vagos, sobretudo na freguesia de Valongo (14,3% em 2011, valor ainda mais elevado que o registado uma década antes), embora Ermesinde e Alfena também apresentem valores significativos (8,1% e 9,4%, respetivamente).

FIGURA 3. ALOJAMENTOS VAGOS NO CONCELHO DE VALONGO E NAS 4 FREGUESIAS, 2011 (% DO TOTAL DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS)



Fonte: INE.

Nos últimos anos, e de acordo com alguns atores do setor imobiliário auscultados, o concelho de Valongo – e, de forma mais evidente, Ermesinde - tem conseguido atrair novos residentes, designadamente jovens casais que, sem capacidade para adquirir um apartamento da cidade do Porto ou na vizinhança mais próxima, optam por zonas onde os preços de venda são mais baixos. A capacidade atrativa de Valongo é, contudo, limitada pelas condições de acessibilidade, designadamente em transporte coletivo, em particular quando a população é de segmento médio-baixo e a dependência do automóvel particular não é uma opção desejada.

Por outro lado, a oferta no mercado de arrendamento é escassa e as rendas praticadas são muito elevadas, o que desencoraja parte da eventual procura e deslocaliza-a para outras áreas, ou,

<sup>3</sup> Cf. Relatório de Caracterização do Plano Diretor Municipal de Valongo, 5. Habitação, pág. 22.

<sup>4</sup> Cf. Plano Diretor Municipal de Valongo - Relatório, pág. 16.





## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

nalguns casos, transfere a opção de arrendamento para compra de habitação própria, uma vez que os encargos mensais acabam por ser menores.

Estas situações são agravadas pela imagem desqualificada que prevalece sobre Valongo (algumas áreas do concelho, como Ermesinde, afastam-se um pouco deste quadro estigmatizante), associada a fatores de natureza muito diversa (desde as deficientes acessibilidades, à presença de edifícios inacabados e devolutos de grande dimensão e forte impacto na paisagem local) cuja resolução é imperativa para que Valongo possa captar um volume mais significativo de novos residentes.

Como antes se viu, existe em Valongo um **parque habitacional de promoção pública** com alguma dimensão, que tem permitido dar resposta às carências habitacionais de muitas famílias.

A taxa de ocupação destes fogos ronda os 92%, dado que, face à extensa lista de pedidos de habitação social, assim que um alojamento fica disponível é atribuído a uma nova família, apesar de em muitos casos serem necessárias obras de reparação e manutenção. Como se pode ver no quadro seguinte, existe atualmente necessidade de intervir num número significativo de empreendimentos de habitação pública, que merecem resposta no atual quadro de políticas públicas em matéria de habitação.

QUADRO 2. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO EM VALONGO

Empreendimento de Habitação Social	Construção	Propriedade	Freguesia	Edifícios	Fogos	Famílias	Pessoas	Estado de conservação
Serra Amarela	1997	CMV	Alfena	1	36	35	90	Mau. A necessitar de intervenção global.
São Bartolomeu	1997	CMV	Alfena	1	32	32	90	Bom
Barreiro de Cima	1997	CMV	Alfena	2	61	58	145	Bom
1º de Maio	1997	CMV	Campo e Sobrado	1	25	25	74	Razoável. A necessitar de intervenção na fachada.
Padre António Vieira	1997	CMV	Campo e Sobrado	2	40	40	107	Razoável. A necessitar de intervenção na fachada.
Basselhas	1997	CMV	Campo e Sobrado	2	52	52	143	Bom
Palmilheira	1997	CMV	Ermesinde	2	68	65	121	Mau. A necessitar de intervenção global.
Sampaio	1997	CMV	Ermesinde	2	68	68	176	Bom
Montes da Costa	1997	CMV	Ermesinde	3	40	35	71	Mau. A necessitar de intervenção global.
Mirante dos Sonhos	1997	CMV	Ermesinde	3	81	75	158	Mau. A necessitar de intervenção global.
Mirante dos Sonhos	1997	IHRU	Ermesinde	2	55	6	15	Um dos edifícios encontra-se inacabado.
Galinheiro	1997	CMV	Valongo	3	44	43	94	Bom
Outrela	1997	CMV	Valongo	3	52	52	119	Intervenção de reabilitação em conclusão.
Outeiro do Linho	1960	CMV	Valongo	4	16	0	0	Mau. A necessitar de intervenção global.
Baldeirão I	1997	CMV	Campo e Sobrado	1	32	32	70	Razoável. A necessitar de intervenção na cobertura.
Baldeirão II	1997	CMV	Campo e Sobrado	1	44	42	104	Razoável. A necessitar de intervenção na cobertura.
Saibreiras	1981	VH	Ermesinde	8	225	217	542	Bom
Calvário	1981	VH	Valongo	4	144	142	341	Bom
Pereiras	1981	VH	Valongo	2	55	52	139	Bom
<b>TOTAL</b>				<b>47</b>	<b>1 170</b>	<b>1 071</b>	<b>2 599</b>	

Fonte: Câmara Municipal de Valongo e Vallis Habita, EM.





Para suprir as necessidades constantes de reabilitação destes empreendimentos, têm vindo a ser promovidas nos últimos anos, pelo município e pela Vallis Habita, intervenções abrangendo fachadas, coberturas, caixilharias e outros elementos. No âmbito do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)**, foram recentemente realizadas intervenções nos empreendimentos do Barreiro, Balsehas, Sampaio, S. Bartolomeu e Outrela. Estes trabalhos visaram a melhoria das características de comportamento térmico dos edifícios, através da alteração da cobertura e elementos de drenagem das águas pluviais, do revestimento dos alçados e da substituição das caixilharias exteriores.

Assim, dos 18 empreendimentos municipais, há 9 que estão em bom estado de conservação (um deles ainda em fase de conclusão das obras de reabilitação), não necessitando de qualquer intervenção. Dos restantes empreendimentos, 4 estão em estado razoável, precisando de intervenções parcelares e 5 em mau estado de conservação e, nessa medida, a necessitar de uma intervenção global.

No caso do empreendimento propriedade do IHRU (Mirante dos Sonhos/ Costa Sá) importa referir que um dos edifícios se encontra inacabado, sendo necessário concluir a obra para colocar os 42 fogos deste edifício disponíveis para o mercado social de arrendamento.

Para além das deficiências ao nível do estado de conservação, ou mesmo nos casos em que estas estão ultrapassadas, alguns empreendimentos apresentam um conjunto de debilidades em termos de condições urbanas que determina a qualidade de vida dos que neles habitam. São vários os empreendimentos afastados das áreas urbanas mais consolidadas, com fracas acessibilidades e sem serviços de transporte público ou onde estes serviços, embora existam, quer pelos horários, quer pela frequência, não estão minimamente adequados às necessidades dos residentes (Serra Amarela, Balsehas, Sampaio e Mirante dos Sonhos são os bairros com problemas mais graves neste domínio). Esta situação ao nível da acessibilidade e transportes agrava o isolamento destes bairros, agudizando os problemas sociais presentes. São também muitos os empreendimentos onde escasseiam equipamentos coletivos, bem como comércio e serviços de proximidade, estando fortemente dependentes das áreas de maior concentração de funções urbanas, situação agravada pelas dificuldades ao nível da mobilidade.

Adicionalmente, estes empreendimentos carecem de adaptações em termos de mobilidade, incluindo a colocação de ascensores, para responder a necessidades atuais e, sobretudo, às que se afirmarão no futuro, face ao evidente envelhecimento da população.

