

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PENACOVA

1.º DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

fevereiro 2021



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PENACOVA

Câmara Municipal de Penacova

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

fevereiro de 2021



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	5
2 ENQUADRAMENTO	9
2.1 Território.....	9
2.2 História.....	13
3 DIAGNÓSTICO GLOBAL	15
3.1 Caraterização da população.....	16
3.2 Análise Socioeconómica	29
3.3 Análise habitacional.....	38
3.4 Pessoas em situações indignas	54
3.5 Análise SWOT	63
4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO	68
5 MODELO DE GESTÃO	70
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	70
5.2 Processo de gestão ativa da ELH	73
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	76
7 PROGRAMAÇÃO	76
7.1 Soluções habitacionais previstas	88
7.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	90
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS	102
9 RECURSOS	103
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	104
11 BIBLIOGRAFIA	106
ANEXOS	

SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

CMP – Câmara Municipal de Penacova

EB – Ensino Básico

ELH – Estratégia Local de Habitação

EN – Estrada Nacional

ET – Equipa Técnica

FSAH - Fundo Social de Apoio à Habitação

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IC – Itinerário Complementar

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT – Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

IP – Itinerário Principal

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

RAFT - Reorganização Administrativa do Território das Freguesias

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RMM – Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento
Diagnóstico Global Atualizado
Análise SWOT
Diagnóstico Conclusivo



1 INTRODUÇÃO

Nota introdutória

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município de Penacova, constituindo-se como uma temática estruturante no concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território, constituindo-se assim como uma inequívoca oportunidade.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Desta forma, o município de Penacova, consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento



estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidade e das oportunidade do território.

Do mesmo modo, face à Lei de Bases da Habitação, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir alguns dos conteúdos que esta legislação impõe.

É de salientar que, ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, RJIGT, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM.

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município de Penacova, com a concretização da sua ELH, é garantir a todos o efetivo direito à habitação condigna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.



Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município de Penacova considerou absolutamente determinante a elaboração a sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho de Penacova, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, incluindo um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas vulneráveis residentes no concelho, assim como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, definindo uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município de Penacova foi absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subsequentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.



Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMP, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados dois cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos, e um para a CMP, enquanto entidade beneficiária, e por fim, foi desenvolvida uma estimativa orçamental, tendo por base os valores de referência previstos na legislação.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delimitação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos, técnicos e financeiros, para uma correta operacionalização da Estratégia Local de Habitação de Penacova.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O Município de Penacova situa-se na Região Centro do país fazendo, atualmente, parte da sub-região Região de Coimbra. Insere-se no distrito de Coimbra e confina a norte com os municípios da Mealhada (distrito de Aveiro), Mortágua e Santa Comba Dão (distrito de Viseu), a nascente com os municípios de Tábua e Arganil, a sul com Vila Nova de Poiares e a poente com Coimbra, sede do distrito e do qual, Penacova, dista aproximadamente 20 km. Apresentando uma superfície de cerca de 77,9 km², compreende oito freguesias, em consequência da reorganização administrativa de 2013: Carvalho, Figueira de Lorvão, Lorvão, Penacova, Sazes do Lorvão, União das Freguesias de Friúmes e Paradela, União das Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego, União das Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego.

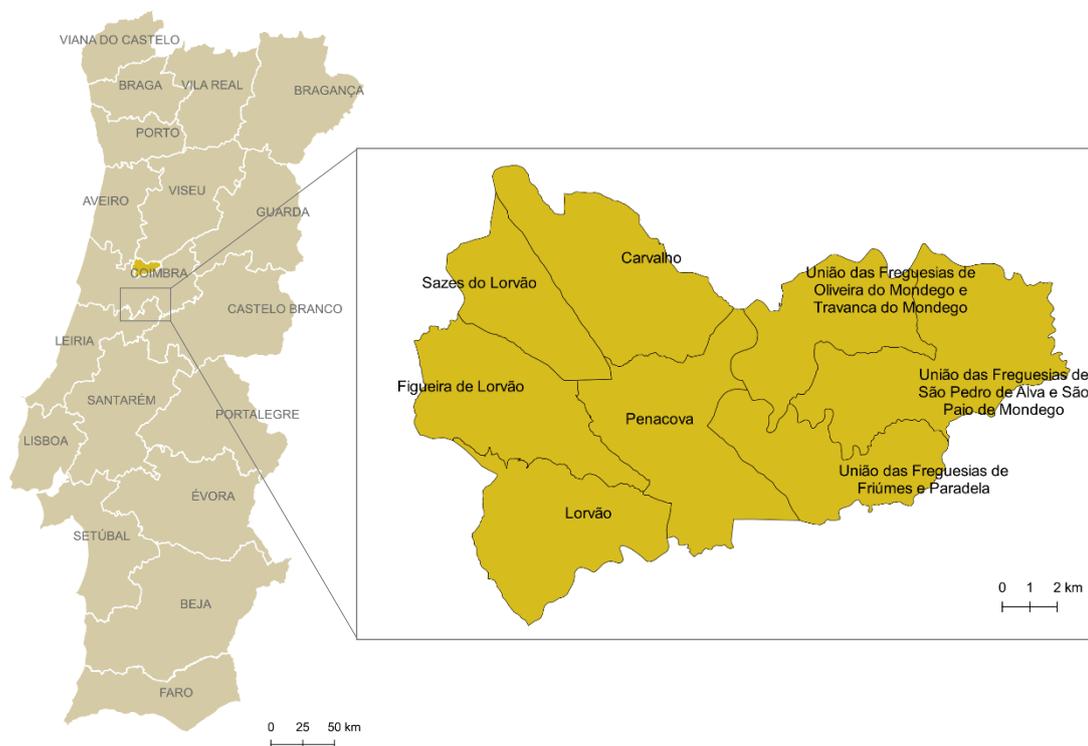


Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Penacova



Penacova apresenta, sob o aspeto fisiográfico, algumas áreas planálticas, a par de outras com relevo acentuado e elevados declives, nomeadamente nos vales das principais linhas de água. As maiores altitudes, entre 400 e os 500 metros, encontram-se nas serras do Roxo e do Buçaco.

O Rio Mondego atravessa o município, dividindo-o em duas partes iguais, tendo sido, desde sempre, de extrema importância para o desenvolvimento de Penacova, quer ao nível das atividades agrícolas, quer ao nível das atividades ligadas ao turismo. Outros cursos de água com alguma importância são os afluentes, nomeadamente, o Rio Alva, o Rio dos Fornos, a Ribeira de Gondelim, a Ribeira de Lorvão, a Ribeira de Penacova e os subafluentes, o Rio Resmungão e a Ribeira da Falgueirosa.

A configuração física do território caracteriza-se por áreas montanhosas e vales de vertentes bastante declivosas, a par da grande dispersão e pequena dimensão da quase totalidade dos aglomerados populacionais.



Figura 2. Paisagem de Penacova

Fonte: Flickr, consultado em fevereiro de 2020, disponível em: <https://www.flickr.com/>



Relativamente à rede viária que serve o concelho de Penacova, e não obstante a heterogeneidade de tipologias de povoamento verificadas face às características topográficas deste território, considera-se que a rede existente é suficiente para os principais povoamentos concelhios. As vias existentes dotam este concelho de boas acessibilidades, o que constitui uma potencialidade, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

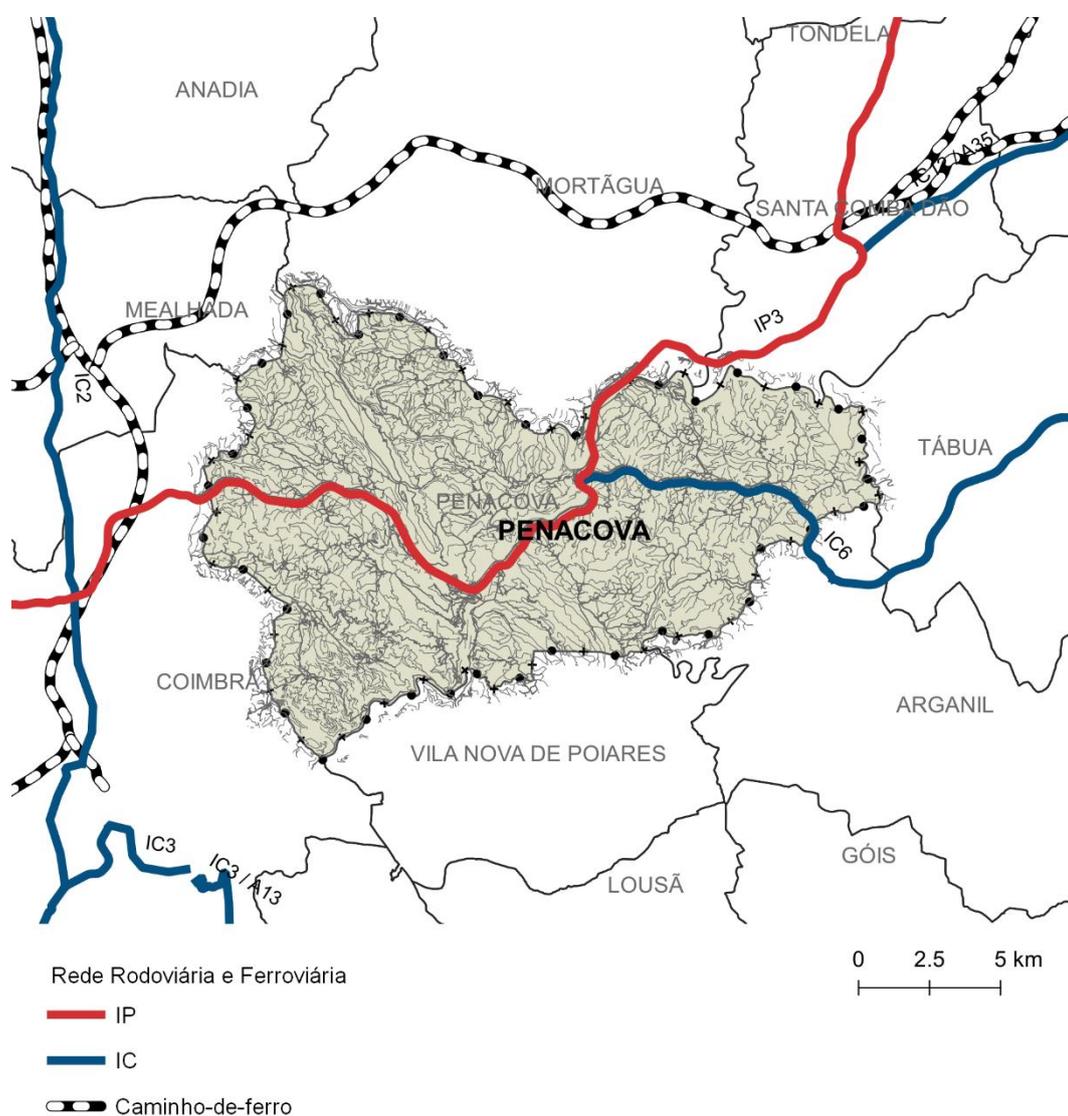


Figura 3. Localização das acessibilidades existentes no concelho de Penacova



Penacova tem uma localização que, para além de contígua a Coimbra, encontra-se numa posição favorável relativamente à Região Centro, pela existência do IP 3 e ao IC6, conferindo-lhe algumas potencialidades, em particular relacionadas com a curta distância à cidade de Coimbra e ao litoral, mais concretamente à Figueira da Foz, mas também com o interior de Portugal, assim como com o norte e o sul, de uma forma rápida e bastante acessível.

O território concelhio é atravessado pelo IP 3, eixo viário da rede nacional principal, o qual estabelece a ligação a Coimbra e a Viseu, permitindo o acesso ao litoral e, em direção a norte e sul, através da ligação à A1 e ao IC2. Este eixo permite ainda as deslocações para o interior norte do país, via Viseu, com conexão à A25 (Vilar Formoso) e ainda ao IP4. Por sua vez o IC6 proporciona o acesso à Guarda e a Vilar Formoso, estabelecendo ligação à EN117, designada como Estrada da Beira.



2.2 | História¹

“Eis ahi uma das povoações mais antigas de Portugal, senão que a península; dil-o o seu proprio nome, derivado do ‘Pen’ cantabrico, que soa como ‘rapes’ ou ‘mons praeruptus’ no latim; ‘pena’ no hespanhol e no portuguez como ‘penha’ ou ‘monte escarpado’; pois que n’estes taes edificavam os primeiros habitadores de Hespanha suas povoações acastelladas.”

(Barbosa, in Secco 853:110)

O topónimo "Penacova" deriva da aglutinação dos elementos "Pen" - vocábulo cantábrico que originou a palavra portuguesa penha (monte, rochedo) - e "Cova", que deriva do facto da eminência rochosa se erguer de um vale profundo. A explicação popular atribui o nome da vila à existência de muitos corvos na Penha dos Corvos evocando para justificação os dois corvos que figuram no brasão de armas da vila.

O lugar de "Penna Cova" tem origem anterior à fundação da nacionalidade, desconhecendo-se a data da sua fundação. Existem dúvidas se será fruto da reconquista de D. Afonso III das Astúrias, no fim do século XI, ou se terá origem na vila rústica de "Vila Cova", hoje Granja do Rio.

A referência mais antiga reporta-se a uma notícia indireta: a da villa-herdade de Villa Cova, apresurada pelos “servos” de Diogo Fernandes a um Idris (muçulmano). A posse desta villa da área de Penacova (que teria cerca de 350 hectares) foi, em 911, reconhecida a Diogo Fernandes pelo rei Ordonho II das Astúrias.

Num caso que merece especial referência, a villa-herdade de Villa Cova foi delimitada, em 936, pelo conde Ximeno Dias, a pedido dos homines de Alkinitia e dos homines de uma outra villa-aldeia de Villa Cova. Supõe-se que estas villas-aldeias de Alkinitia e Villa Cova eram aldeias de pequenos proprietários alodiais (proprietários com plenas posses sobre as suas herdades) com uma organização que poderemos chamar pré-concelhia.

¹ Enquadramento histórico adaptado do texto publicado no site da Câmara Municipal de Penacova, disponível em: <http://www.cm-penacova.pt/pt/pages/historia>, acedido a 4 de março de 2020.



Aquando do povoamento, na região de Coimbra, poderá não ter havido, no período de 987 a 1064 (data da reconquista definitiva de Coimbra por Fernando Magno), maior crescimento do que aquele que naturalmente derivou da população existente: não terá havido imigração de Cristãos nem talvez, por outro lado, grande afluxo de Muçulmanos. O certo é que só duas aldeias aparecem, pela primeira vez, na documentação: Ourentã (em 1017) e Penacova (1036).

Em 1105 são relatadas contendas entre os homens do Mosteiro de Lorvão e os moradores do castelo, que seriam harmonizadas pelo Conde D. Henrique (já Condado Portucale).

A 13 de Dezembro de 1192, foi-lhe atribuído Foral por D. Sancho I, que viria a ser confirmado, a 06 de Novembro de 1217, por Afonso II, seu filho. Em 1513, D. Manuel atribui-lhe Foral Novo.

O senhorio da vila de Penacova foi atribuído por Carta Régia a 1 de Março de 1422 pelo Mestre de Avis, na qualidade de regedor e defensor do reino a Nuno Fernandes de Cordovelos. Começou assim a linhagem dos “senhores de Penacova “ que haveria de passar pelos Ataídes, os condes de Odemira e terminar nos duques de Cadaval.

Em 1605, no reinado de D. Filipe II, foi elevada à categoria de Concelho, pertencendo à correição de Coimbra.



3 DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Penacova, assim como uma aferição concreta da realidade atual do concelho ao nível das carências habitacionais particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos ao de 2011, por serem os mais recentes.

Importa referir que, a análise destes dados apresenta algumas limitações, dado o desfazamento temporal em relação à data dos mesmos e a realidade atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, estes foram considerados no diagnóstico.