Porém, o parque de habitação pública disponível não tem sido suficiente para dar resposta às necessidades de muitas famílias residentes em Valongo, subsistindo uma **lista de pedidos de habitação social** que abrange 435 famílias a que correspondem quase 900 pessoas. Refira-se que 38% dos agregados incluem dependentes. Entre estas famílias, 12 são proprietárias do alojamento em que habitam e não se enquadram nos critérios estabelecidos para o acesso ao Programa 1º Direito através de uma resposta municipal. Estes são considerados como potenciais beneficiários diretos, fundamentalmente nos casos em que a carência habitacional prevalente seja a insalubridade e insegurança (5 famílias). As restantes 7 famílias, necessitarão de um acompanhamento da equipa técnica da Divisão de Educação, Saúde e Ação Social do município, uma vez que a situação de precariedade em que se encontram diz respeito a dificuldades em suportar os encargos financeiros com a sua própria habitação.



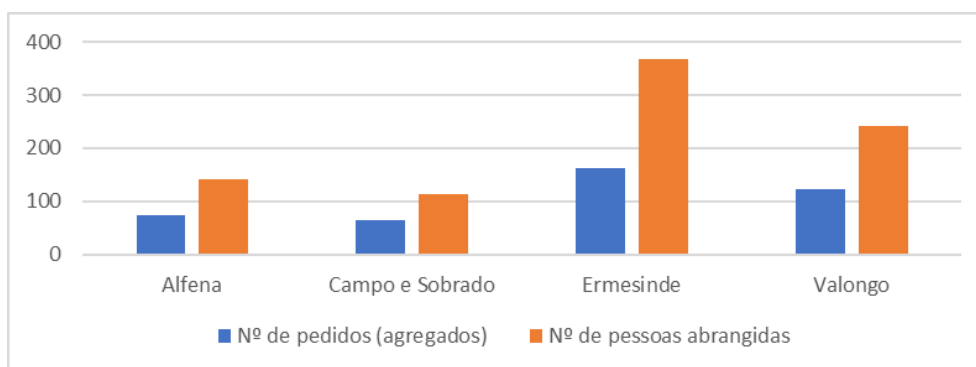
Deste modo, da lista de pedidos de habitação social ativos e validados pelos serviços técnicos do município, há um universo de **423 agregados familiares** que se encontram em situações a que o Município de Valongo pode dar resposta através do Programa 1.º Direito, correspondendo a **864 pessoas**.

Ainda assim é uma lista bastante menos extensa que a existente há cerca de uma década (à data da realização dos estudos de caracterização do PDM), altura em que mais de 1.000 famílias tinham pedidos de habitação ativos, demonstrando uma menor capacidade de resposta do parque habitacional existente às carências da população.

Em seguida, faz-se uma análise mais apurada dos dados que constam da tabela dos pedidos de habitação, tabela esta que pode ser consultada em anexo a este documento (por motivos de proteção de dados, as famílias que se encontram listadas aparecem codificadas, sendo apenas do conhecimento dos serviços municipais: ver ficheiro “ELH\_Valongo\_03 ListaEsperaHabitação.xls”).

Os pedidos ativos<sup>5</sup> concentram-se nas freguesias mais urbanas, Ermesinde e Valongo, embora sejam igualmente relevantes os pedidos registados noutras freguesias. Ermesinde é a freguesia a que corresponde maior número de pedidos (163, correspondendo a 39% do total) e, sobretudo, de pessoas abrangidas (367 pessoas, 43% das abrangidas por esses pedidos).

FIGURA 4. PEDIDOS DE HABITAÇÃO SOCIAL ATIVOS NAS 4 FREGUESIAS DO CONCELHO DE VALONGO



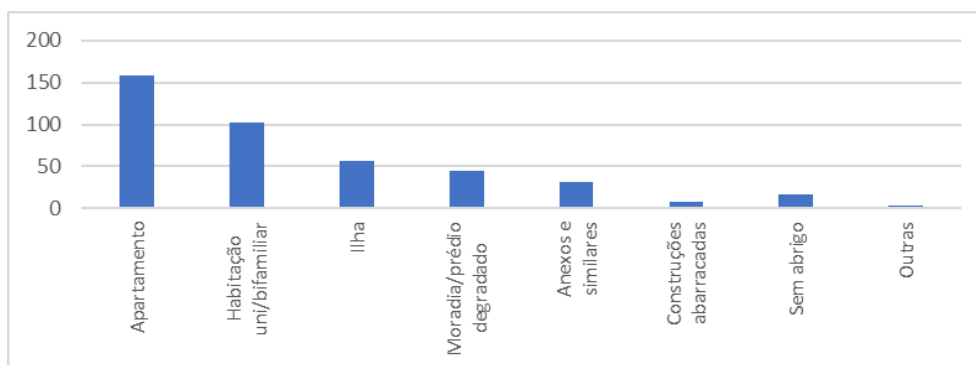
Fonte: Câmara Municipal de Valongo, dezembro de 2020.

A maioria dos agregados que apresentou estes pedidos habita em apartamentos ou moradias (72%) mas são expressivas as situações de ilhas (57 pedidos, 14% do total), anexos e similares (32 casos, 8% do total de pedidos) e construções abarracadas (8, correspondendo a 2% dos pedidos). Há ainda pedidos ativos de pessoas em situação de sem-abrigo (sem casa), pessoas que ocupam quartos ou que habitam em alojamentos coletivos (20 casos, perto de 5% dos agregados), como se pode ver na figura seguinte.

<sup>5</sup> Consideram-se nesta caracterização apenas os pedidos enquadráveis numa resposta municipal no âmbito do 1º Direito.



FIGURA 5. TIPO DE HABITAÇÃO ATUAL DOS AGREGADOS COM PEDIDOS DE HABITAÇÃO SOCIAL ATIVOS

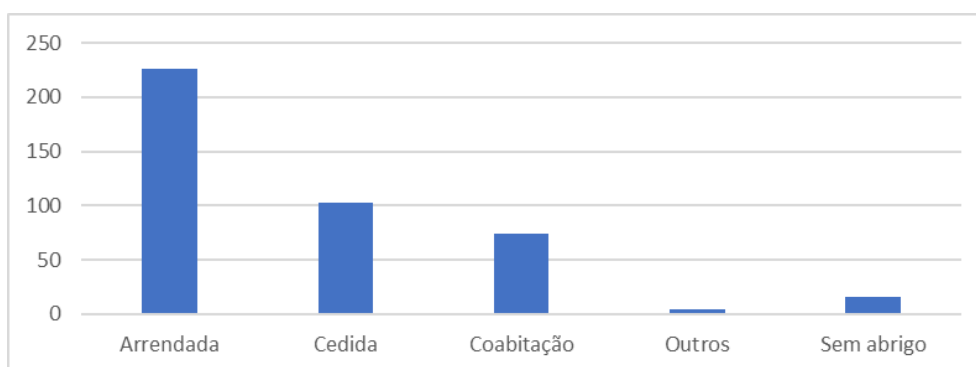


Fonte: Câmara Municipal de Valongo, dezembro de 2020.

De destacar que cerca de um terço das habitações atualmente ocupadas por estes agregados (141 pedidos, 33% do total) se encontra em mau estado de conservação ou em ruína.

O vínculo predominante em relação à habitação que ocupam é o arrendamento (226 pedidos, 53% do total), embora em alguns casos (21) não exista um contrato formal. É relevante sublinhar a representatividade das situações em que a habitação é cedida (103 casos, 24% do total) e as situações de coabitação (74 pedidos, 18% do total).

FIGURA 6. VÍNCULO À HABITAÇÃO ATUAL DOS AGREGADOS COM PEDIDOS DE HABITAÇÃO SOCIAL ATIVOS



Fonte: Câmara Municipal de Valongo, dezembro de 2020.

De acordo com o enquadramento legal em vigor para o Programa 1.º Direito, as ELH devem procurar agregar as famílias que serão objeto de apoio deste programa de acordo com quatro conceitos de condição habitacional indigna, a saber:

- **precariedade:** considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, 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;



- **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, estanquicidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- **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;
- **inadequação:** por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: (i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou (ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

De modo a estabelecer uma harmonia na interpretação dos dados constantes da lista de espera de pedidos de habitação ativos, procurou-se atribuir a cada pedido pelo menos uma destas condições.

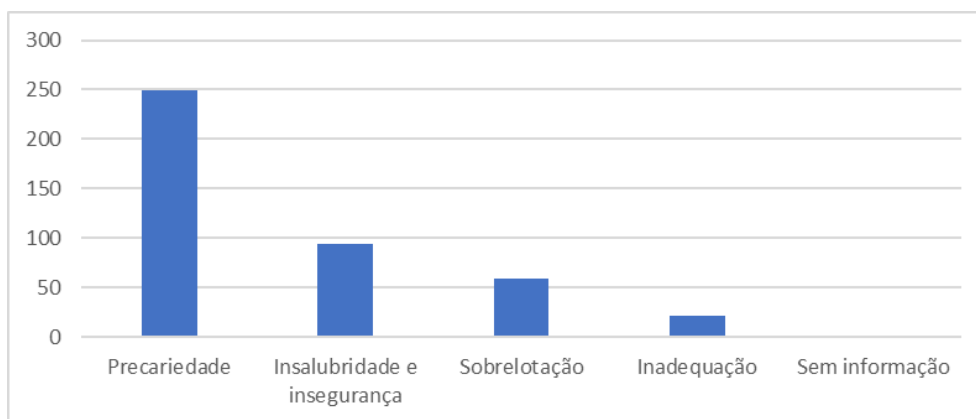
Da análise global dos dados, pode concluir-se que a condição habitacional indigna prevalectante que justifica o pedido de habitação é, na maioria dos casos, a precariedade (248 pedidos, 59% do total). Há também situações de insalubridade e insegurança (89 pedidos, 21% do total), sobrelotação (66 pedidos, 16% do total) e inadequação (20, correspondendo a 5% das situações).

Convém clarificar que as **248 famílias que se encontram em situação de precariedade** observam esta condição fruto de situações que se enquadram de forma distinta no conceito estipulado no artigo 4.º do DL 37/2018, de 04 de junho, a saber:

- 16 famílias encontram-se em situação de sem-abrigo (sem teto), vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário;
- 123 famílias encontram-se em alojamentos temporários (sem casa), residindo em habitações cedidas (44 famílias), em habitações de terceiros em regime de coabitação (47 famílias, sendo cumulativas com a condição de sobrelotação), em áreas urbanas degradadas – ilhas (24 famílias) ou a residir noutra tipo de construções precárias, como anexos ou similares (8 famílias);
- 109 famílias não apresentam solução habitacional alternativa àquela que usam como residência permanente, fruto da grave carência financeira do agregado e do risco iminente e comprovado de incumprimento do contrato de arrendamento (existindo já situações de notificações de ordem de despejo).



FIGURA 7. CONDIÇÃO HABITACIONAL INDIGNA PREVALECENTE QUE JUSTIFICAM OS PEDIDOS DE HABITAÇÃO SOCIAL ATIVOS



Fonte: Câmara Municipal de Valongo, dezembro de 2020.

Não obstante, em muitos casos, para além da condição prevalecte que justifica o pedido de habitação apresentado ao Município, há sobreposição de outras condições que agravam as situações de indignidade habitacional. Como se pode verificar na tabela anexa a este documento, 58% do total dos pedidos (num total de 244 famílias) apresenta uma condição habitacional indigna secundária, com destaque para as situações de precariedade (56% do total) e sobrelotação (26% do total).

De salientar ainda que são as famílias que apresentam a inadequação, a insalubridade e insegurança e a sobrelotação como condição habitacional indigna prevalecte, aquelas que registam uma maior sobreposição de condições de indignidade habitacional: no caso da inadequação esta situação ocorre na totalidade das 20 famílias, enquanto que no caso da insegurança e insalubridade ocorre em 97% das 89 famílias e no caso da sobrelotação em 91% das 66 famílias.

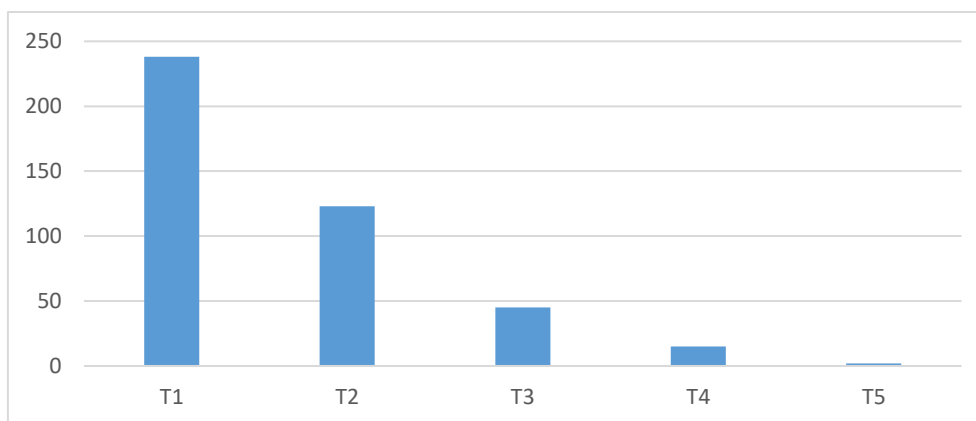
Cruzando esta informação com o vínculo à habitação, torna-se relevante explicitar com mais detalhe os casos em que o vínculo à sua residência é o arrendamento (independentemente de terem ou não um contrato formal), uma vez que em alguns destes casos, poderá caber ao proprietário (senhorio) o dever de resolver o problema da degradação habitacional, nomeadamente quando esta condição de indignidade diz respeito à insalubridade e insegurança da habitação em questão. Assim, das **226 famílias que apresentam como vínculo à sua residência o arrendamento**, 44 encontram-se em situação de sobrelotação (20%) e 14 em situação de inadequação (6%), precisando por isso de uma nova habitação, não possuindo recursos financeiros que lhe permita resolver o problema de forma autónoma. A condição prevalecte neste grupo é a da precariedade, com 140 famílias (62%), apresentando-se como justificação o facto de existirem ordens de despejo por incumprimento contratual, ordens de demolição por falta de condições de habitabilidade ou segurança estrutural e carências financeiras graves que impossibilitam o cumprimento contratual, sendo antecipáveis as situações de despejo. Finalmente, apenas 28 famílias se encontram em situação de insalubridade e insegurança (12%), residindo em habitações em mau estado de conservação. Apesar de ser dever do proprietário resolver estes problemas de degradação, estas famílias sinalizaram uma segunda carência habitacional que as coloca em posição de poderem vir a



usufruir de apoio público de acesso a uma nova habitação: 7 estão em condição de inadequação e 21 em condição de precariedade.

No que concerne ao rendimento dos agregados com pedido de habitação ativo, o valor médio é de cerca de 480 euros<sup>6</sup>, valor significativamente inferior à média do rendimento bruto por agregado residente em Valongo (1.290€, em 2016).

FIGURA 8. TIPOLOGIAS HABITACIONAIS NECESSÁRIAS PARA DAR RESPOSTA AOS PEDIDOS DE HABITAÇÃO SOCIAL ATIVOS



Fonte: Câmara Municipal de Valongo, dezembro de 2020.

As tipologias habitacionais necessárias para dar resposta, em caso de realojamento, aos agregados inscritos são sobretudo T1 (56%) e T2 (29%) embora haja ainda um número significativo de pedidos a que corresponde a tipologia T3 (11%) e ainda T4 (4%) e T5 (0,5%). Com efeito, embora sejam claramente predominantes os agregados com 1 ou 2 elementos (311 pedidos), são numerosos os agregados com 3 ou 4 pessoas (91) e há um número ainda significativo de agregados com 5 ou mais pessoas (21).

### 3.2. Identificação e caracterização dos agregados que vivem em condições indignas

Para efeitos de candidatura ao Programa 1.º Direito, a Estratégia Local de Habitação de Valongo precisa quantificar, com rigor, o número de famílias que vivem atualmente algum tipo de carência habitacional (que se enquadre nas tipologias de carência habitacional estipuladas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que aprovou o Programa 1.º Direito), cuja resposta poderá advir da implementação desta estratégia.