Assim como, importa mencionar que, quando os dados analisados são de 2011, as freguesias apresentadas são as anteriores à reorganização administrativa.² Sendo que, em 2011, o concelho de Penacova possuía 11 freguesias e com a reorganização passaram a ser oito.

Para além dos dados do INE, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social de Penacova, de maio de 2019, que contém informação relacionada com resposta social do município no contexto da habitação social, entre outros documentos e conhecimento local.

² Lei N.º56/2012, de 8 de novembro e Lei N.º 11-A/2013, de 28 de janeiro introduziram a reorganização administrativa do território das freguesias (RATF).



Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 é ainda apresentada uma análise específica e atual, tendo por base o desenvolvimento de inquéritos a nível concelhio, já referidos na introdução da presente ELH e cujo principal objetivo foi identificar os potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.

3.1 | Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e no apoio à definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os Censos de 2011, no concelho de Penacova residiam à data, 15.251 habitantes numa área de 216,73 Km², valores que se traduzem numa densidade populacional de 70,4 habitantes/ Km². No entanto, face às estimativas de 2018 foi possível constatar um decréscimo populacional, ainda que pouco significativo, mas com uma variação de -9,4%.

Tabela 1. População residente (N.º), área (Km²), e densidade populacional (Nº/Km²), do nível nacional ao concelho de Penacova

Unidade geográfica	População residente			Área	Densidade populacional	
	2011	2018	Variação		2011	2018
	Nº	Nº	%	Km ²	Nº/Km ²	
Portugal	10.563.178	10.276.617	-2,7	92.225,60	114,5	111,4
Centro	2.327.580	2.216.569	-4,8	28.199,40	82,5	78,6
Baixo Mondego	332.326	**432015	-	2.062	161,2	-
Penacova	15.251	13.812	-9,4	216,73	70,4	63,7

Fonte: INE, 2001, 2011 e 2018

**Atualmente Região de Coimbra

O município de Penacova, tal como os restantes municípios da sua região, assistiu a uma diminuição da população residente ao longo dos últimos anos, sendo que esta tendência



pode estar associada a relações funcionais do Baixo-Mondego e da capacidade de atração diferenciada que a cidade de Coimbra exerce.

No que concerne à população residente por sexo, verifica-se no gráfico 1, que em 2011, o número de mulheres é superior ao número de homens, situação que se mantém nas estimativas de 2019. A predominância do sexo feminino pode refletir uma esperança média de vida superior à dos homens.

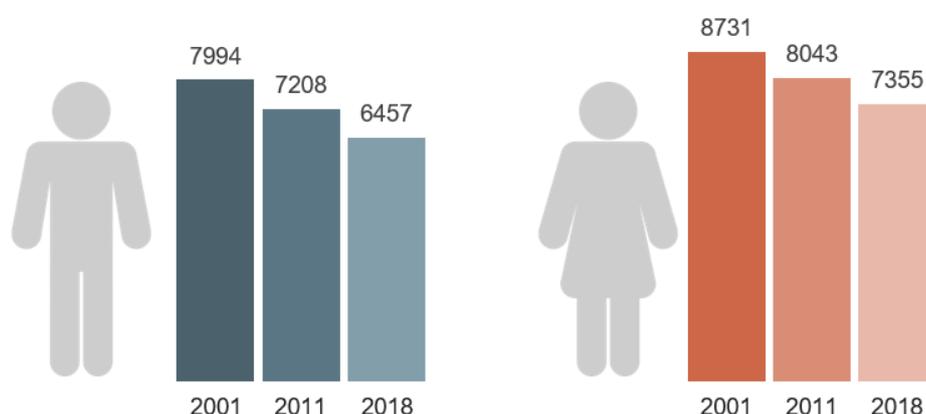


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2001, 2011 e 2018*

*Estimativas INE

A análise da distribuição dos valores de população residente nas onze freguesias no período intercensitário (2001-2011) em Penacova permite distinguir grupos de freguesias com base nos comportamentos demográficos. Conforme se pode observar no gráfico 2, as freguesias de Lorvão e Penacova eram as mais populosas, em contrapartida, as freguesias de São Paio do Mondego e Paradela eram as que apresentam menor número de população residente.

É possível, ainda, verificar que nenhuma das freguesias do concelho registou uma variação populacional positiva, entre 2001 e 2011, sendo que todas as freguesias de Penacova registaram uma perda de população, acompanhando a evolução da região e do país, como se pode verificar no gráfico 2.

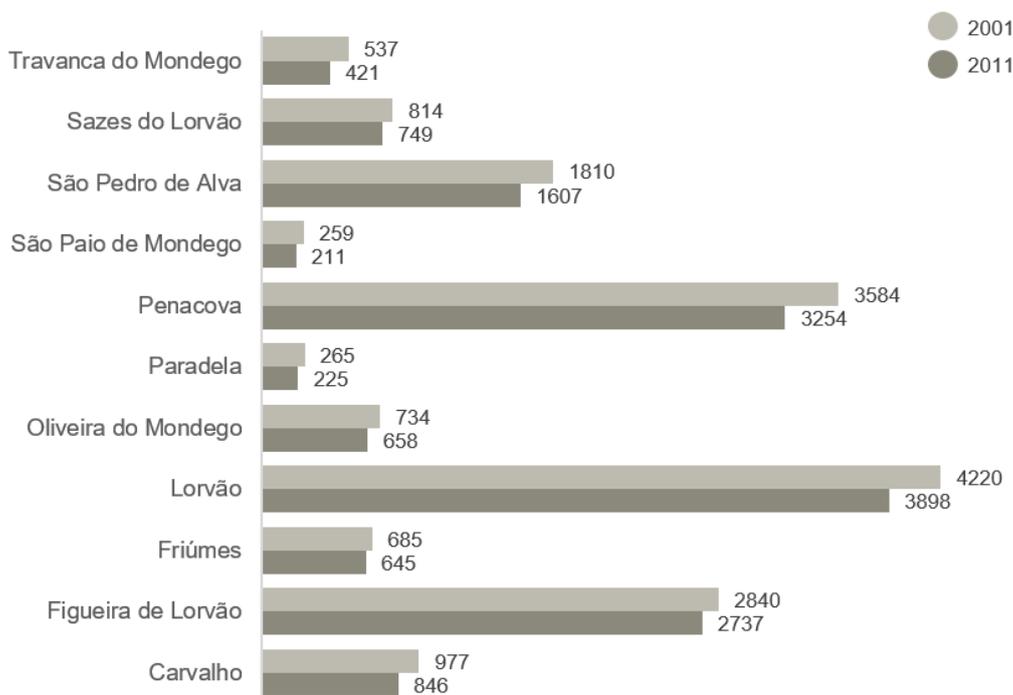


Gráfico 2. População residente (N.º) nas freguesias do concelho de Penacova

Fonte: INE, 2001 e 2011

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

O concelho da Penacova não é exceção e, segundo Censos de 2011 e estimativas de 2018, é possível constatar que a população jovem diminuiu ligeiramente, passando de 1.443 indivíduos para 1.302, respetivamente, enquanto a população idosa aumentou, de 3737 em 2011 para 3942, em 2018, tal como demonstra o gráfico 3.



Sendo de salientar que, a população em idade ativa, compreendida entre os 25 e 64 anos, no ano de 2018, representava mais de metade da população residente no concelho.

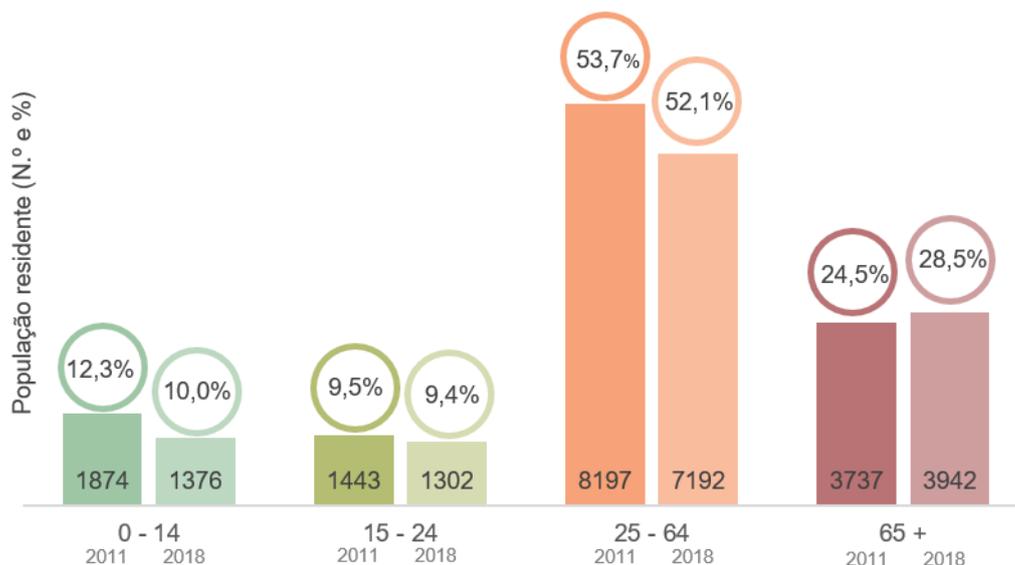


Gráfico 3. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011 e 2018*

*Estimativas INE

Assiste-se assim, a um envelhecimento populacional no concelho, sendo este também um importante indicador para a presente ELH, visto considerar um grupo potencialmente vulnerável, devido a integrar pessoas isoladas, com baixas reformas e pensões, sem retaguarda família. Estas pessoas, muitas vezes vivem em habitações sem condições de salubridade e/ou inadequadas à sua condição física, particularmente relacionada com a perda de mobilidade, devido à idade avançada, pelo que a sua identificação é fundamental, de modo a criar uma estratégia de intervenção que os considere.

Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos



de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade³ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁴.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

³ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

⁴ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

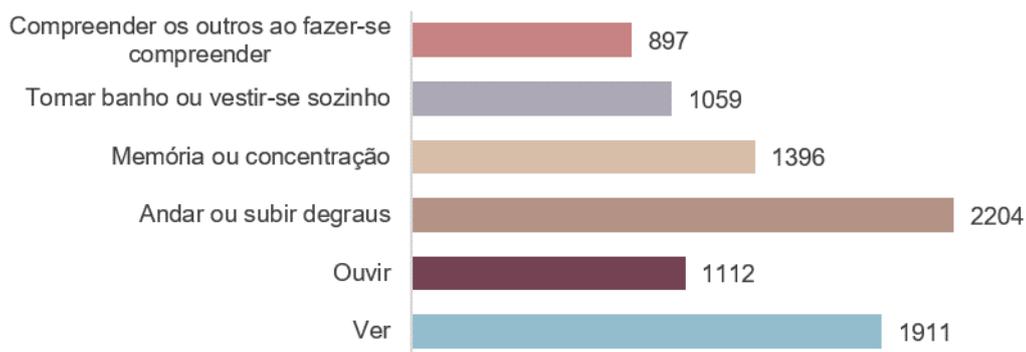


Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011



O 1º Direito considera a pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁵.

Embora os Censos de 2011 não plassem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 5, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

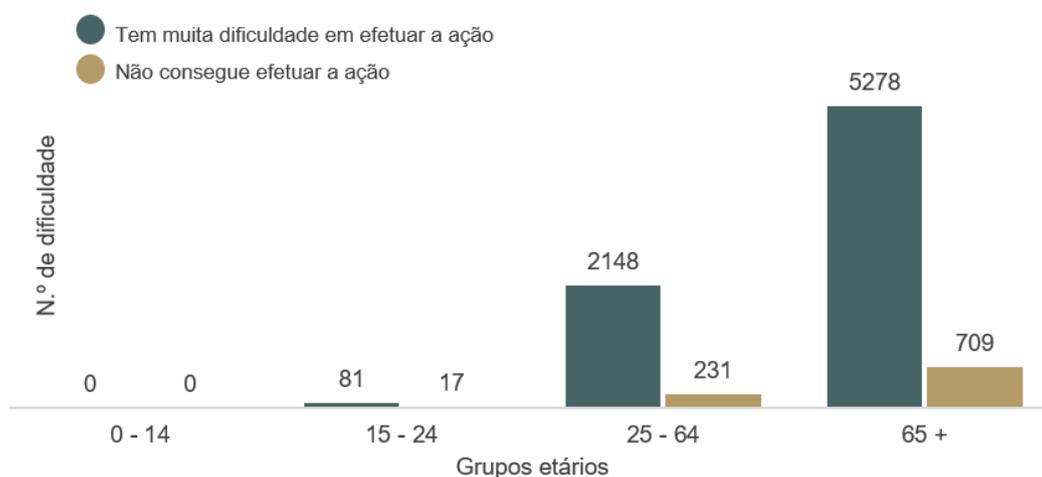


Gráfico 5. População residente por local de residência (Nº) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Penacova relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em

⁵ Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.



particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e consequentemente da habitação.

Tal como demonstra o gráfico 6, o nível de instrução predominante no concelho de Penacova, à data de 2011, era o ensino básico representando uma percentagem de 66,6%, face aos restantes níveis de ensino, o que demonstra um baixo nível de escolaridade da população residente, sendo ainda de denotar que 8,1% não apresentava nenhum nível de escolaridade. Estes dados traduzem-se, na esmagadora maioria das vezes, em empregos pouco qualificados e consequentemente mal remunerados.

Paralelamente, também a população residente detentora de grau académico ocupava uma posição pouco expressiva, dado que apenas 9,5% dos indivíduos concluíram o ensino superior.

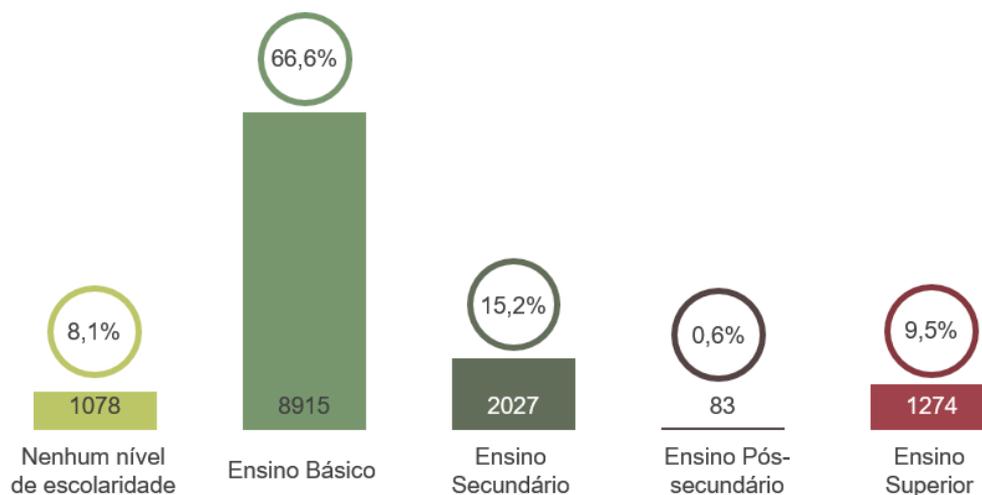


Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por nível de escolaridade no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Importa referir que a população residente, sem qualquer nível de escolaridade, 1078 indivíduos, era na sua maioria do sexo feminino, conforme se pode observar no gráfico 7.

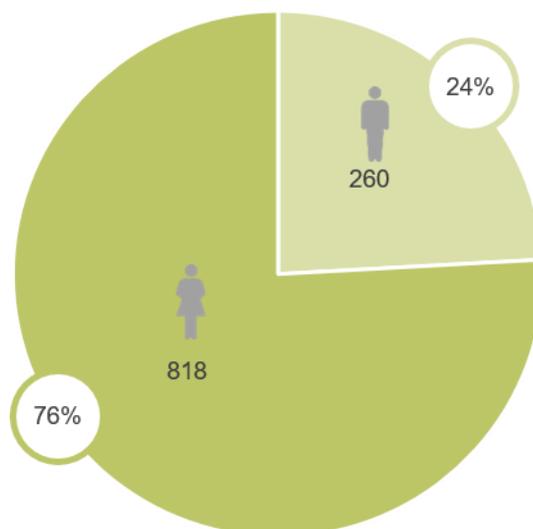


Gráfico 7. População residente com nenhum nível de escolaridade por sexo no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

Em 2011, no concelho da Penacova, estavam identificados 6.670 indivíduos inativos, que um pouco como espectável, integravam maioritariamente os reformados, aposentados ou na reserva (62,5%) seguindo-se os domésticos e os estudantes, representando 13,5% e 13,3% respetivamente, como é possível verificar na tabela 2.



Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no concelho de Penacova

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Penacova	6.670	887	13,3	889	13,5	4.170	62,5	297	4,5	417	6,3

Fonte: INE, 2011

Relativamente à população ativa, à data de 2011, 91,2% da população residente ativa com 15 e mais anos de idade encontrava-se empregada, contrariamente aos 8,8% que atravessavam uma situação de desemprego, e que têm tendência a serem os mais vulneráveis a nível financeiro.

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no concelho de Penacova

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Penacova	6.707	6.117	91,2	590	8,8

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

“Os movimentos pendulares assumem uma importância estratégica, quer nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, quer na definição e implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.”⁶

Efetivamente, os movimentos pendulares podem ser indicadores que explicam relações entre lugares distintos, nomeadamente as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais

⁶ “Movimentos Pendulares no futuro Modelo de Organização Territorial da Região Centro de Portugal”- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento regional do Centro, CCDRC, 2013.



e menos dinâmicas ou melhor/pior dotadas de equipamentos e serviços. No caso do município de Penacova, em 2011, a proporção de saídas era bastante superior de entradas, conforme se pode observar na figura 4. De acordo com o Diagnóstico Social⁷, este fenómeno pode-se justificar, pelo facto de alguns territórios vizinhos apresentarem uma maior atratividade, como é o caso de Coimbra.



Figura 4. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares diários (%), no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Relativamente à repartição modal das viagens, segundo os movimentos pendulares casa/trabalho e casa/escola, no concelho de Penacova, à data dos Censos 2011 eram usados os meios de transporte apresentados na tabela 4.

⁷ Diagnóstico Social do concelho de Penacova, Rede Social – Conselho Local de Ação Social, 2019.



Tabela 4. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º e %) no concelho de Penacova

Meio de transporte	N.º	%
Automóvel ligeiro - como condutor	3853	48,9
Autocarro	1330	16,9
Automóvel ligeiro - como passageiro	1287	16,3
A pé	696	8,8
Transporte coletivo da empresa ou da escola	564	7,2
Motociclo	91	1,2
Outro	24	0,3
Comboio	14	0,2
Bicicleta	13	0,2

Fonte: INE, 2011

O transporte individual, materializado no automóvel ligeiro particular surge como o modo mais utilizado nas deslocações casa/trabalho e casa/escola, representando 48,9%, seguido pelo transporte público rodoviário, o autocarro, que representa 16,9%.

O modo pedonal e o transporte coletivo de empresa ou escolar, também, têm um peso significativo, nas deslocações da população do concelho de Penacova, de 8,8% e 7,2% respetivamente. O motociclo, o comboio e as bicicletas apresentam valores residuais, que variam entre os 1,2 e os 0,2%.

Constata-se, assim, uma preponderância mais acentuada do meio de transporte individual nas deslocações casa/trabalho e casa/escola, e uma menor utilização dos transportes públicos, possivelmente porque o município tem vindo a assistir a uma diminuição do número de viaturas ao serviço dos transportes coletivos nos últimos anos.

De acordo com o Diagnóstico Social⁸ “as dificuldades de transporte têm sido uma das problemáticas mais identificadas pela população do concelho”, causando transtorno nas deslocações pessoais e criando vários problemas na programação e realização de atividades.

⁸ Diagnóstico Social do concelho de Penacova, Rede Social – Conselho Local de Ação Social, 2019.



Conclui-se que a maioria dos movimentos pendulares são efetuados em transporte individual para estudar ou trabalhar fora do concelho. O concelho de Penacova assume-se assim como o concelho de residência, talvez, em parte, para fugir aos grandes centros urbanos, mas também pela qualidade de vida que oferece.



3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para ao Programa 1º Direito, é a situação de carência financeira dos mesmos. Assim, é determinante caracterizar a população no município de Penacova relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Sendo assim, recorreu-se a três tipos de indicadores:

- Um primeiro, baseado no poder de compra per capita, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho, segundo a tabela 5, o concelho de Penacova apresentava em 2017 o poder de compra mais baixo da sub-região, com um valor de 63,71.

Tabela 5. Poder de compra *per capita* do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Coimbra

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Centro	88,30
Região de Coimbra	93,69
Penacova	63,71
Arganil	68,20
Cantanhede	79,79
Coimbra	128,71
Condeixa-a-Nova	77,91
Figueira da Foz	94,96
Góis	63,97
Lousã	80,57
Mealhada	86,91
Mira	72,20
Miranda do Corvo	67,32
Montemor-o-Velho	70,98
Mortágua	74,13
Oliveira do Hospital	74,52
Pampilhosa da Serra	64,57
Penela	69,97
Soure	70,67
Tábua	68,63
Vila Nova de Poiares	70,54

Fonte: INE, 2017

Apesar do baixo poder de compra do concelho os rendimentos médios mensais dos trabalhadores, estão relativamente próximos da média da região Centro, sendo que em 2017 o ganho médio mensal dos trabalhadores do concelho era de 925,1 euros, como se pode verificar pela tabela 6.

Entre o ano de 2011 e 2017, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, particularmente no município de Penacova, 13,9%, porém esta ainda é uma média salarial inferior quando comparada com a realidade nacional.



Tabela 6. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Coimbra

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal ⁹		
	2011	2017	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1.130,8	-
Centro	931,1	995,2	6,9
Região de Coimbra	964,9	1015,5	5,2
Penacova	812,2	925,1	13,9
Arganil	771,2	796,2	3,2
Cantanhede	960	1009,9	5,2
Coimbra	1056,4	1098,8	4,0
Condeixa-a-Nova	903,9	945,4	4,6
Figueira da Foz	1088,6	1128,8	3,7
Góis	696	763,2	9,7
Lousã	862,9	927	7,4
Mealhada	930,9	1004,5	7,9
Mira	827,5	887,5	7,3
Miranda do Corvo	770,3	826,8	7,3
Montemor-o-Velho	798	938,1	17,6
Mortágua	864,2	941,3	8,9
Oliveira do Hospital	741,8	831,6	12,1
Pampilhosa da Serra	762,6	819,1	7,4
Penela	888,9	872,3	-1,9
Soure	810,5	894	10,3
Tábua	719	833,8	16,0
Vila Nova de Poiares	828,9	894,5	7,9

Fonte: INE, 2011 e 2017

Devido ao valor dos salários, tal como demonstra a tabela 7, verifica-se que os rendimentos anuais da população do concelho são baixos, sendo que apenas 17%¹⁰ dos agregados fiscais do concelho de Penacova auferiam rendimentos brutos anuais superiores a 19 000 €.

⁹ Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

¹⁰ Somatório de percentagem de agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado superior a 19.000€, da tabela 7.



Salienta-se o facto de, de acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS¹¹, ou seja 21 062,88€ de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 7, estão identificados mais de 5.567¹² agregados fiscais com rendimentos inferiores a 19.000€, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais¹³ candidatos ao Programa 1.º Direito.

Tabela 7. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado¹⁴, no concelho de Penacova

Unidade geográfica	<5.000 €		De 5.000 € a 9.999 €		De 10.000 € a 13.999 €		De 13.500 € a 18.999 €		De 19.000 € a 32.499 €		≥ 32.500 €	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Penacova	894	13	2.588	38	1.071	16	1.014	15	944	14	230	3

Fonte: INE, 2017

Atividades económicas

Não obstante a efetiva importância da análise aos rendimentos das famílias, também o volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram, muitos deles com consequências diretas na qualidade de vida das populações.

¹¹ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 438,81 = 1755,24$ €.

¹² Somatório dos agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado inferior a 19.000€, da tabela 7.

¹³ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.

¹⁴ Última atualização destes dados: 24 de outubro de 2019.



No concelho de Penacova, predominam os setores tradicionais da atividade económica nacional, designadamente as áreas de comércio por grosso e a retalho, construção, indústrias transformadoras e transportes e armazenagem.

De acordo com os dados do INE, em 2001, a população ativa no concelho repartia-se pelos setores de atividade da seguinte forma: 8,6% estava inserida no primário, 37,2% no secundário e 54,2 % no terciário. Já em 2011, e de acordo com o gráfico 8, deu-se um aumento substancial dos ativos no sector terciário e uma diminuição no secundário. Assim, em 2011, a repartição da população ativa e empregada por sectores apresenta-se deste modo: primário 3,2%, secundário 28,4% e terciário 68,4,2%

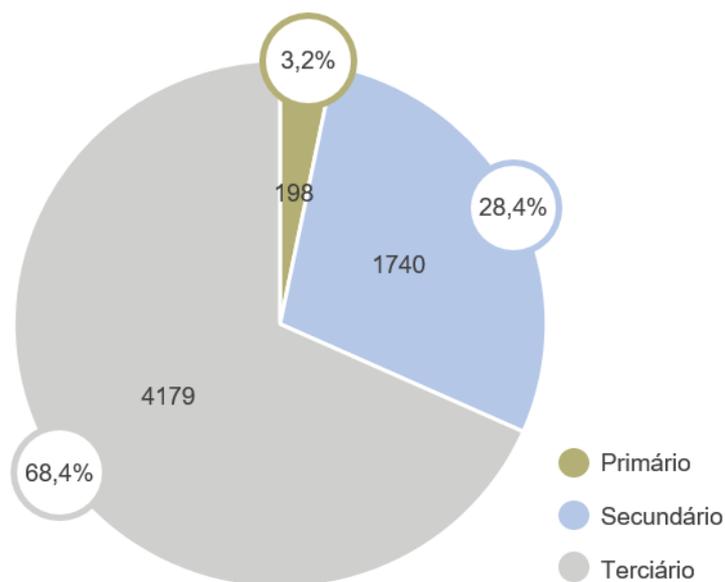


Gráfico 8. População ativa e empregada por setor de atividade (N.º e %)

Fonte: INE, 2011

De acordo com o Diagnóstico Social de Penacova¹⁵, no setor primário, a agricultura é praticada em pequenas explorações familiares, minifúndio, muito em resultado da morfologia acidentada do território. A atividade de cultivo é habitualmente empreendida a tempo parcial, sendo, ainda assim, uma fonte de rendimento no orçamento familiar. É,

¹⁵ Diagnóstico Social do concelho de Penacova, Rede Social – Conselho Local de Ação Social, 2019.



também, de destacar que as culturas da vinha e da oliveira possuem uma significativa relevância económica. Por outro lado, a pecuária, em termos de produção caseira, assume alguma centralidade, sobretudo para o mercado local, para além de constituir uma fonte de rendimento adicional para o agregado familiar agrícola.

O setor secundário é o que ostenta uma maior presença, onde predominam as pequenas empresas da construção e obras públicas, que correspondem à atividade económica que mais pessoas emprega no concelho de Penacova, sendo de salientar igualmente as empresas de indústria transformadora.

Por fim, as atividades terciárias são responsáveis por empregar parte da população residente do concelho, devido à tendência atual de terciarização dos sistemas económicos, materializada na expansão de serviços e atividades comerciais e ao peso relativo dos serviços, sendo a Câmara Municipal um importante empregador neste setor, bem como os outros serviços existentes no concelho de Penacova e na cidade de Coimbra, dada a proximidade com o concelho.

Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificaram-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com os dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referente a dezembro de 2019 e 2020, foi possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.



Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2019, verifica-se um aumento no número de desempregos inscritos em 2020, principalmente os desempregados à procura de novo emprego, muito provavelmente, resultado do impacto do surto de covid-19 no mercado de trabalho nacional.

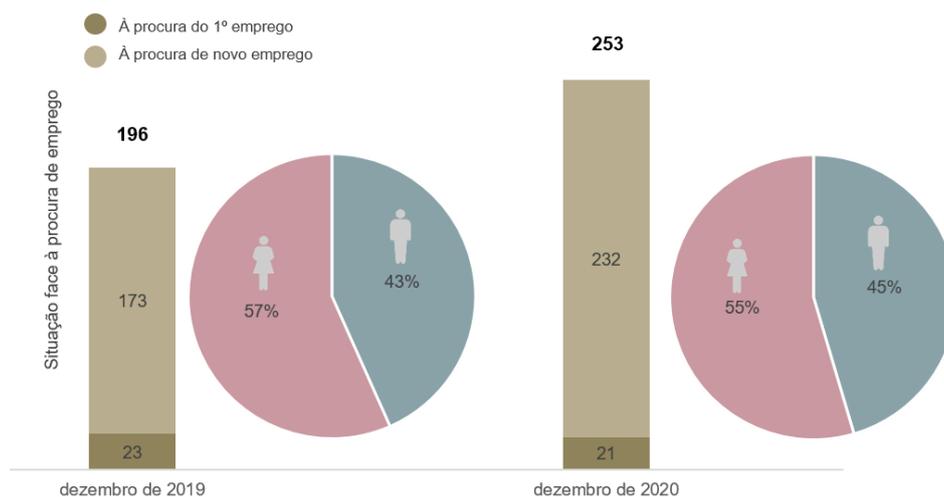


Gráfico 9. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Penacova

Fonte: IEFP, dezembro de 2019 e 2020

Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego, os dados do IEFP revelam que em dezembro de 2020, 160 indivíduos encontravam-se inscritos há menos de um ano. Do total de 253 desempregados, 232 pessoas encontravam-se à procura de novo emprego e apenas 21 procuravam o primeiro emprego.

Possivelmente, a grande maioria da população identificada como à procura de novo emprego está enquadrada na população desempregada dos 55 ou mais anos, que concentrava uma parte significativa dos mesmos, seguindo-se o grupo dos 35 aos 54 anos, como se verifica no gráfico 10.

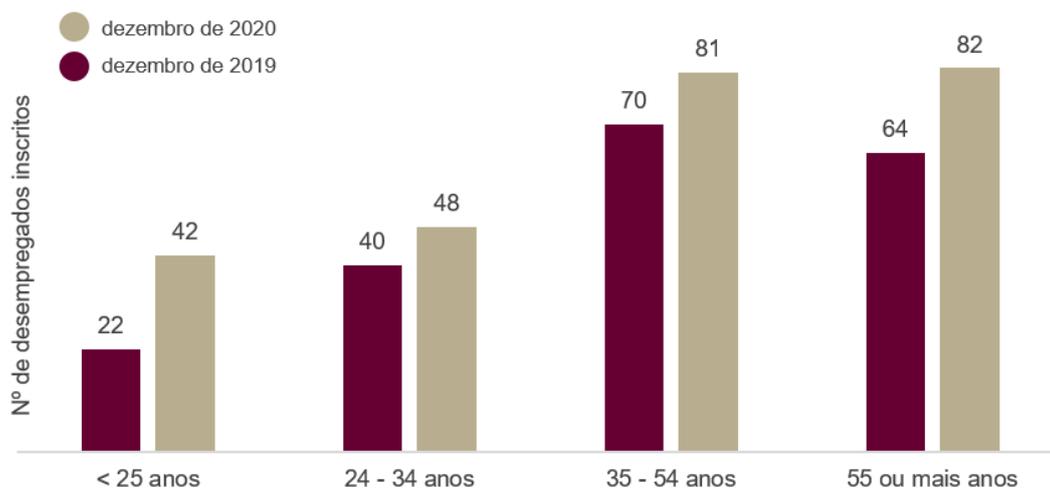


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho da Penacova

Fonte: IEFP, dezembro de 2019 e 2020

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 11, em 2020, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando 70 indivíduos, seguido do 3º ciclo do ensino básico, com 52 indivíduos. Os que representam uma percentagem mais baixa, face ao desemprego, são os indivíduos sem nível de escolaridade, ou seja < 1º Ciclo EB, com apenas 14 pessoas nesta condição, em 2020.