Na tabela seguinte sistematizam-se as situações de **famílias que se podem enquadrar no Programa 1.º Direito** (num total de 855 famílias, representando um universo de 1.858 pessoas), quer sejam integradas numa resposta do município enquanto entidade beneficiária (805 famílias), quer se possam constituir como beneficiários diretos do programa (50 famílias).

A análise e tratamento da informação recolhida de acordo com o processo descrito no capítulo introdutório permitiu estruturar as carências habitacionais de acordo com os critérios que

<sup>6</sup> Para o cálculo desta média não se consideram os agregados que declararam não ter qualquer rendimento.



determinam a situação de habitação indigna, concretamente: precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

As carências identificadas correspondem a três grandes grupos de famílias: famílias com inscrição válida e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera), famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade e famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade.

QUADRO 3. QUADRO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO CONCELHO DE VALONGO

Famílias com condições habitacionais indignas	Localização	Carência habitacional prevalente	Nº de famílias	Nº de pessoas
Famílias com inscrição válida e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Todas as freguesias	Precariedade	248	423
		Insalubridade e insegurança	89	166
		Sobrelotação	66	236
		Inadequação	20	39
	<b>Subtotal</b>			<b>423</b>
Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	EHS da Serra Amarela (Alfena)	Insalubridade e insegurança	36	90
	EHS de 1.º de Maio (Campo e Sobrado)	Insalubridade e insegurança	25	70
	EHS Pde António Vieira (Campo e Sobrado)	Insalubridade e insegurança	40	107
	EHS de Palmilheira (Ermesinde)	Insalubridade e insegurança	68	127
	EHS de Montes da Costa (Ermesinde)	Insalubridade e insegurança	40	81
	EHS de Mirante dos Sonhos (Ermesinde)	Insalubridade e insegurança	81	171
	EHS de Outeiro do Linho (Valongo)	Insalubridade e insegurança	16	29
	EHS de Baldeirão I (Campo e Sobrado)	Insalubridade e insegurança	32	70
	EHS de Baldeirão II (Campo e Sobrado)	Insalubridade e insegurança	44	109
<b>Subtotal</b>			<b>382</b>	<b>854</b>
Famílias a residir em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade	Alfena	Insalubridade e insegurança	8	22
	Campo e Sobrado	Insalubridade e insegurança	8	22
	Ermesinde	Insalubridade e insegurança	16	46
	Valongo	Insalubridade e insegurança	18	50
	<b>Subtotal</b>			<b>50</b>
<b>TOTAL</b>			<b>855</b>	<b>1.858</b>

Fonte: Câmara Municipal de Valongo. Tratamento QP, 2021.

De modo a facilitar a análise e a organização das soluções, optou-se por sistematizar o diagnóstico em seis perfis de carência habitacional, cruzando a carência habitacional com os três grupos de famílias identificados na tabela anterior. É esta sistematização que se apresenta na matriz seguinte:



**QUADRO 4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO CONCELHO DE VALONGO  
A ENQUADRAR NO PROGRAMA 1.º DIREITO**

Perfil de carência do diagnóstico	Famílias	Pessoas
<b>Inadequação</b> (subtotal)	<b>20</b>	<b>39</b>
1. Famílias a residir em situação de inadequação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	20	39
<b>Insalubridade e insegurança</b> (subtotal)	<b>521</b>	<b>1.160</b>
2. Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	382	854
3. Famílias a residir em situação de insalubridade e insegurança e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	89	166
4. Famílias a residir em habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade (beneficiários diretos)	50	140
<b>Precariedade</b> (subtotal)	<b>248</b>	<b>423</b>
5. Famílias a residir em situação de precariedade e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	248	423
<b>Sobrelotação</b> (subtotal)	<b>66</b>	<b>236</b>
6. Famílias a residir em situação de sobrelotação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	66	236
<b>TOTAL</b>	<b>855</b>	<b>1.858</b>

Como se pode aferir, a grande maioria das situações de carência habitacional quantificadas respeita a situações de insalubridade e insegurança (521 famílias) e de precariedade (248 famílias), enquanto que os restantes critérios apresentam uma menor preponderância: 20 famílias em situação de inadequação, 66 famílias em situação de sobrelotação.

Conclui-se que a ELH@V enfrenta o enorme desafio de encontrar uma resposta habitacional condigna para 855 famílias residentes no concelho, seja através de uma resposta institucional (através do município), ou através do apoio direto a famílias que reúnam as condições para se constituírem como beneficiárias diretas do Programa 1.º Direito.

Terminado o levantamento das necessidades habitacionais no concelho de Valongo, importa agora encontrar as soluções que permitam responder a este enorme desafio. O próximo capítulo dedicar-se-á a estas questões.





## 4. ESTRATÉGIA E QUADRO OPERATIVO DA INTERVENÇÃO

### 4.1. Objetivos específicos

A candidatura ao Programa 1º Direito preparada pelo Município de Valongo visa responder às situações de carência habitacional identificadas, correspondentes a famílias que vivem em condições indignas (precaridade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e/ou inadequação, conforme enquadramento do Programa) e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Assim, através do Programa 1º Direito, o município pretende reforçar a sua capacidade de intervenção em quatro dimensões:

- ➔ **Reabilitação de fogos municipais:** frações ou prédios propriedade do município, que integram o parque de habitação social e se encontram em mau estado de conservação;
- ➔ **Aquisição de fogos e reabilitação:** frações ou edifícios de propriedade privada, mas também de outras entidades públicas, disponíveis para aquisição pelo município, maioritariamente degradadas e a necessitar de obras de reabilitação, contribuindo para o aumento do parque habitacional municipal;
- ➔ **Construção de novos fogos:** edifícios ou empreendimentos habitacionais a construir, contribuindo para o aumento do parque habitacional municipal;
- ➔ **Arrendamento para subarrendamento:** frações ou edifícios de propriedade privada disponíveis para arrendamento pelo Município, tendo em vista o subarrendamento a terceiros, em regime de renda apoiada.

Estas quatro dimensões, a considerar de forma articulada e integrada, irão permitir ao Município de Valongo aumentar o parque municipal e a oferta de habitação em regime de arrendamento apoiado, quer através de parque próprio, quer através de parque arrendado.

Paralelamente, com esta candidatura ao Programa 1º Direito, o município pretende garantir apoios aos privados, para que estes possam ser promotores das soluções para as situações de carência, designadamente de insalubridade e insegurança, associadas a habitações de que sejam proprietários, ocupantes ou senhorios. Nesse caso, as soluções passam pela **reabilitação das habitações privadas**.

A prossecução destes objetivos impõe a consideração de alguns fatores críticos tendo em vista a sustentabilidade da estratégia: por um lado, a definição de soluções atendendo ao quadro orçamental do município previsto para os próximos anos, de modo a não comprometer o equilíbrio financeiro; por outro, o reforço da capacitação da estrutura técnica do município para a “engenharia de projeto”, desde a montagem das candidaturas (próprias ou de privados), aos processos de comunicação que a estratégia pressupõe e que são garantes do seu sucesso.



## 4.2. Quadro das soluções habitacionais a implementar

Neste ponto apresenta-se a proposta de plano de ação da Estratégia Local de Habitação do Município de Valongo, que servirá de suporte à candidatura ao Programa 1.º Direito, contendo o conjunto das intervenções a candidatar a financiamento ao abrigo deste Programa.

Convém começar por referir que **o plano de ação procura dar uma resposta habitacional condigna para o universo das 855 famílias identificadas no diagnóstico global das carências habitacionais**, recorrendo às diversas respostas (soluções) enquadráveis no programa, nomeadamente: (i) arrendamento de habitações para subarrendamento, (ii) reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, (iii) construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (com a possibilidade de incluir a aquisição de terrenos), (iv) aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação e (v) aquisição de habitações degradadas e subsequente reabilitação.