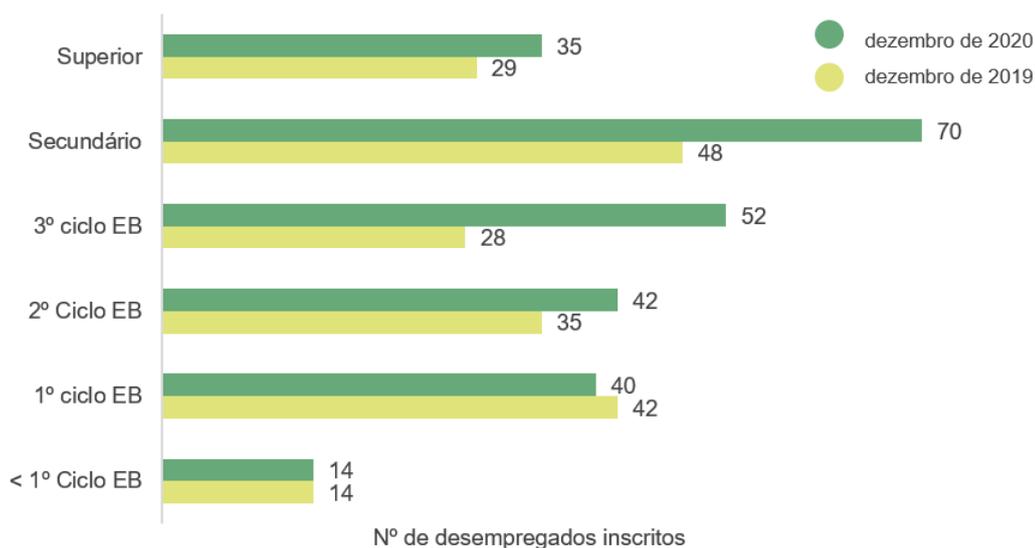


Gráfico 11. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Penacova

Fonte: IEFP, dezembro de 2019 e 2020



Assim, o desemprego atinge menos as pessoas com baixas habilitações literárias que poder-se-á relacionar com o facto de haver uma maior oferta de emprego pouco qualificado no concelho, e que conseqüentemente gera também uma maior falta de oportunidades para os mais qualificados.

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, existem outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente o número de beneficiários de apoios sociais.

Em 2018, segundo os dados da tabela 8, estavam identificados 132 beneficiários do subsídio de desemprego, o que corresponde a 2,4% dos residentes com 15 ou mais anos de idade, valor semelhante à taxa verificada na Sub-Região de Coimbra (2,8%).

Tabela 8. Beneficiários ativos (N.º e %) do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal

Unidade Geográfica	Principal meio de vida					
	RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	282.254	6,3	28.113	0,6	144.135	3,2
Centro	42.425	4,6	4.012	0,4	24.078	2,6
Região de Coimbra	8.796	2,3	800	0,5	4.883	2,8
Penacova	162	1,3	21	0,4	132	2,4

Fonte: PORDATA, 2018



3.3 | Análise habitacional

Evolução e caracterização do parque edificado

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Num contexto geral, à data dos últimos Censos de 2011, estavam registados 7.876 edifícios no concelho de Penacova, sendo as freguesias de Lorvão, Penacova e Figueira de Lorvão, as que apresentavam o maior número, 1.869, 1.567 e 1.164, respetivamente.

Por outro lado, a freguesia de São Paio do Mondego apresentava o menor número de edifícios do concelho 142, seguida da freguesia de Travanca do Mondego com apenas 219 edifícios, tal como se pode observar na tabela 9.



Tabela 9. Edifícios (N.º) e idade média dos edifícios (Ano) no concelho de Penacova

Unidade Geográfica	Edifícios (Nº)	Idade média dos edifícios (Ano)
Penacova	7.876	39,72
Carvalho	579	51,28
Figueira de Lorvão	1.164	35,40
Friúmes	436	52,07
Lorvão	1.869	37,54
Oliveira do Mondego	379	37,62
Paradela	163	53,10
Penacova	1.567	37,61
São Paio de Mondego	142	46,44
São Pedro de Alva	990	39,58
Sazes de Lorvão	368	33,60
Travanca do Mondego	219	41,45

Fonte: INE, 2011

De acordo com o Diagnóstico Social¹⁶, as freguesias de Penacova, Lorvão e Figueira de Lorvão, registaram um crescimento do parque habitacional. Por sua vez, a União de Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio do Mondego, registou um crescimento da construção de habitações associado ao incremento da rede viária, a freguesia de Carvalho, mais periférica, distribui-se em pequenos núcleos residenciais de cariz rural, nomeadamente em função do constrangimento morfológico advindo da Serra do Buçaco.

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do parque edificado. Deste modo, é relevante caracterizar o parque habitacional existente no concelho de Penacova, relativamente ao seu estado de conservação.

A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos.

¹⁶ Diagnóstico Social do concelho de Penacova, Rede Social – Conselho Local de Ação Social, 2019.



No concelho de Penacova, apenas 1% dos edifícios existentes estavam muito degradados (63 edifícios), valor que sobe para 27% se lhes somar os edifícios a necessitar de reparações (2.046 edifícios).

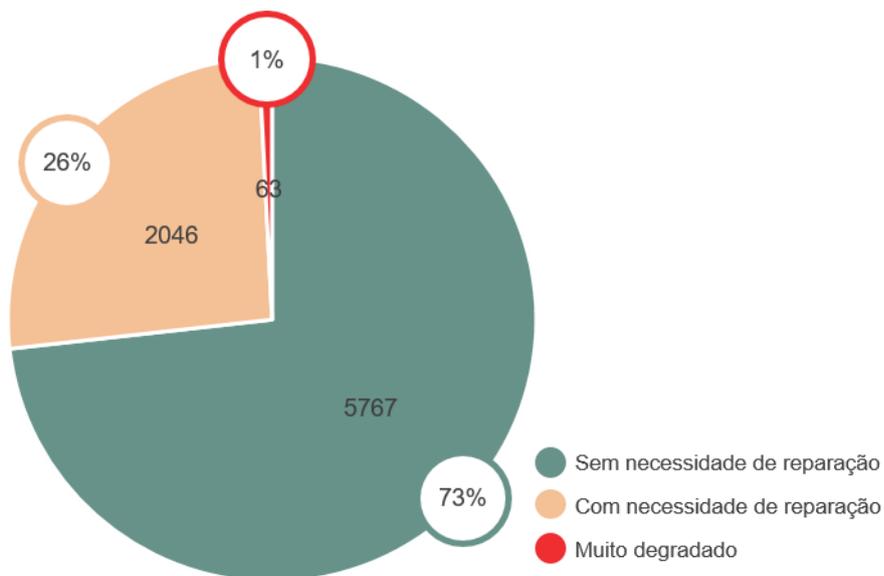


Gráfico 12. Edifícios (N.º) e estado de conservação no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios por freguesia, através do gráfico 13, é possível constatar que a freguesia que apresentava um maior número de edifícios muito degradados era de a Carvalho. Já as freguesias que detinham um maior de edifícios sem necessidade de reparação eram as freguesias de Lorvão e Penacova.

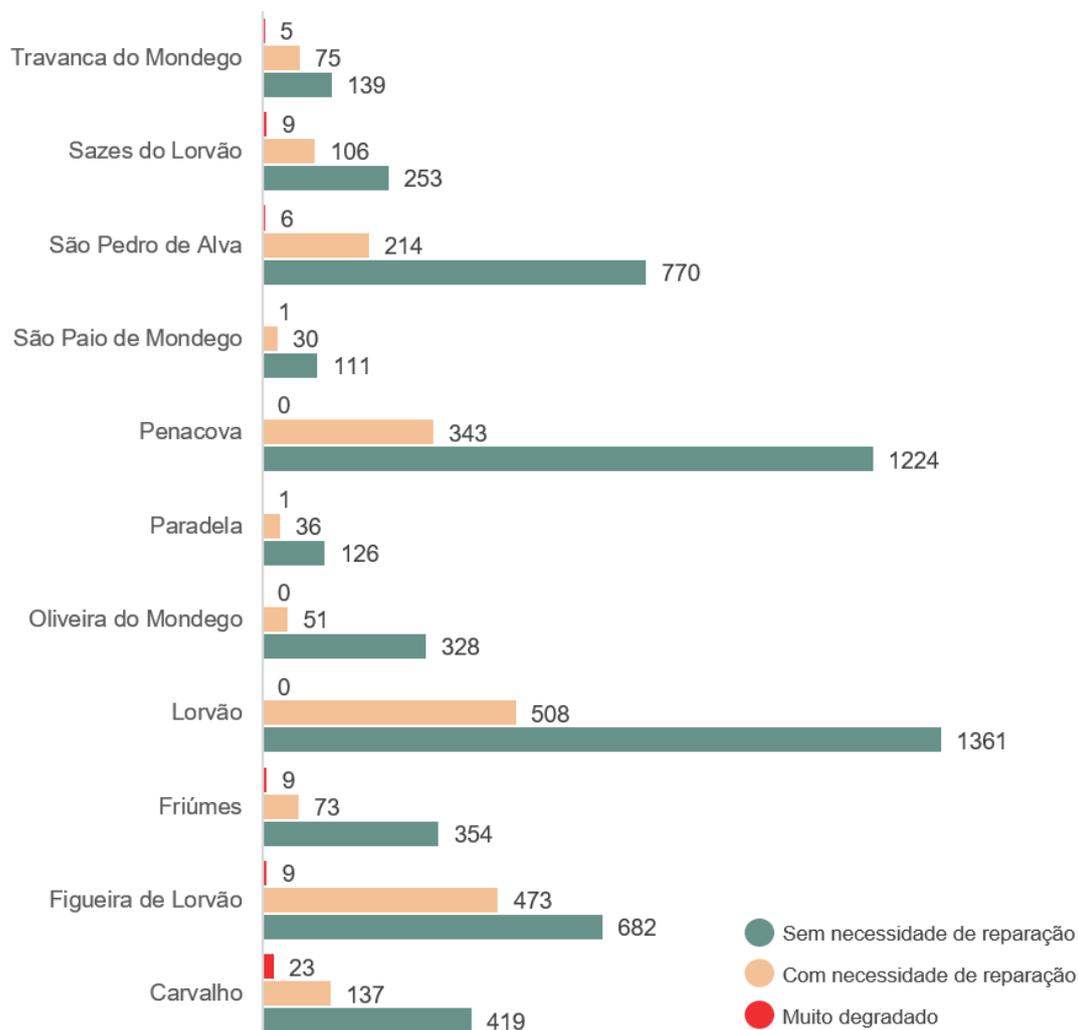


Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com dois pisos, com 62%, valor que se justifica, pelo facto do concelho de Penacova ser predominantemente rural com habitações na sua grande maioria unifamiliares. Verifica-se assim que os edifícios de dois e três pisos constituíam 85% da totalidade do edificado no concelho.

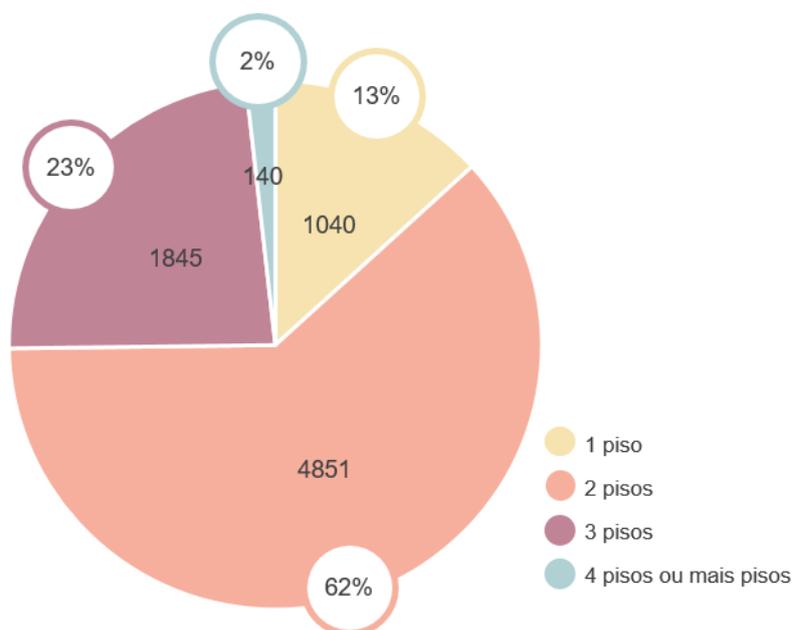


Gráfico 14. Edifícios (%) por dimensão de pisos no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Já no que concerne à construção em altura, de quatro ou mais pisos, esta apresentava percentagens muito reduzidas, estando estas construções possivelmente concentradas nas freguesias mais urbanas do concelho, nomeadamente em Penacova, Lorvão e Figueira de Lorvão, conforme se observa no gráfico 15.

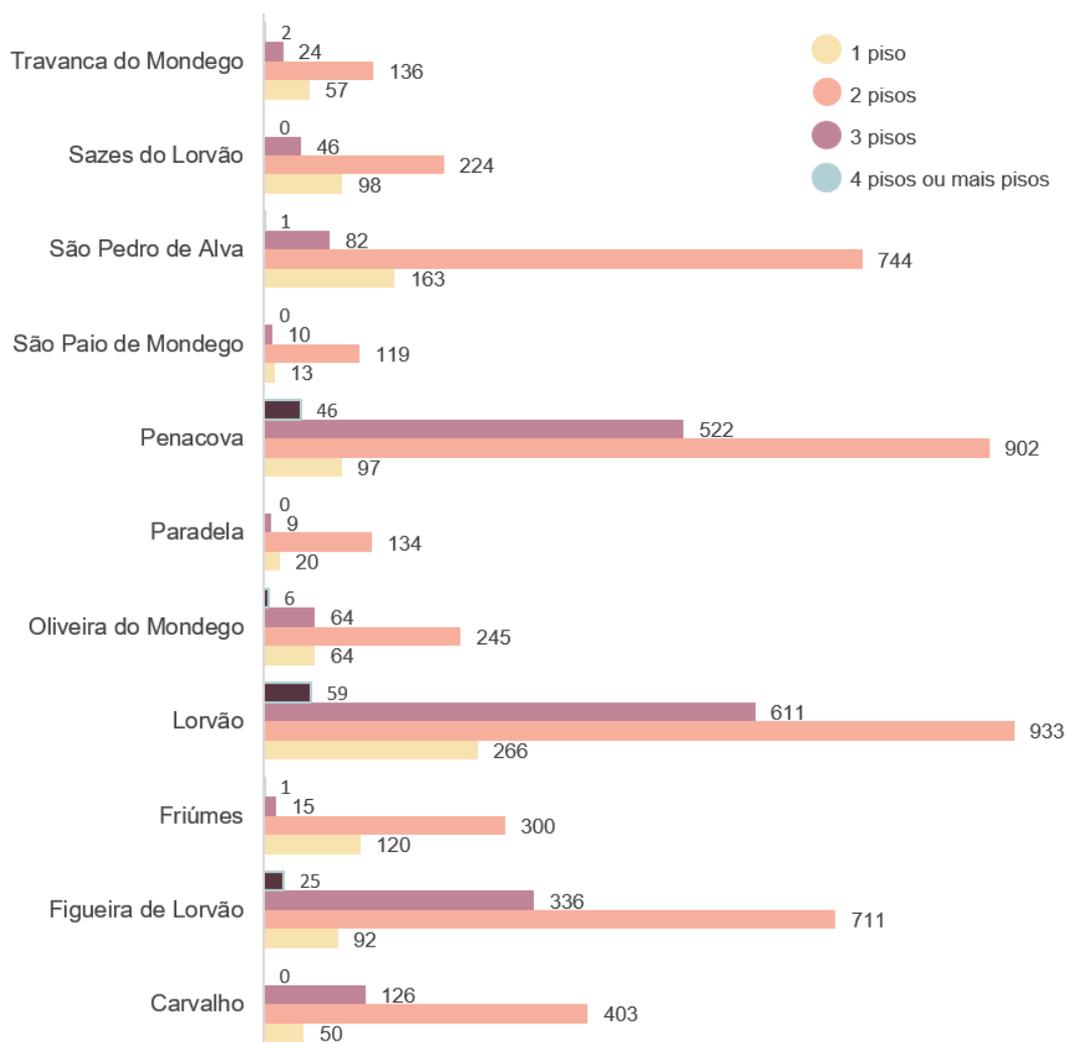


Gráfico 15. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos nas freguesias do concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração o número de pisos dos edifícios do concelho, importa não ser descurado. A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.