Importa salientar que as soluções propostas não serão promovidas exclusivamente pela autarquia de Valongo. Sendo possível envolver neste processo as famílias que demonstrem capacidade e autonomia financeira, o município considerou fundamental dar a possibilidade a algumas destas famílias poderem avançar elas próprias com a solução para o seu problema habitacional. Assim, o plano de ação proposto contempla um conjunto alargado de intervenções a ser promovido pela autarquia e por famílias que reúnam as condições de acesso ao programa (denominados como Beneficiários Diretos).

Deste modo, o plano de ação da ELH@V contempla um total 23 ações concretas, 19 das quais a serem implementadas pela Câmara Municipal e as restantes 4 por Beneficiários Diretos (com o apoio dos serviços técnicos do município). No que respeita ao número de famílias, e como foi já referido, esta estratégia abrange um universo de 855 famílias (num total de 1.858 pessoas), das quais:

- 805 famílias obterão uma resposta habitacional condigna através da Câmara Municipal de Valongo no âmbito do Programa 1.º Direito;
- 50 famílias constituir-se-ão como Beneficiários Diretos (agregados residentes em habitação própria e permanente sem condições de habitabilidade e com carência financeira).

Do ponto de vista financeiro, estima-se que **o investimento previsto com a execução da ELH@V no âmbito do Programa 1.º Direito ascenda a 41.296.180€**, investimento este que deverá decorrer durante os seis anos de implementação da estratégia. Deste montante, cerca de 37 milhões de euros serão executados pelo Município de Valongo, ficando os restantes 4 milhões de euros a cargo das iniciativas dos Beneficiários Diretos do programa.



QUADRO 5. SÍNTESE DO PLANO DE AÇÃO DA ELH@V

Promotor	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo
			T0	T1	T2	T3	T4	T5			
Município de Valongo	805	1 718	2	306	287	161	41	8	75 006	37 314 785 €	46 354 €
Beneficiários Diretos	50	140	2	13	13	12	8	2	5 030	3 981 395 €	79 628 €
<b>TOTAL</b>	<b>855</b>	<b>1 858</b>	<b>4</b>	<b>319</b>	<b>300</b>	<b>173</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>80 036</b>	<b>41 296 180 €</b>	<b>48 300 €</b>

No que respeita às diferentes tipologias de solução previstas no 1.º Direito, a ELH@V propõe-se recorrer a cinco soluções distintas, com prevalência para a solução “*construção*”, que consome 35% do investimento total previsto, como se pode verificar na tabela seguinte.

No entanto, se tivermos em consideração a solução “*reabilitação*” e a solução conjugada “*aquisição e reabilitação*”, verifica-se que ela assume um peso de cerca de 45% no total do investimento previsto. Este aspeto é relevante, uma vez que a promoção continuada da prática da reabilitação urbana se assume como um dos grandes objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação.

De salientar que na solução “*aquisição e reabilitação*” não se prevê que a aquisição seja concretizada recorrendo exclusivamente a proprietários privados. Como foi referido em sede de diagnóstico, o IHRU é atualmente proprietário de 49 frações habitacionais que se encontram devolutas e a necessitar de obras de reabilitação (no EHS de Mirante dos Sonhos), estando em marcha um princípio de entendimento para o Município de Valongo adquirir estes fogos ao IHRU, proceder à sua reabilitação e, deste modo, aumentar a sua oferta de habitação pública e capacidade de resposta à lista de espera dos pedidos de habitação.

A solução menos preponderante é a que respeita ao “*arrendamento para subarrendamento*”, não só por constrangimentos do mercado de arrendamento no município de Valongo, mas também por se considerar esta solução como mobilizável para as famílias com elementos de idade mais avançada e para algumas famílias que evidenciam potencial para atingir autonomia financeira a curto prazo, evitando a perpetuação desta solução.



QUADRO 6. DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO DE ACORDO COM AS TIPOLOGIAS DE SOLUÇÃO PREVISTAS

Natureza do investimento	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo
			T0	T1	T2	T3	T4	T5			
<b>Investimento municipal</b>	<b>805</b>	<b>1 718</b>	<b>2</b>	<b>306</b>	<b>287</b>	<b>161</b>	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>75 006</b>	<b>37 314 785 €</b>	<b>46 354 €</b>
Aquisição e reabilitação	110	193	0	74	29	7	0	0	8 976	8 449 109 €	76 810 €
Aquisição	73	125	0	48	21	4	0	0	5 967	6 319 053 €	86 562 €
Arrendamento para subarrendamento	66	113	0	40	22	4	0	0	5 478	1 794 593 €	27 191 €
Construção	174	433	0	76	51	30	15	2	16 123	13 059 630 €	75 055 €
Reabilitação de património municipal	382	854	2	68	164	116	26	6	38 462	7 692 400 €	20 137 €
<b>Investimento privado (B. Diretos)</b>	<b>50</b>	<b>140</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>5 030</b>	<b>3 981 395 €</b>	<b>79 628 €</b>
Reabilitação	50	140	2	13	13	12	8	2	5 030	3 981 395 €	79 628 €

Antes de se avançar para o quadro global dos investimentos importa ressaltar os pressupostos que estiveram na base para a aferição das estimativas de financiamento.

No que respeita às áreas médias dos fogos, utilizou-se como referência os limites máximos de área bruta previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regulamenta a construção e reabilitação de habitações a custos controlados (HCC), estabelecendo os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valor máximos de venda. As áreas são as que constam do quadro seguinte:

	Tipologias					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (metros quadrados). . .	59	73	95	117	128	150

No que respeita aos custos de cada uma das soluções a implementar, foram considerados os seguintes valores de referência

- **reabilitação de frações ou de prédios habitacionais municipais:** 200€/ m2, tendo por base o histórico de custos recentes por m2 de intervenções profundas noutros EHS (referenciados pela DPOM), pressupondo intervenção no invólucro dos edifícios (100€/m2) e no interior dos fogos (média de 10.000€/fogo - 100€/m2);
- **arrendamento de habitações para subarrendamento:** 5,46€/m2, tendo por base as estatísticas de rendas da habitação do INE, concretamente o valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, no concelho de Valongo (referência ao 1.º semestre de 2020);
- **aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação:** 1.059€/m2, tendo por base as estatísticas de preços da habitação do INE, concretamente o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares do 3.º trimestre de 2020, no concelho de Valongo;



- **construção de prédios ou empreendimentos habitacionais:** 810€/m<sup>2</sup>, tendo por base o custo de promoção por m<sup>2</sup> de área bruta das habitações de custos controlados (HCC - 710€/m<sup>2</sup>), acrescido de 100€/m<sup>2</sup> de aquisição de terrenos
- **reabilitação de habitação própria e permanente (Beneficiários Diretos):** 710€/m<sup>2</sup>, tendo por base o custo de promoção por m<sup>2</sup> de área bruta das habitações de custos controlados (HCC - 710€/m<sup>2</sup>).

Finalmente, nas páginas seguintes apresenta-se o plano de ação detalhado por perfil de carência e respetiva resposta habitacional, sinalizando as famílias abrangidas, o número de pessoas, a sua localização, a tipologia do edifício, o número de fogos por tipologia e a área habitacional total. Em função destes números, e tendo em linha de conta os pressupostos estabelecidos e apresentados anteriormente, foram efetuadas as estimativas de investimento para cada uma das ações.



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

## QUADRO 7. PLANO DE AÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VALONGO

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Perfil de carência do diagnóstico	Condição indigna (Art. 5º)	Solução habitacional (Art. 27º)	Localização (freguesia)	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)					Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	
										T0	T1	T2	T3	T4				T5
CMV.01	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social da Serra Amarela	Município	Famílias a residir em fogos de habitação municipal sem condições de habitabilidade	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Alfena	36	90	HPF	8	13	7	8		3 662	732 400 €	20 344 €	
CMV.02	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de 1.º de Maio	Município				Campo e Sobrado	25	70	HPF	4	7	9	2	3	2 716	543 200 €	21 728 €	
CMV.03	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Padre António Vieira	Município				Campo e Sobrado	40	107	HPF			16	24		4 328	865 600 €	21 640 €	
CMV.04	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Palmilheira	Município				Ermesinde	68	127	HPF	2	18	32	16		6 344	1 268 800 €	18 659 €	
CMV.05	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Montes da Costa	Município				Ermesinde	40	81	HPF		12	20	8		3 712	742 400 €	18 560 €	
CMV.06	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Mirante dos Sonhos	Município				Ermesinde	81	171	HPF		14	42	22	2	1	7 992	1 598 400 €	19 733 €
CMV.07	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Outeiro do Linho	Município				Valongo	16	29	HPF			8	8		1 696	339 200 €	21 200 €	
CMV.08	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Baldeirão I	Município				Campo e Sobrado	32	70	HPF		12	12	8		2 952	590 400 €	18 450 €	
CMV.09	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Baldeirão II	Município				Campo e Sobrado	44	109	HPF			14	14	14	2	5 060	1 012 000 €	23 000 €
CMV.10	Arrendamento de fogos em zonas urbanas estruturadas (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Município	Famílias a residir em situação de precariedade e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Precariedade	Arrendamento de habitações para subarrendamento	Todo território municipal	58	99	HPF/HUF	36	18	4		4 806	1 574 446 €	27 146 €		
CMV.11	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	Município			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Todo território municipal	62	106	HPF/HUF	40	18	4		5 098	4 798 747 €	77 399 €		
CMV.12	Aquisição de habitações em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	Município			Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	Todo território municipal	58	99	HPF/HUF	38	16	4		4 762	5 042 958 €	86 948 €		
CMV.13	Construção de empreendimentos habitacionais na envolvente urbana das cidades de Ermesinde e Valongo para arrendamento em regime de renda apoiada	Município			Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Ermesinde e Valongo	70	119	HPF/HUF	46	20	3	1	5 737	4 646 970 €	66 385 €		
CMV.14	Arrendamento de fogos em zonas urbanas estruturadas (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	Município			Arrendamento de habitações para subarrendamento	Todo território municipal	8	14	HPF/HUF	4	4			672	220 147 €	27 518 €		
CMV.15	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	Município	Famílias a residir em situação de insalubridade e insegurança e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Insalubridade e insegurança	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Todo território municipal	28	48	HPF/HUF	21	4	3		2 264	2 131 103 €	76 111 €		
CMV.16	Aquisição de habitações em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	Município			Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	Todo território municipal	15	26	HPF/HUF	10	5			1 205	1 276 095 €	85 073 €		
CMV.17	Construção de empreendimentos habitacionais na envolvente urbana das cidades de Ermesinde e Valongo para arrendamento em regime de renda apoiada	Município			Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Ermesinde e Valongo	38	78	HPF/HUF	27	7	3	1	3 115	2 523 150 €	66 399 €		



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

Estratégia Local de Habitação do Município de Valongo

DOCUMENTO DE SUPORTE À CANDIDATURA AO 1.º DIREITO

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Perfil de carência do diagnóstico	Condição indigna (Art. 5º)	Solução habitacional (Art. 27º)	Localização (freguesia)	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Tipologia de edifício	Fogos (nº)						Área habitacional total (m2)	Estimativa de investimento	Investimento médio por fogo	
										T0	T1	T2	T3	T4	T5				
CMV.18	Construção de empreendimentos habitacionais em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	Município	Famílias a residir em situação de sobrelotação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Sobrelotação	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Todo território municipal	66	236	HPF/HUF		3	24	24	13	2	7 271	5 889 510 €	89 235 €	
CMV.19	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	Município	Famílias a residir em situação de inadequação e a aguardar atribuição de uma habitação pública (lista de espera)	Inadequação	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Todo território municipal	20	39	HPF/HUF		13	7				1 614	1 519 258 €	75 963 €	
BD.01	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Alfena	Proprietários	Famílias a residir em habitação própria e permanente dispersa pelo concelho sem condições de habitabilidade	Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Alfena	8	22	HPF/HUF		2	2	2	2		826	586 460 €	73 308 €	
BD.02	Reabilitação de habitações privadas na União de Freguesias de Campo e Sobrado	Proprietários				Campo e Sobrado	8	22	HPF/HUF		2	2	2	2		826	586 460 €	73 308 €	
BD.03	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Ermesinde	Proprietários				Ermesinde	16	46	HPF/HUF		1	4	4	4	2	1	1 605	1 139 550 €	71 222 €
BD.04	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Valongo	Proprietários				Valongo	18	50	HPF/HUF		1	5	5	4	2	1	1 773	1 668 925 €	92 718 €
<b>TOTAL</b>					<b>23 ações</b>		<b>855</b>	<b>1 858</b>			<b>4</b>	<b>319</b>	<b>300</b>	<b>173</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>80 036</b>	<b>41 296 180 €</b>	<b>48 300 €</b>
Subtotal Câmara Municipal de Valongo					19 ações		805	1 718			2	306	287	161	41	8	75 006	37 314 785 €	46 354 €
Subtotal Beneficiários Diretos					4 ações		50	140			2	13	13	12	8	2	5 030	3 981 395 €	79 628 €



### 4.3. Programação e priorização das soluções habitacionais

Em seguida apresenta-se o cronograma de execução proposto para cada uma das ações previstas, assim como a sua priorização técnico-política em função da urgência da intervenção (foram definidos dois níveis de prioridade, correspondendo o nível 1 ao mais urgente) e a estimativa de agregados abrangidos por cada um dos seis anos de implementação da estratégia.

**QUADRO 8. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO GLOBAL DA ELH@V**

Promotor	Programação do investimento						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Município de Valongo	472 959 €	8 180 765 €	13 663 176 €	9 039 959 €	3 018 324 €	2 939 602 €	37 314 785 €
Beneficiários Diretos	199 070 €	995 349 €	1 393 488 €	1 393 488 €	0 €	0 €	3 981 395 €
<b>TOTAL</b>	<b>672 029 €</b>	<b>9 176 114 €</b>	<b>15 056 664 €</b>	<b>10 433 447 €</b>	<b>3 018 324 €</b>	<b>2 939 602 €</b>	<b>41 296 180 €</b>

Como se pode verificar, do ponto de vista da execução financeira, espera-se que o ano de 2022 seja já um ano de execução acelerada dos investimentos previstos, que deverá ter o seu pico no ano de 2023. Já o ano de 2021 será um ano de baixa execução financeira, mas que será crucial para uma boa execução nos anos seguintes. De facto, este será o ano de preparação de todas as intervenções, pressupondo a análise da oferta de mercado disponível no concelho, da negociação das aquisições e arrendamentos, da elaboração dos projetos de reabilitação, da seleção das famílias a alojar em cada um dos alojamentos (em função dos critérios do 1.º Direito e dos regulamentos municipais) e da celebração dos primeiros contratos de arrendamento para posterior subarrendamento, com se pode verificar no quadro seguinte.