Segundo os censos de 2011, existiam no concelho 14 edifícios com quatro pisos ou mais, sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas. É de salientar ainda que dos edifícios com um a três pisos com entrada não acessível em cadeira de rodas, 28, também não possuem elevador, como se pode verificar no gráfico 16.

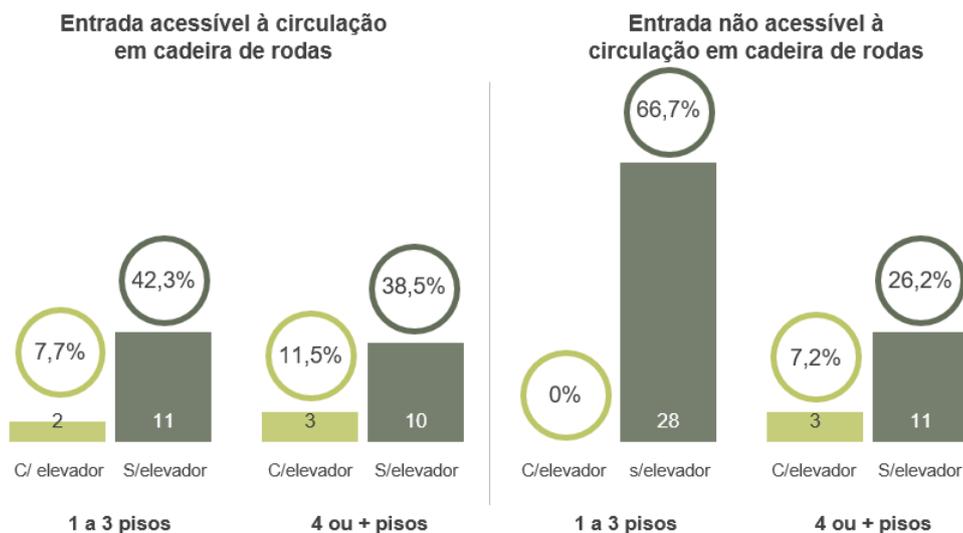


Gráfico 16. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Alojamentos familiares

Desde o ano de 1991, é possível verificar uma evolução positiva no número total de alojamentos no concelho, conforme se pode observar no gráfico 17.

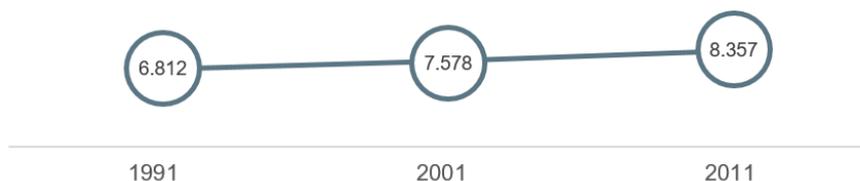


Gráfico 17. Alojamentos (Nº) no município de Penacova

Fonte: INE



Dos 8.357 alojamentos, 8.340 eram alojamentos familiares clássicos que à data dos últimos censos 2011, eram principalmente de residência habitual 67,8%, de residência secundária, 20,4%, e alojamentos que se encontram vagos, 11,8%, conforme sistematizado no gráfico seguidamente apresentado.

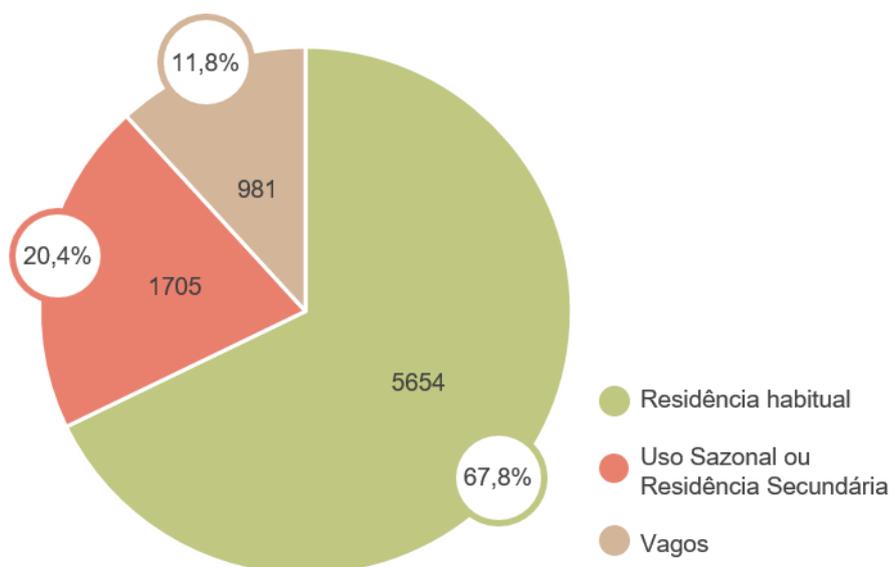


Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante no concelho, cerca de 32%, pelo que poderão, eventualmente, contribuir para a resposta habitacional a considerar no âmbito do 1º Direito.

Ao nível das freguesias, e segundo o gráfico 19, é possível constatar que a freguesia de Paradela era a única que, à data, não tinha nenhum alojamento vago. Em contrapartida, as freguesias de Figueira de Lorvão e Carvalho apresentavam um grande número de alojamentos vagos, 136 e 138, respetivamente.

A existência de um número elevado de alojamentos vagos, 981 no total, “não significa, por si só, a satisfação das necessidades habitacionais das famílias, dada a importância



que os fatores socioeconómicos detêm na decisão de adquirir ou arrendar um alojamento.”¹⁷

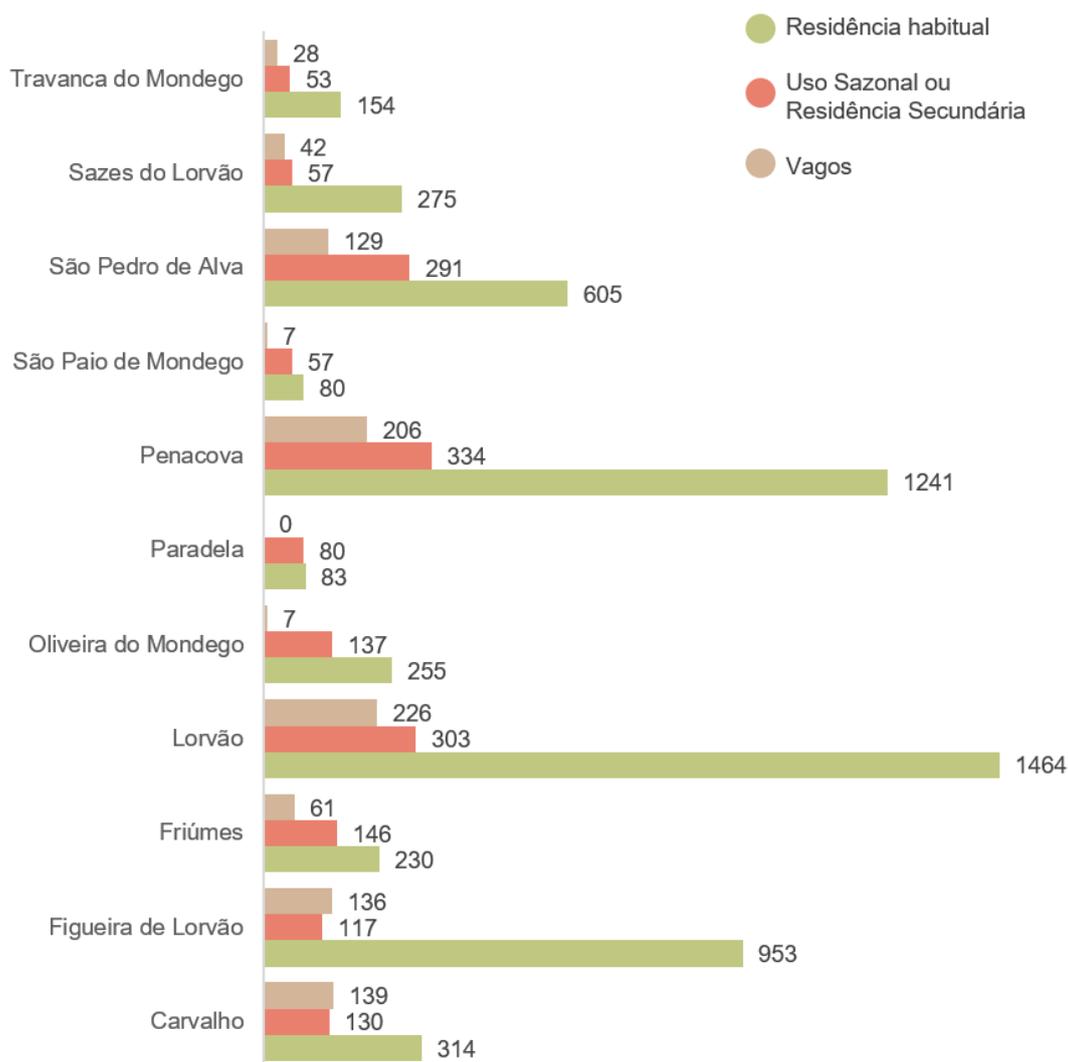


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

¹⁷ Município de Penacova, *Lugar do plano, gestão do território e cultura*, Plano Diretor Municipal, Caracterização da Habitação [Estudo prévio não publicado], Penacova, 2015, p. 26.



Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9.º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.

As infraestruturas de abastecimento de água e saneamento são infraestruturas básicas e essenciais para a prestação de um direito de primeira necessidade de saúde e bem-estar das populações.

Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual de Penacova se encontrarem dotados de instalações básicas, importa salientar que 26 alojamentos não eram servidos por abastecimento de água, 109 não tinham retrete e 201 não tinham instalação de banho ou duche. É, assim, determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

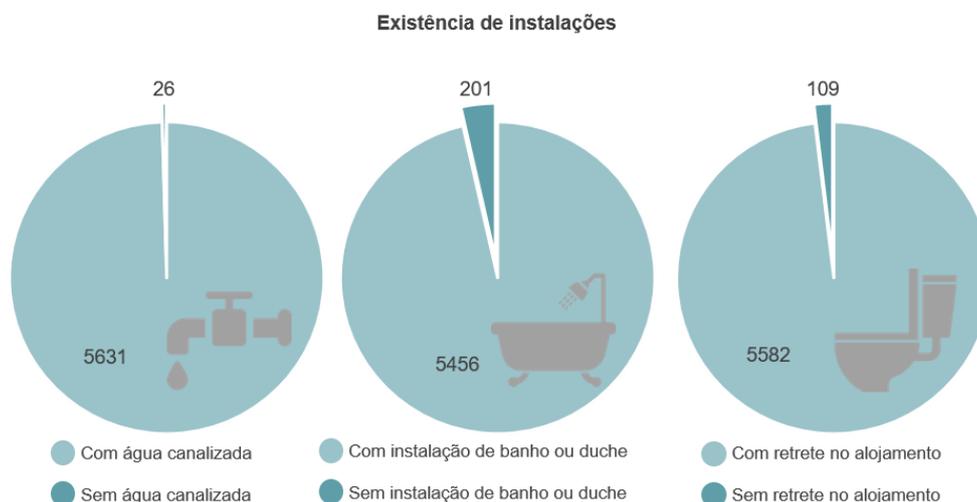


Gráfico 20. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011



Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades. Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera como condição indigna a sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente¹⁸.

Como se pode observar pela tabela 10, no concelho de Penacova identificaram-se 249 casos que se poderiam enquadrar na condição indigna da sobrelotação.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Penacova

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados		Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Penacova	5654	4696	83,1	249	4,4	709	12,5
Carvalho	314	256	81,5	20	6,3	38	12,1
Figueira de Lorvão	953	811	85,1	37	3,8	105	11
Friúmes	230	201	87,4	8	3,5	21	9,1
Lorvão	1464	1177	80,4	64	4,3	223	15,2
Oliveira do Mondego	255	211	82,7	15	5,9	29	11,4
Paradela	83	68	81,9	3	3,6	12	14,5
Penacova	1241	1023	82,4	61	4,9	157	12,7
São Paio de Mondego	80	69	86,3	0	0	11	13,8
São Pedro de Alva	605	518	85,6	31	5,2	56	9,3
Sazes do Lorvão	275	239	86,9	4	1,5	32	11,6
Travanca do Mondego	154	123	79,9	6	3,9	25	16,2

Fonte: INE, 2011

¹⁸ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos"



Mercado imobiliário

Não obstante a NGPH ter surgido no sentido do incentivo ao arrendamento de habitação, a realidade nacional neste setor tem sido nas últimas décadas orientada para a aquisição, e como tal esta é uma pratica comum generalizada por todo o país, com particular incidência nos aglomerados de menor escala, em que o mercado de arrendamento de habitação é manifestamente inferior ao de aquisição.

No que concerne a proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma, em 2011, no concelho de Penacova, destaca-se o escalão de encargo dos 300 aos 500€ euros, seguindo-se o encargo dos 100 aos 300€. Contrariamente são os encargos inferiores a 100€ os que menos se fazem sentir no concelho.

No entanto, é de salientar que a esmagadora maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 71,7%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado.

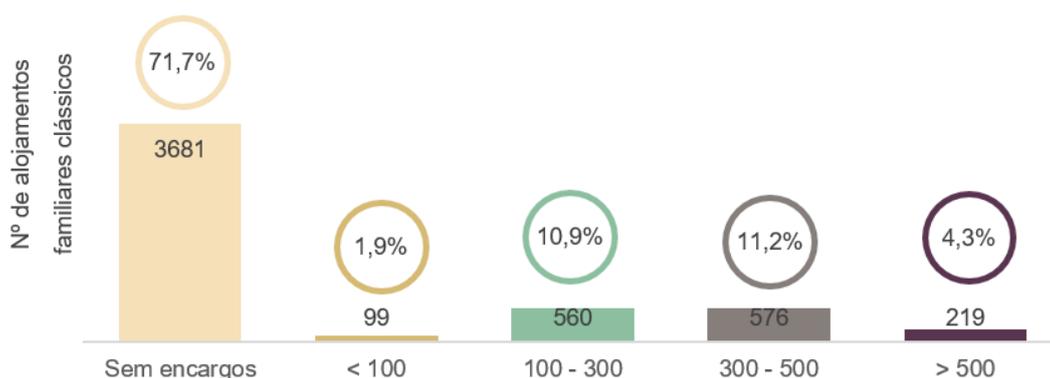


Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011



De modo a compreender as dinâmicas do mercado de arrendamento no concelho de Penacova, procurou-se encontrar o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados.

Atendendo ao valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, verifica-se que em termos médios, em 2011, os valores de renda no concelho eram de 154,28€, sendo a freguesia de Sazes de Lorvão e Figueira de Lorvão as que praticavam valores mais altos, 350€ e 228,13€ respetivamente.