**QUADRO 9. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO GLOBAL DA ELH@V EM FUNÇÃO DAS SOLUÇÕES**

Natureza do investimento	Programação do investimento						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Investimento municipal</b>	<b>472 959 €</b>	<b>8 180 765 €</b>	<b>13 663 176 €</b>	<b>9 039 959 €</b>	<b>3 018 324 €</b>	<b>2 939 602 €</b>	<b>37 314 785 €</b>
Aquisição e reabilitação	0 €	1 574 983 €	1 726 909 €	2 267 968 €	1 439 624 €	1 439 624 €	8 449 109 €
Aquisição	0 €	1 263 811 €	1 263 811 €	1 263 811 €	1 263 811 €	1 263 811 €	6 319 053 €
Arrendamento para subarrendamento	133 759 €	291 204 €	369 926 €	448 648 €	314 889 €	236 167 €	1 794 593 €
Construção	0 €	2 019 168 €	6 782 130 €	4 258 332 €	0 €	0 €	13 059 630 €
Reabilitação de património municipal	339 200 €	3 031 600 €	3 520 400 €	801 200 €	0 €	0 €	7 692 400 €
<b>Investimento privado (B. Diretos)</b>	<b>199 070 €</b>	<b>995 349 €</b>	<b>1 393 488 €</b>	<b>1 393 488 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 981 395 €</b>
Reabilitação	199 070 €	995 349 €	1 393 488 €	1 393 488 €	0 €	0 €	3 981 395 €

No que respeita às prioridades de intervenção, conclui-se que as ações que precisam de uma resposta muito urgente representam cerca de 73% do investimento total, abrangendo 575 das 855 famílias. Contudo, se atentarmos unicamente no investimento municipal, conclui-se que esta percentagem desce ligeiramente (71%), abrangendo 525 famílias que obterão uma





## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

resposta habitacional condigna por parte da autarquia. Por seu turno, o investimento da iniciativa dos beneficiários diretos é considerado na sua totalidade como de primeira prioridade.

QUADRO 10. PRIORIZAÇÃO DOS INVESTIMENTO PREVISTOS NA ELH@V

Priorização dos investimentos	Fogos abrangidas	Pessoas abrangidas	Fogos (nº)							Área habitacional total (m <sup>2</sup> )	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo
			T0	T1	T2	T3	T4	T5				
<b>Prioridade 1</b>	575	1 290	4	203	204	126	33	5	54 151	30 294 534 €	52 686 €	
Município de Valongo	525	1 150	2	190	191	114	25	3	49 121	26 313 139 €	50 120 €	
Beneficiários Diretos	50	140	2	13	13	12	8	2	5 030	3 981 395 €	79 628 €	
<b>Prioridade 2</b>	280	568	0	116	96	47	16	5	25 885	11 001 646 €	39 292 €	
Município de Valongo	280	568	0	116	96	47	16	5	25 885	11 001 646 €	39 292 €	
Beneficiários Diretos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 €	0 €	

No quadro seguinte pode ver-se a programação financeira ao longo dos seis anos de implementação da ELH@V de acordo com as prioridades de intervenção.

QUADRO 11. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO GLOBAL DA ELH@V EM FUNÇÃO DAS PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO

Priorização dos investimentos	Programação do investimento						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Prioridade 1</b>	538 270 €	7 621 100 €	11 336 127 €	7 919 788 €	1 439 624 €	1 439 624 €	30 294 534 €
Município de Valongo	339 200 €	6 625 751 €	9 942 639 €	6 526 300 €	1 439 624 €	1 439 624 €	26 313 139 €
Beneficiários Diretos	199 070 €	995 349 €	1 393 488 €	1 393 488 €	0 €	0 €	3 981 395 €
<b>Prioridade 2</b>	133 759 €	1 555 014 €	3 720 537 €	2 513 659 €	1 578 700 €	1 499 977 €	11 001 646 €
Município de Valongo	133 759 €	1 555 014 €	3 720 537 €	2 513 659 €	1 578 700 €	1 499 977 €	11 001 646 €
Beneficiários Diretos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Finalmente, importa ter em consideração o impacto da implementação da ELH@V na efetiva atribuição de respostas concretas a cada uma das 855 famílias que beneficiarão de apoio público no acesso a uma habitação condigna, ao longo dos seis anos de vigência desta estratégia local de habitação.

Como se pode verificar na tabela seguinte, e sem surpresa, a atribuição de respostas habitacionais a estas famílias corresponde, grosso modo, à lógica da concretização financeira, assumindo-se o ano de 2022, 2023 e 2024 como aqueles onde as famílias começam a aceder a cada uma das respostas previstas com mais significado, chegando a quase 85% das 855 famílias com apoio por parte do Município de Valongo.



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

QUADRO 12. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DA EXECUÇÃO DA ELH@V DE ACORDO COM O NÚMERO DE FAMÍLIAS ABRANGIDAS POR ANO

Cód	Descrição da ação/ solução	Programação do investimento						Prioridade (1 a 2)	Agregados abrangidos/ano						Total	
		2021	2022	2023	2024	2025	2026		2021	2022	2023	2024	2025	2026		
CMV.01	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social da Serra Amarela	0 €	732 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		36						36
CMV.02	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de 1.ª de Maio	0 €	0 €	543 200 €	0 €	0 €	0 €	2			25					25
CMV.03	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Padre António Vieira	0 €	865 600 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1		40						40
CMV.04	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Palmilheira	0 €	634 400 €	634 400 €	0 €	0 €	0 €	1			68					68
CMV.05	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Montes da Costa	0 €	0 €	742 400 €	0 €	0 €	0 €	2			40					40
CMV.06	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Mirante dos Sonhos	0 €	799 200 €	799 200 €	0 €	0 €	0 €	1			81					81
CMV.07	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Outeiro do Linho	339 200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1	16							16
CMV.08	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Baldeirão I	0 €	0 €	295 200 €	295 200 €	0 €	0 €	2				32				32
CMV.09	Reabilitação do Empreendimento de Habitação Social de Baldeirão II	0 €	0 €	506 000 €	506 000 €	0 €	0 €	2				44				44
CMV.10	Arrendamento de fogos em zonas urbanas estruturadas (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	78 722 €	236 167 €	314 889 €	393 611 €	314 889 €	236 167 €	2	2	9	12	14	12	9		58
CMV.11	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	0 €	479 875 €	479 875 €	959 749 €	1 439 624 €	1 439 624 €	1		6	6	12	19	19		62
CMV.12	Aquisição de habitações em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	0 €	1 008 592 €	1 008 592 €	1 008 592 €	1 008 592 €	1 008 592 €	2		10	12	12	12	12		58
CMV.13	Construção de empreendimentos habitacionais na envolvente urbana das cidades de Ermesinde e Valongo para arrendamento em regime de renda apoiada	0 €	0 €	2 323 485 €	2 323 485 €	0 €	0 €	1				70				70,0
CMV.14	Arrendamento de fogos em zonas urbanas estruturadas (5 anos contrato) e posterior subarrendamento em regime de renda apoiada	55 037 €	55 037 €	55 037 €	55 037 €	0 €	0 €	2	2	2	2	2				8
CMV.15	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	0 €	639 331 €	639 331 €	852 441 €	0 €	0 €	1		8	8	12				28
CMV.16	Aquisição de habitações em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	0 €	255 219 €	255 219 €	255 219 €	255 219 €	255 219 €	2		3	3	3	3	3		15
CMV.17	Construção de empreendimentos habitacionais na envolvente urbana das cidades de Ermesinde e Valongo para arrendamento em regime de renda apoiada	0 €	252 315 €	1 513 890 €	756 945 €	0 €	0 €	1				38				38
CMV.18	Construção de empreendimentos habitacionais em zonas urbanas estruturadas para arrendamento em regime de renda apoiada	0 €	1 766 853 €	2 944 755 €	1 177 902 €	0 €	0 €	1			32	34				66
CMV.19	Aquisição de fogos degradados ou de empreendimentos habitacionais abandonados em zonas urbanas estruturadas e posterior reabilitação	0 €	455 777 €	607 703 €	455 777 €	0 €	0 €	1		6	8	6				20
BD.01	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Alfena	29 323 €	146 615 €	205 261 €	205 261 €	0 €	0 €	1	1	2	2	3				8
BD.02	Reabilitação de habitações privadas na União de Freguesias de Campo e Sobrado	29 323 €	146 615 €	205 261 €	205 261 €	0 €	0 €	1	1	2	2	3				8
BD.03	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Ermesinde	56 978 €	284 888 €	398 843 €	398 843 €	0 €	0 €	1	1	4	5	6				16
BD.04	Reabilitação de habitações privadas na freguesia de Valongo	83 446 €	417 231 €	584 124 €	584 124 €	0 €	0 €	1	1	5	6	6				18
<b>TOTAL</b>		<b>672 029 €</b>	<b>9 176 114 €</b>	<b>15 056 664 €</b>	<b>10 433 447 €</b>	<b>3 018 324 €</b>	<b>2 939 602 €</b>	<b>41 296 180 €</b>	<b>24</b>	<b>133</b>	<b>312</b>	<b>297</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>855</b>	
Subtotal Câmara Municipal de Valongo		472 959 €	8 180 765 €	13 663 176 €	9 039 959 €	3 018 324 €	2 939 602 €	37 314 785 €	20	120	297	279	46	43	805	
Subtotal Beneficiários Diretos		199 070 €	995 349 €	1 393 488 €	1 393 488 €	0 €	0 €	3 981 395 €	4	13	15	18	0	0	50	