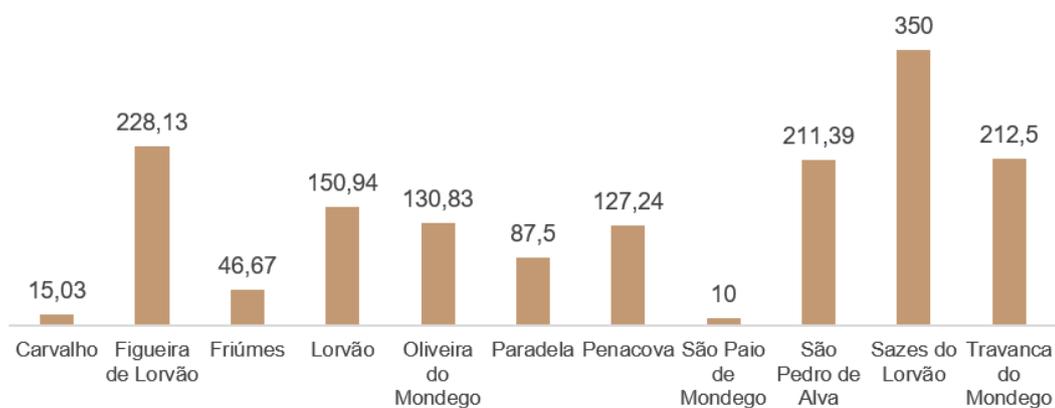


Gráfico 22. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por freguesias

Fonte: INE, 2011

No entanto é de salientar que estes valores se encontram muito desatualizados, uma vez que, tal como já foi referido, refletem a realidade de um país que atravessava uma profunda crise económica. Atualmente, o mercado imobiliário assiste a um contínuo crescimento, que no arrendamento, quer nas aquisições, observando-se um significativo aumento dos valores de ambos.

Relativamente a custos de renda praticados nos alojamentos familiares clássicos, à data de 2011, 46,7% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 15 a 100€.

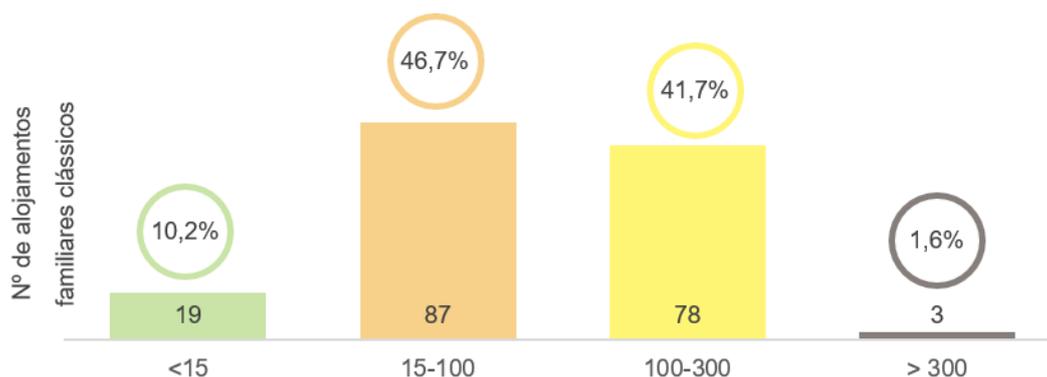


Gráfico 23. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2011

Posto isto, face a 2011, o escalão entre os 15 - 100€ era o mais frequente no caso dos arrendatários. Os escalões com menor expressão são os de valores inferiores a 100€ para proprietários com encargos e superiores a 300€ para arrendatários.

Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O Município de Penacova tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir os direitos de todos a uma população particularmente mais vulnerável. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.



Segundo dados do INE, em 2015 no município de Penacova existiam apenas 3 edifícios de habitação social, como se pode verificar na tabela 11, não apresentando qualquer variação em relação ao ano de 2012.

Tabela 11. Edifícios de habitação social (N.º) no concelho de Penacova

Unidade geográfica	Edifícios de habitação social	
	2012	2015
	Nº	Nº
Penacova	3	3

Fonte: INE, 2012 e 2015

Em, 2015, foram contabilizados 11 fogos de habitação social, cuja tipologia era maioritariamente de T2 e T3, 82%, seguindo-se os fogos de tipologia T0 e T1, tal como se pode verificar no gráfico 24.

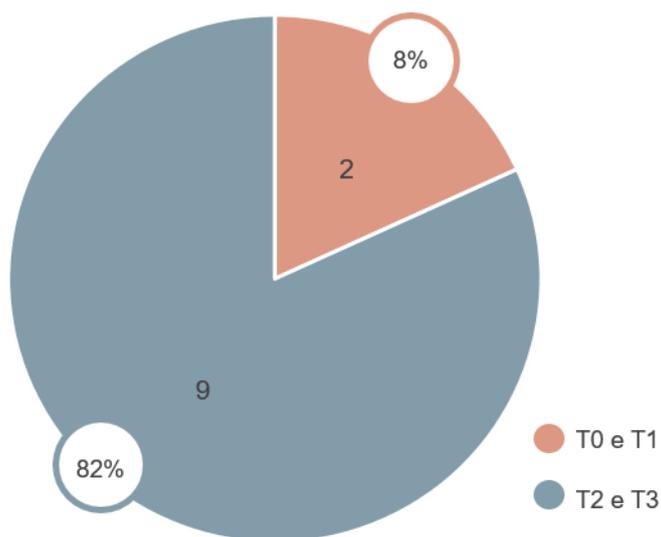


Gráfico 24. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no concelho de Penacova

Fonte: INE, 2015

Segundo o Diagnóstico Social do Concelho de Penacova, de maio de 2019, no concelho existia uma carência de resposta ao nível da habitação social, o que é comprovado com o reduzido número fogos desta índole, destinados à população cujo nível socioeconómico dificulta ou impede o acesso à habitação através dos mecanismos normais do mercado imobiliário.



De acordo com o mesmo documento, em 2017, foi realizado, um levantamento de carências de obras de melhoramento ou de resolução de problemas apontados no edifício de habitação social municipal, de modo a justificar a necessidade de realização de obras de melhoramentos, assim como a apresentação de uma proposta para reorganização dos processos de contratos de arrendamento, para cumprimento da legislação que entrou em vigor no início de abril de 2015.

Este levantamento fez parte do apoio habitacional prestado pelo município, que é feito através do acompanhamento processual e desenvolvimento de programas de apoio, designadamente:

- Levantamento das situações de carência habitacional no concelho;
- Realização de propostas de realojamento de famílias em situação emergência social;
- Arrendamento Apoiado em Habitação Municipal;
- Apoio e acompanhamento psicossocial de famílias residentes nas habitações de arrendamento social da Câmara;
- Apoio na aquisição de equipamento doméstico para a habitação em situações de comprovada carência económica;
- Integração, acompanhamento e apoio financeiro de munícipes que apresentam candidaturas ao **Fundo Social de Apoio à Habitação** (FSAH).

Os apoios concedidos através do FSAH destinam-se à comparticipação de obras necessárias para garantir as condições mínimas de conforto, segurança e salubridade, nas habitações de famílias carenciadas residentes no concelho de Penacova. O montante a atribuir vai depender do escalão de rendimentos do agregado familiar, sendo atribuídos pela Câmara Municipal, mediante despacho superior.



3.4 | Pessoas em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos diversos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação, e dada a evidente importância do tema da habitação condigna, no âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito, cujo modelo pode ser consultado no anexo I.

Este inquérito foi preenchido e validado pela Câmara Municipal, no sentido de identificar casos concretos e atuais, junto de uma amostra da população alvo no concelho. Desta forma foi também possível estabelecer uma relação estreita e interativa entre as entidades envolvidas no inquérito com vista a uma melhor e mais coesa proposta da Estratégia Local de Habitação para Penacova.

Neste concelho existem algumas carências habitacionais, que urge solucionar, por estarem relacionadas com pessoas mais vulneráveis, que vivem em condições muito precárias, por razões distintas.

Ao longo dos últimos anos, o município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação, contudo, face à dimensão do problema e aos recursos disponíveis, não foi ainda possível ultrapassá-lo na totalidade.



Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 85 agregados distribuídas por todo o concelho, que se traduzem num total de 184 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com recolha de informação, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE já analisados, retirar algumas pistas de diagnóstico das situações de carência de habitação ou habitação indigna no município de Penacova.

Como se pode observar na planta 1, não há um padrão de distribuição dos agregados financeiramente carenciados a viver em habitações indignas, sendo possível verificar que se encontram dispersos por todo o concelho.

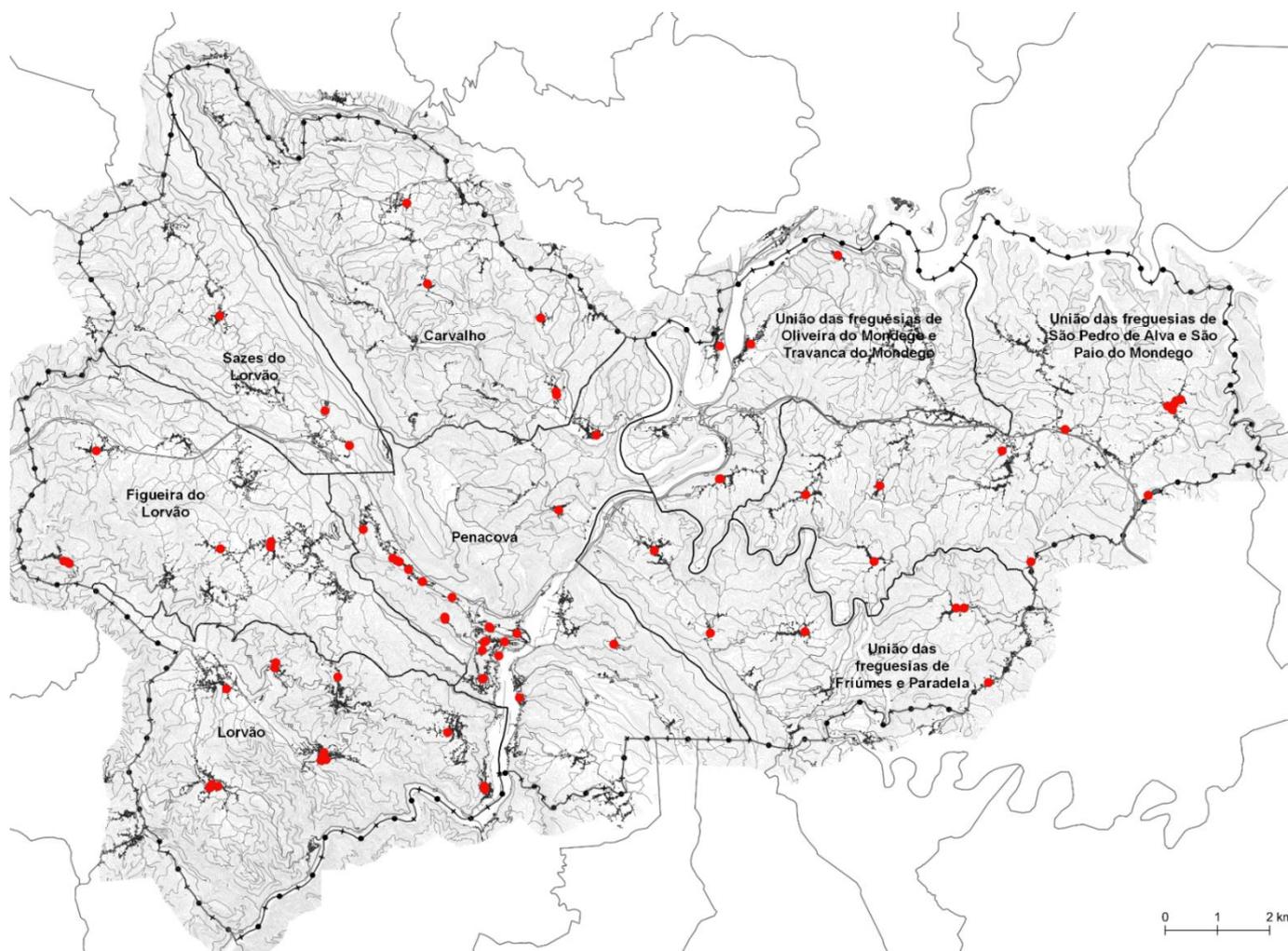
A freguesia onde estão identificados mais agregados é a de Penacova, facto que se pode possivelmente justificar pela sua dimensão, sendo a maior do concelho e com mais população.

De acordo com os dados obtidos, os agregados identificados estão distribuídos pelas freguesias do concelho da seguinte forma:

- Carvalho – 5
- Figueira de Lorvão – 8
- Lorvão – 15
- Penacova – 31
- Sazes de Lorvão – 3
- União das Freguesias de Friúmes e Paradela – 6
- União das Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego – 5
- União das Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego – 12



Planta 1 | Localização dos agregados no concelho de Penacova



Efetivamente constata-se uma carência habitacional ao nível do concelho, e ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, com especificidades diferentes, verificou-se que alguns, para além da carência habitacional e económica, têm outros problemas sociais, sendo assim evidente que a par do apoio no acesso à habitação terá de existir, em paralelo, apoio no âmbito social.

Relativamente aos 85 agregados sinalizados, e de acordo com os dados obtidos através dos inquéritos, mais de metade, 60%, vive em habitações próprias, sendo que 19% vive em casas arrendadas. Por fim, 21% estão atualmente a viver numa outra condição,



nomeadamente em espaços cedidos por familiares ou amigos, a título solidário, o que lhes confere uma precariedade e vulnerabilidade adicionais.

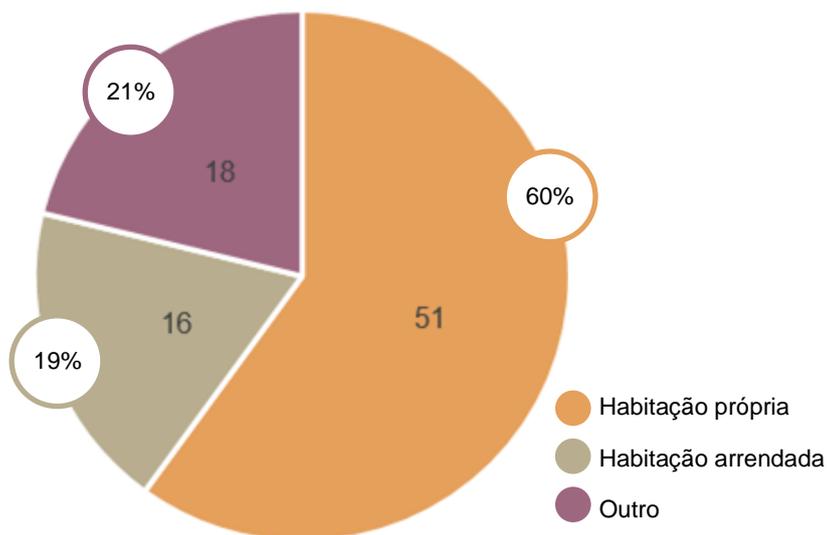


Gráfico 25. Tipo de residência

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

O facto de se ter identificado um elevado número de agregados a viver em habitações próprias como candidatos ao 1º Direito, denota uma grave carência económica destas pessoas, visto que não têm tido condições para proceder a manutenções periódicas dos seus imóveis, o que conduziu a uma progressiva degradação dos mesmos.

Sem condições para, de forma autónoma, solucionar os seus problemas, é urgente auxiliar estas pessoas, pois caso não se atue com a maior celeridade possível, a tendência é o progressivo agravamento das condições em que vivem.

Relativamente aos agregados que vivem em casas arrendadas, salienta-se o facto de estas pertencerem, na sua grande maioria, 75%, à Câmara Municipal, como demonstra o gráfico 26, sendo que os restantes 25% são de outros senhorios.



Estes dados demonstram também a fragilidade económica destas pessoas, que não possuem capacidade financeira para ter acesso a uma habitação melhor e mais adequada às características dos seus agregados.

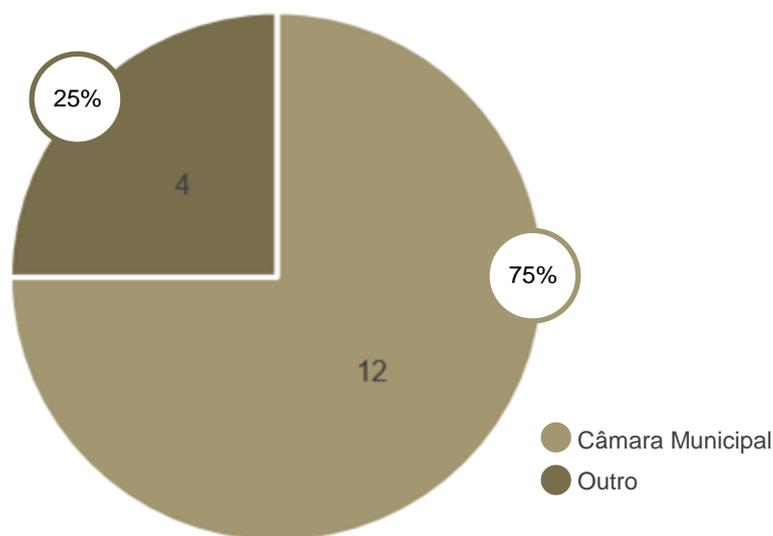


Gráfico 26. Senhorios da habitação arrendada

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

Como se pode verificar através destas percentagens, existe uma grande lacuna na reabilitação do parque edificado habitacional municipal e privado. Em muitas destas situações os arrendatários devido aos fracos recursos económicos que dispõem, não conseguem substituir os senhorios na execução de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias, quando o contrato e/ou o senhorio assim o permita.

Para além disso, é de salientar que, a Câmara Municipal pretende notificar os senhorios para que procedam às obras de reabilitação dos seus imóveis, ainda que considere que poderá não ser bem-sucedida, pois parte destes também não dispõe de uma situação financeira que lhes permita avançar com as obras.

Já no caso da habitação municipal, apesar de a Câmara Municipal de Penacova, enquanto senhoria, ter vindo a desenvolver os maiores esforços no sentido de garantir



toda a comodidade e dignidade possível a estas pessoas, dada a dimensão do problema não foi ainda possível ultrapassá-lo.

É ainda de salientar, em relação ao gráfico 25, que os 18 agregados que vem em “outro”, ou seja, que não vivem nem em habitação própria, nem arrendada, correspondem essencialmente a agregados que vivem em espaços cedidos, sendo que destes, seis têm casa própria, mas encontram-se inabitáveis devido ao avançado estado de degradação das mesmas.

Desta forma, a CMP está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a uma habitação digna, assim como para assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Penacova.

Não obstante todos os agregados já identificados, quer vivam em habitação própria, arrendada ou outra, terem características distintas, incluem-se num grupo populacional financeiramente carenciado e vulnerável.

Outro dado particularmente importante é o facto de, tal como demonstra o gráfico 27 uma parte substancial dos agregados, 46%, serem constituídos por apenas um elemento, o que por vezes pode ser um indicador de um problema social maior, como o isolamento e a falta de retaguarda familiar. A questão do isolamento é particularmente relevante nos grupos etários mais envelhecidos, verificando-se uma falta de apoio a estes grupos mais vulneráveis e desprotegidos.



1º Direito

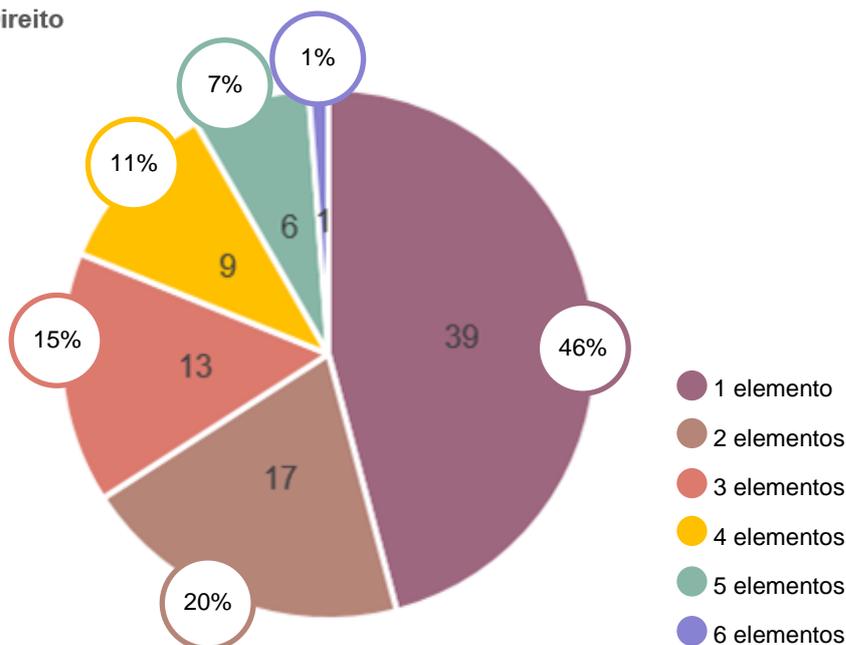


Gráfico 27. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

Seguem-se as famílias com dois e três elementos, 17 e 13 respetivamente, estando ainda identificadas 9 famílias com quatro elementos, e por fim, 6 com cinco e uma com seis elementos.

De modo a melhor caracterizar as pessoas identificadas, tal como se pode observar no gráfico 27, foi ainda possível registar que dos 85 agregados sinalizados, sete são representados por arrendatários com mais de 65 anos, dois agregados são unititulados e cinco têm na sua composição pelo menos um elemento com deficiência(s).

Estes dados demonstram, mais uma vez, vulnerabilidades acrescidas associadas a alguns agregados e que podem ser determinantes na priorização das soluções habitacionais a propor.

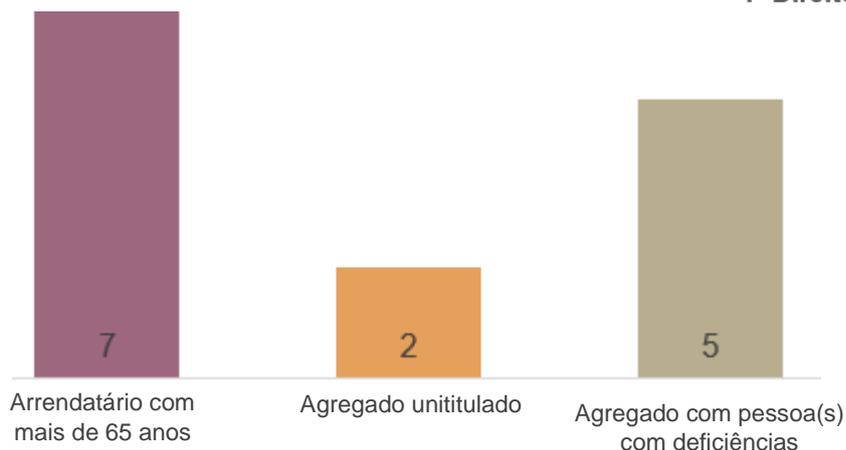


Gráfico 28. Agregados com situações específicas

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

No sentido de definir uma estratégia e elencar soluções adequadas na resposta aos problemas habitacionais dos agregados identificados, através do inquérito desenvolvido foi também possível registar quais as situações concretas afetas a cada agregado.

É importante sublinhar que, em alguns dos casos verifica-se que os agregados para além de viverem em habitações com condições de habitabilidade indignas, têm a agravante da dificuldade em suportar o custo de uma renda.

Assim, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar habitação digna para todos, a candidatura ao 1º Direito, apresenta-se como uma solução fundamental.

Tal como definido pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido considerou quatro condições indignas a fim de diagnosticar com exatidão as reais condições em que os agregados sinalizados vivem. É no entanto de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma das quatro condições, contudo, foi apenas selecionada a condição que prevalece, a que é mais evidente para cada agregado.



Estes dados são particularmente importantes pelo facto de demonstrarem a extrema debilidade associada a estas pessoas, sendo assim possível, através da análise do gráfico 29, compreender quais as condições indignas mais evidentes associadas a cada um dos 85 agregados identificados.

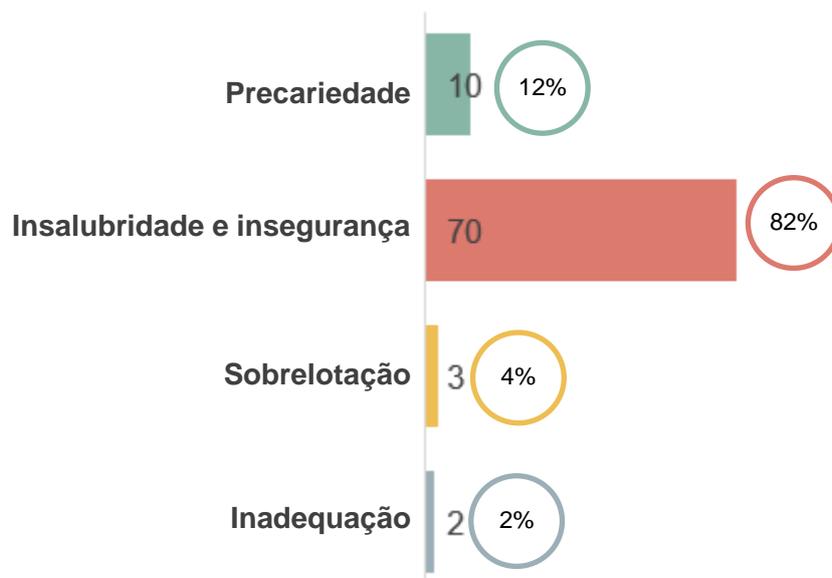


Gráfico 29. Condições indignas associadas aos 85 agregados

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

Tal como demonstra o gráfico 29, a condição indigna mais evidente é a insalubridade e insegurança, com 70 agregados a viver em habitações enquadradas nesta condição. De um modo geral, estes agregados, devido à sua débil situação económica, sujeitam-se a viver em casas arrendadas sem quaisquer condições de habitabilidade, algumas em avançado estado de degradação, sejam elas próprias ou arrendadas, que se reflete na estabilidade estrutural das mesmas, colocando em risco as pessoas que nelas residem.

A segunda condição indigna mais evidente é a precariedade, que agrega 10 famílias, sendo que destas, nove vivem em alojamento temporário, esta questão do alojamento temporário é particularmente preocupante por estar associada a agregados sem qualquer solução habitacional alternativa ao espaço que, provisoriamente, os abriga. Estas



As pessoas encontram-se em situações financeiras muito deficitárias, o que aliado à grave problemática da habitação em Penacova se traduz em problemas relevantes e que constituem uma particular preocupação da autarquia. Outra situação igualmente preocupante associada à condição de precariedade é um agregado que vive numa roulotte, o que demonstra a sua extrema vulnerabilidade.

Seguem-se três agregados a viver em habitações sobrelotadas, estando em falta duas divisórias face ao número dos elementos do respetivo agregado. Destes, dois têm casa própria, sendo possível em ambos a intervenção para dotar as habitações adequadas aos agregados, já o outro, não tendo casa própria, necessita de ser realojado.

Por fim, estão ainda identificados dois agregados que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, é de salientar que estes devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas e da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a circulação no interior da habitação.

Todos os agregados sinalizados através dos inquéritos representam situações de vulnerabilidade, sendo que, alguns vivem em habitações/espacos em avançado estado de degradação, e, como se pode observar no gráfico 29, há ainda a salientar o facto de estarem identificados quatro agregados que vivem em casas sem água canalizada, um sem cozinha, três sem instalações sanitárias, dois sem luz e dois doentes/inválidos.



1º Direito

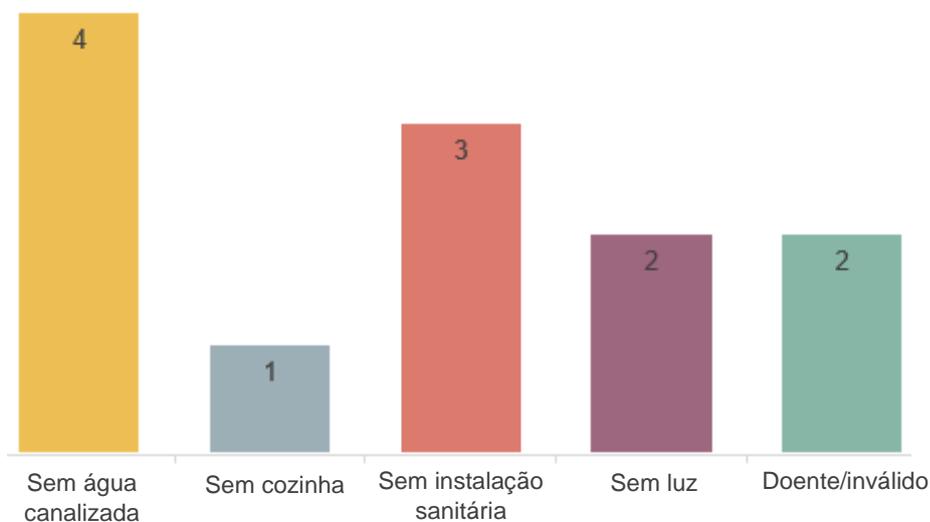


Gráfico 30. Agregados sem infraestruturas básicas

Fonte: Inquéritos CMP, 2020

Tal como já foi referido no capítulo 3.2, o poder de compra em Penacova é inferior ao do país e da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, para arrendamento e aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 5. Esquema Oferta/Procura

Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar casa. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa,



verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social.

Considera-se que todos os dados analisados são fundamentais para a segunda fase de trabalho, que visa desenvolver uma estratégia municipal e definir as soluções a adotar para os 85 agregados já identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção.

Tendo em consideração que, as respostas para os agregados identificados se terão de dividir entre a intervenção na casa onde vivem ou o seu realojamento, que poderá enveredar por soluções habitacionais distintas, como será possível verificar no capítulo 7, o inquérito desenvolvido permitiu fazer uma abordagem inicial nesse sentido.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, a Câmara Municipal de Penacova considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.



3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Penacova, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Paisagem natural de grande atratividade;
- Existência de estruturas locais para resposta aos problemas sociais;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programa estratégico de reabilitação urbana, ARU e ORU aprovadas e publicadas.



FRAQUEZAS

- Envelhecimento e decréscimo populacional;
- Restrições orçamentais a que se encontram sujeitas as entidades públicas e o município de Penacova;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível.





AMEAÇAS

- Agravamento do problema da falta de habitação para residentes a preços acessíveis disponível no mercado;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Subida dos preços do mercado imobiliário;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Aproveitamento das potencialidades para desenvolvimento de atividades de turismo;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Revisão do PDM na classificação de solos.





4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico como principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em situações indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho de Penacova, que carecem de apoio específico e direcionado.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade.

O grande problema identificado, no que concerne à habitação no concelho recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso das famílias a uma habitação condigna.

A solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento significativo da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.

A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:



1º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

2º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma oferta de habitação social e de arrendamento acessível, sobre a disponibilização de solos municipais em parceria com os promotores e investidores que assumam a aposta na mudança do modelo de produção de habitação própria para um modelo assente no arrendamento.

Com a disponibilização de terrenos municipais em conjugação com a promoção de alojamento de “renda acessível”, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, a oferta poderá crescer, e com isso, os custos do arrendamento poderão baixar, ampliando a resolução dos problemas habitacionais de Penacova, particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos.



5 MODELO DE GESTÃO

5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Penacova assume-se como gestora da presente ELH, e como tal, adequará, na sua atual estrutura, uma equipa de trabalho, ET, e será estruturada tendo como base os meios humanos já existentes. A sua principal missão é a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no Município e como tal deve ser uma equipa multidisciplinar, que deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do Município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.

A equipa deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo. Deverá também atender



todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento considerado necessário.

A adoção de um modelo de governação próprio de cada Município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, entre outros.

A articulação entre a Câmara Municipal de Penacova e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação e a fiscalização das intervenções, sendo desta forma, competência da equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal assume as funções de direção política da equipa, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da mesma de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 6. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através da ET o Município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais em Penacova.



A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o Município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, tornando-se, deste modo, oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, bem como a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até lá.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada ao período de vigência da ELH, deverá ser dotada de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato. No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.

5.2 Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da GESTÃO nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.



A montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município de Penacova, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do Município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do Município para a implementação da sua ELH, a criação de uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida por um técnico superior, com afetação



em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento,...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRC, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.