## **5. ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA NOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO**

De acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 37/2018, que aprovou o Programa 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação de Valongo e a candidatura ao Programa 1º Direito que suporta foram desenvolvidas em coerência com os 12 princípios definidos no artigo 3º daquele diploma, conforme adiante se especifica.

Este enquadramento vem reforçar a oportunidade da candidatura do Município de Valongo, robustecendo os argumentos decorrentes do diagnóstico das carências habitacionais no concelho e da análise da validade e viabilidade das soluções habitacionais propostas.

### **Princípio da acessibilidade habitacional**

O conjunto de propostas que integram a Estratégia Local de Habitação de Valongo visa garantir o acesso a habitação aos agregados familiares que não o conseguem de outro modo. As soluções apresentadas asseguram que estas famílias podem ter uma habitação adequada e permanente a custos compatíveis com o seu orçamento familiar e sem pôr em causa a satisfação de outras necessidades básicas.

### **Princípio do planeamento estratégico local**

A Estratégia Local de Habitação de Valongo está articulada com outras políticas municipais designadamente, com a política de ordenamento do território e com a política de reabilitação urbana. Quanto ao ordenamento do território, é de destacar a articulação com o PDM, cujos estudos reconhecem a importância do investimento na qualificação do parque habitacional existente (e do espaço público envolvente), dando resposta às exigências de qualidade de vida das comunidades locais. Ainda no domínio do ordenamento territorial, mas em estreita ligação a outras áreas, as respostas habitacionais a desenvolver deverão ser equacionadas tendo em conta a rede de transportes, a rede de equipamentos e outros aspetos da organização do território. No que respeita à reabilitação urbana, parte das soluções adotadas no plano de ação passam pela reabilitação de fogos ou edifícios, devendo focar-se nas Áreas de Reabilitação Urbana já delimitadas no município.

### **Princípio da integração social**

O plano de ação proposto enquadra um conjunto de respostas diversas que procuram adaptar-se a cada perfil de carência e a cada agregado familiar em concreto, privilegiando a permanência no território de residência. Nesse sentido, as soluções propostas estão dispersas pelo território do concelho, acompanhando a distribuição das carências e procurando assegurar a diversidade social e a integração no tecido urbano. São excluídas soluções que resultem numa excessiva concentração de respostas habitacionais, de modo a evitar a segregação socio espacial e a criação de bolsas de exclusão. Os casos de construção de novos empreendimentos, uma solução prevista para alguns agregados familiares, terão também em conta esta necessidade.



### **Princípio da estabilidade**

O plano de ação dá continuidade à estratégia que vem sendo prosseguida pelo Município de Valongo em matéria de política de habitação, articulando-se com as respostas em vigor, designadamente em termos de arrendamento social.

### **Princípio da cooperação**

O envolvimento de outros atores institucionais, designadamente que conhecem e/ou seguem as famílias com carências habitacionais mais graves, permitirá que o plano de ação seja acompanhado de medidas complementares, de âmbito social e outras, que garantirão a máxima eficácia da intervenção.

De salientar ainda o acordo de princípio entre o Município de Valongo e o IHRU para a venda do património habitacional devoluto deste instituto público ao município, contribuindo para o efetivo aumento do stock habitacional municipal disponível.

### **Princípio da participação**

Ao longo do processo de elaboração da Estratégia Local de Habitação, foi solicitada a participação de instituições locais, designadamente as que representam e/ou acompanham alguns grupos ou comunidades especialmente vulneráveis em termos do acesso à habitação. O envolvimento de algumas entidades permitiu construir um diagnóstico e desenhar soluções com maior adesão às especificidades destes vários grupos. A implementação da estratégia deverá reforçar a participação dessas instituições e de todos os interessados.

### **Princípio da equidade**

O plano de ação pressupõe o esforço de várias entidades, não só ao nível local, assumindo a intervenção de proprietários particulares, mas também ao nível nacional, na medida em que a sua implementação pressupõe um esforço operacional e, sobretudo, financeiro, repartido entre a Autarquia e a Administração Central.

### **Princípio da perequação**

Este princípio concretiza-se nos instrumentos de gestão territorial local e na futura Carta Municipal de Habitação de Valongo que deverá integrar os conteúdos da Estratégia Municipal de Habitação. A Carta Municipal de Habitação emerge da Lei de Bases da Habitação constituindo “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” (Artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro). Nesse âmbito, poderão ser definidos os mecanismos para garantir que as operações urbanísticas a realizar, designadamente no quadro da Estratégia Local de Habitação, contribuem para uma política de solos e para uma política municipal de habitação, nomeadamente através da cedência de frações, edifícios ou prédios



infraestruturados que se possam assumir enquanto recursos à disposição do Município para resolver situações de carência habitacional e regular o mercado de arrendamento

#### **Princípio da reabilitação do edificado**

A Estratégia Local de Habitação, embora resulte da combinação de diversas soluções habitacionais, dá prioridade à reabilitação de imóveis, quer sejam do Município, quer sejam de outros proprietários particulares ou institucionais, inclusivamente dos imóveis que se propõe virem a ser adquiridos pelo Município para dar resposta a parte das carências identificadas. Com efeito, mais de 65% das soluções propostas no plano de ação implicam a reabilitação de fogos e a construção nova corresponde apenas a 15% das soluções. Nesta medida, a Estratégia Local de Habitação de Valongo contribui para a valorização do parque habitacional existente no concelho, para a requalificação e revitalização dos seus vários espaços urbanos e para a sustentabilidade.

#### **Princípio do incentivo ao arrendamento**

A Estratégia Local de Habitação privilegia o arrendamento, designadamente em regime de renda apoiada mobilizando o parque municipal, mas também através de imóveis propriedade de particulares arrendados pelo Município para subarrendamento.

#### **Princípio das acessibilidades**

Todas as intervenções a desenvolver no quadro do plano de ação preconizado pela Estratégia Local de Habitação de Valongo deverão cumprir as normas técnicas legalmente aplicáveis em matéria de acessibilidade, sempre que haja soluções tecnicamente possíveis e economicamente viáveis. Refira-se que entre os perfis de carência identificados estão famílias com pessoas com incapacidade ou deficiência e as famílias com pessoas idosas com mobilidade reduzida que necessitam, por isso, de uma solução habitacional adequada, nomeadamente em termos de acessibilidade. Pretende-se assim garantir que, não obstante a mobilidade e autonomia condicionadas, todas as pessoas tenham condições confortáveis, seja nos acessos à habitação, seja na circulação no seu interior.

#### **Princípio da sustentabilidade ambiental**

O princípio da reabilitação antes citado evidencia a relevância da sustentabilidade ambiental no quadro da Estratégia Local de Habitação de Valongo. Mas este princípio estará igualmente presente ao nível dos projetos das obras que venham a ser executadas, em que se privilegiarão soluções - em termos de equipamentos, tecnologias e/ou processos - eficientes do ponto de vista energético e hídrico e que contribuam para a circularidade da economia