6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Penacova considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico e identificação das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis para os mesmos.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 85 agregados, através dos inquéritos de diagnóstico realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade destas famílias é uma realidade, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente, por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi, ainda possível ultrapassar todas as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim, como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Penacova se reflete de várias formas, sendo francamente mais evidente sob a forma de habitações insalubres e inseguras, em 82% dos casos.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, onde o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento. É ainda importante referir que a Lei de Bases da Habitação



determina que a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

O concelho de Penacova, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma associada ao estado de conservação dos edifícios, como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população.



Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Penacova um Concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades.

A autarquia está, assim, consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação assente numa estratégia integrada e devidamente articulada com matérias igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Penacova procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.



Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Penacova pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Penacova preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio da integração social

A ELH de Penacova promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo Município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da estabilidade

A ELH de Penacova privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Penacova a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Penacova assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, das situações de habitação indigna no Município. A equipa técnica, prevista no capítulo 5, visa a avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste Município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que a ET tornará possível ao mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Penacova, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, bem como a Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.



Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o Município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, IGT, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.

Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Penacova. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's e respetivas ORU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, e a aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela **“Soluções habitacionais e prioridades”**, no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.



Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Penacova, existem agregados identificados a residir em habitação própria, vivendo os restantes sobretudo em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos, com casa própria, como para as soluções promovidas pela autarquia. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento e em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

A grande prioridade do Município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados já identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em condições de extrema vulnerabilidade, tendo assim elencado o nível de prioridade, de 1 a 3, para cada agregado na tabela de soluções e prioridades do capítulo 7.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais, que sempre que possível, passarão por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação. Desta forma, propõe-se, sempre que possível, intervencionar imóveis próprios, tanto no caso dos beneficiários diretos como no caso da Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária, sendo a reabilitação de imóveis a resposta primordial.

Esta estratégia de intervenção visa também contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho, bem como evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.



É ainda de salientar o facto de, possivelmente, alguns destes imóveis estarem inseridos em ARU, que podem ser consultadas no anexo II, o que permitirá usufruir dos benefícios fiscais associados às mesmas. Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as ARU com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que conduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar



neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o Programa de Arrendamento Acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer “contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades”.

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em



diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, entre outros). Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Penacova não poupará esforços. Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, que tal como menciona o referido diploma, pretende:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê, ainda, a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Penacova pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



7 PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 85 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, e ainda que de forma pontual, a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da presente ELH foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos agregados já identificados que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente. É de salientar que, embora se tenha verificado casos de agregados em habitações com vários problemas, apenas se associou uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a cada agregado.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH.

A autarquia de Penacova pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos com recurso a uma forte aposta na reabilitação urbana, devendo 84% das soluções enveredar pela via da reabilitação de frações ou de prédios habitacionais e 16% por via da aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, como demonstra o gráfico 31.

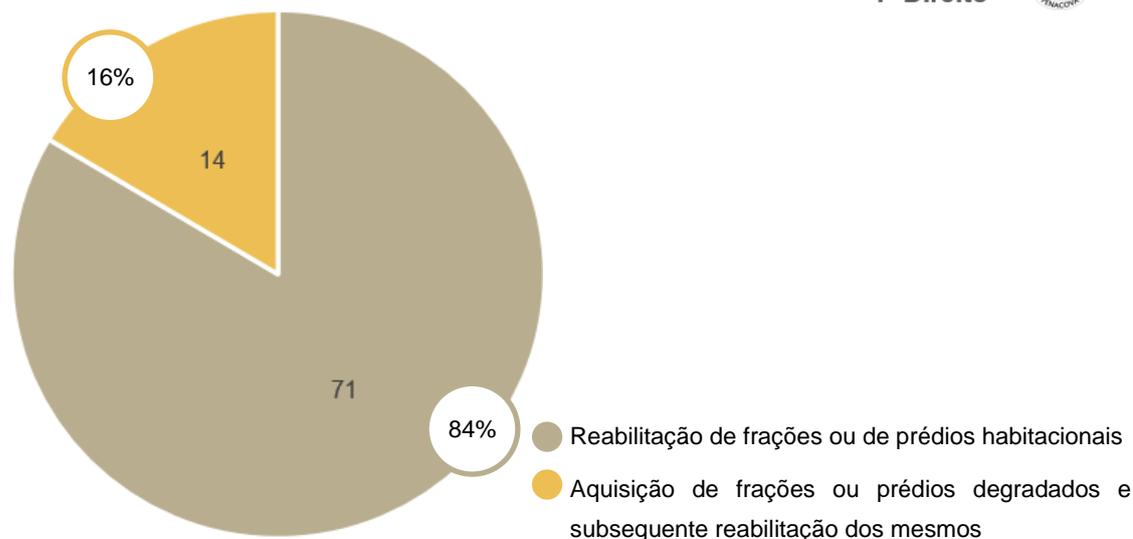


Gráfico 31. Soluções habitacionais

No subcapítulo 7.2 é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 85 agregados, identificados através dos inquéritos de diagnóstico, e respetiva priorização. É de salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas duas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais, respetivos cronogramas temporais e os beneficiários.

É importante referir que, pese embora se tenha registado que 51 dos 85 agregados vivam em casa própria atualmente, é expectável que o número de beneficiários diretos seja de 56, isto porque, estão identificadas seis famílias que, embora tenham casas próprias, não vivem nas mesmas devido ao atual avançado estado de degradação dos imóveis, que correspondem aos códigos 12, 22, 31, 51, 52 e 56, da tabela de soluções e prioridades patente nas páginas seguintes. Neste sentido, a CMP considera pertinente recorrer à reabilitação deste edificado, assumindo os agregados como beneficiários diretos.

Por outro, apesar de o agregado com o código 5 viver em casa própria, a CMP pretende realojar o mesmo numa fração habitacional social, que carece de reabilitação, dado que o imóvel desta família se encontra num estado de conservação de quase ruína, não sendo viável a reabilitação do mesmo, por motivos vários.



7.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
PRECARIEDADE	10	1				X	X		X	3	
	12	1			X		X	X		2	
	22	4				X	X	X		2	
	28	1				X		X	X	3	
	31	4				X	X	X		2	
	35	5				X		X	X	3	
	38	1				X		X		1	
	52	4				X	X	X		2	
	56	5				X	X	X		2	
	72	3			X			X	X	3	
	1	5			X			X	X	2	
	2	3			X			X	X	2	
	3	2			X			X	X	2	
	4	4			X			X	X	2	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	5	2						X	X	1	
	6	3					X	X	X	2	
	7	2					X	X	X	2	
	8	1					X	X	X	2	
	9	1				X			X	3	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	13	5	X				X		X		2
	14	1	X				X		X		2
	15	2	X				X		X		2
	16	1				X		X		X	3
	17	1	X				X		X		2
	18	1				X		X		X	3
	19	1	X				X		X		2
	20	2				X		X		X	3
	21	2		X				X			2
	23	1	X				X		X		2
	24	1	X				X		X		2
	25	3	X				X		X		2
	26	3	X				X		X		2
	27	1	X				X		X		2
	29	3				X		X		X	3
	30	1	X				X		X		2
32	1	X				X		X		2	
33	1	X				X		X		2	
34	1				X		X		X	3	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	36	5	X				X		X		2
	37	3	X				X		X		2
	39	4	X				X		X		2
	42	3	X				X		X		2
	43	4	X				X		X		2
	44	2	X				X		X		2
	45	1			X			X		X	3
	46	2		X			X		X		2
	47	1		X			X		X		2
	48	1		X			X		X		2
	49	1		X			X		X		2
	50	1		X			X		X		2
	51	1				X		X		X	2
	54	1		X				X		X	2
55	1		X				X		X	2	
57	1			X				X	X	3	
58	1		X				X		X	2	
59	1					X		X	X	3	
60	3		X				X		X	2	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	61	1	X				X		X		2
	62	3	X				X		X		2
	63	3	X				X		X		2
	64	1	X				X		X		2
	65	4	X				X		X		2
	66	2	X				X		X		2
	67	2	X				X		X		2
	68	4	X				X		X		2
	70	2	X				X		X		2
	71	1	X				X		X		2
	73	3				X		X		X	3
	74	1						X	X		1
	75	2						X	X		1
	76	1						X	X		1
	77	1						X	X		1
	78	1						X	X		1
79	2						X	X		1	
80	3						X	X		1	
81	2						X	X		1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº elementos dos agregados	PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Outro	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	82	1	X				X	X		1	
	83	1	X				X	X		1	
	84	1		X			X	X		1	
	85	2		X			X	X		1	
	11	2		X				X		2	
INADEQUAÇÃO	53	2	X				X	X		2	
	40	6	X				X	X		2	
SOBRELOTAÇÃO	41	5				X		X		1	
	69	4	X					X		2	
Totais		184	51	12	4	18	56	29	71	14	



7.3 | Cronogramas de execução e financeiro

A Estratégia Local de Habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Penacova obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.



3. Instalação da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos planos de atividades anuais

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da equipa técnica, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Penacova as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Penacova, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.



7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da equipa técnica, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da equipa técnica. Desta forma procura-se, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da equipa técnica, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos



orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo do período de vigência da operação a equipa técnica terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Penacova para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá à equipa técnica da ELH de Penacova fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH	■			
2. Nomeação de um Diretor Técnico	■			
3. Instalação da ET	■			
4. Recrutamento da Equipa		■		
5. Aprovação do Plano de Atividades		■		
6. Formação Específica		■		
7. Resolução de Problemas Prioritários		■		
8. Protocolos		■		
9. Elaboração de Projetos		■	■	■
10. Gestão de Realojamentos		■	■	■
11. Ações Estratégicas		■	■	■
12. Monitorização e Report		■	■	■
13. Contributo para a N.G.P.H.		■	■	■

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se, então, à elaboração de um cronograma temporal de execução para as soluções já definidas, quer para os beneficiários diretos, quer para a entidade beneficiária, a Câmara Municipal de Penacova.

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMP

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMP

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	15	-	-	-	15
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	-	-	7	7	14

**Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos**

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	28	28	-	-	56

Da mesma forma, foram estimados valores para todas as soluções habitacionais previstas a executar durante o período de vigência da presente ELH. Não obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho estipular valores de referência para as intervenções, é muito provável que estes não se coadunem com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados são apenas estimativas.

Tabela 12. Valores de referência

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1.086,68€/m² (Art. 50º do Decreto-Lei n.º37/2018, na sua redacção atual)
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	1.053,84€/m² (Art. 42º do Decreto-Lei n.º37/2018, na sua redacção atual)

Assim, é da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 13 tiveram como base de cálculo os referenciais da tabela 12, e como tal, carecem de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.

Tabela 13. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	6.373.378,20 €
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	1.192.946,88 €
TOTAL	7.566.325,08 €



A estimativa orçamental para as 85 soluções habitacionais para os agregados identificados nos inquéritos pelo Município, a concretizar até ao final do ano de 2024, perfazem um total de **7.566.325,08€** de investimento, sendo que grande parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do Programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da Câmara Municipal de Penacova, enquanto entidade beneficiária.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.

Por fim, sublinha-se novamente, que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 85 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.



8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação Penacova a celebração contínua de parcerias estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do Município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Penacova pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo III do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Penacova serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.



10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alterações que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Penacova, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação.



11 BIBLIOGRAFIA

Planos e Documentos municipais

Plano Diretor Municipal de Penacova - Aviso N.º 9079/2015, de 17 de Agosto de 2015

Diagnóstico social do concelho de Penacova – 2019

Plano de desenvolvimento social – 2019/2021

Programa estratégico de reabilitação urbana | ORU de Penacova – 2017

Legislação

(na sua redação atual)

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.



Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Penacova. Acedido em fevereiro de 2020, em: <http://www.cm-penacova.pt/>

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em abril de 2020, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em março de 2020, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em março de 2020, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em fevereiro de 2020, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.



Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.



Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

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.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 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

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.



Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁹, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

¹⁹ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.
- d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços



do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Penacova.....	9
Figura 2. Paisagem de Penacova	10
Figura 3. Localização das acessibilidades existentes no concelho de Penacova	11
Figura 4. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares diários (%), no concelho de Penacova.....	26
Figura 5. Esquema Oferta/Procura	64
Figura 6. Esquema modelo de gestão	72

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º), área (Km ²), e densidade populacional (Nº/Km ²), do nível nacional ao concelho de Penacova.....	16
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no concelho de Penacova	25
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no concelho de Penacova	25
Tabela 4. Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares (N.º e %) no concelho de Penacova	27
Tabela 5. Poder de compra per capita do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Coimbra	30
Tabela 6. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região de Coimbra	31
Tabela 7. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Penacova	32
Tabela 8. Beneficiários ativos (N.º e %) do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal	37
Tabela 9. Edifícios (N.º) e idade média dos edifícios (Ano) no concelho de Penacova.	39



Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Penacova	48
Tabela 11. Edifícios de habitação social (N.º) no concelho de Penacova	52
Tabela 12. Valores de referência	100
Tabela 13. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais	100

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Penacova.....	17
Gráfico 2. População residente (N.º) nas freguesias do concelho de Penacova	18
Gráfico 3. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Penacova.	19
Gráfico 4. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades no concelho de Penacova.....	21
Gráfico 5. População residente por local de residência (Nº) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Penacova.....	22
Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por nível de escolaridade no concelho de Penacova	23
Gráfico 7. População residente com nenhum nível de escolaridade por sexo no concelho de Penacova.....	24
Gráfico 8. População ativa e empregada por setor de atividade (N.º e %)	33
Gráfico 9. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Penacova.....	35
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho da Penacova	36
Gráfico 11. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Penacova.....	36
Gráfico 12. Edifícios (N.º) e estado de conservação no concelho de Penacova	40
Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por estado de conservação nas freguesias do concelho de Penacova.....	41
Gráfico 14. Edifícios (%) por dimensão de pisos no concelho de Penacova	42



Gráfico 15. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos nas freguesias do concelho de Penacova.....	43
Gráfico 16. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Penacova	44
Gráfico 17. Alojamentos (Nº) no município de Penacova.....	44
Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Penacova	45
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Penacova	46
Gráfico 20. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Penacova.....	47
Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Penacova	49
Gráfico 22. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por freguesias	50
Gráfico 23. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Penacova	51
Gráfico 24. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no concelho de Penacova.....	52
Gráfico 25. Tipo de residência	57
Gráfico 26. Senhorios da habitação arrendada	58
Gráfico 27. Número de elementos por agregado.....	60
Gráfico 28. Agregados com situações específicas	61
Gráfico 29. Condições indigna associadas aos 85 agregados.....	62
Gráfico 30. Agregados sem infraestruturas básicas	64
Gráfico 31. Soluções habitacionais.....	89

Anexos

ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade *: _____ Contacto: _____

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação *: _____ N.º de pessoas do agregado *: _____

Freguesia *: _____

Morada *: _____

Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:

Arrendatário com mais de 65 anos:

Agregado unitulado:

Agregado com pessoa(s) com deficiências:

Declaração de insolvência de elementos do agregado:

O agregado identificado reside em *:

Habitação própria

Habitação arrendada

Outro

No caso do agregado residir em habitação arrendada, identifique o senhorio *:

Câmara Municipal

IHRU

Privado

Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIIDADE	Sem-abrigo	<input type="checkbox"/>
		Barracas	<input type="checkbox"/>
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>
		Alojamento temporário	<input type="checkbox"/>
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência
	Violência doméstica		<input type="checkbox"/>
	Operações urbanísticas municipais		<input type="checkbox"/>
	Não renovação contrato arrendamento -> #		<input type="checkbox"/>
	INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO	<input type="checkbox"/>	
	SOBRELOTAÇÃO (falta de 2 ou mais divisões em relação à composição do agregado)	<input type="checkbox"/>	
INADEQUAÇÃO (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores)	<input type="checkbox"/>		

Apenas podem ser considerados os agregados unitulados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Reabilitação da habitação onde vive atualmente

Realojamento

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO? *

Sim

Não

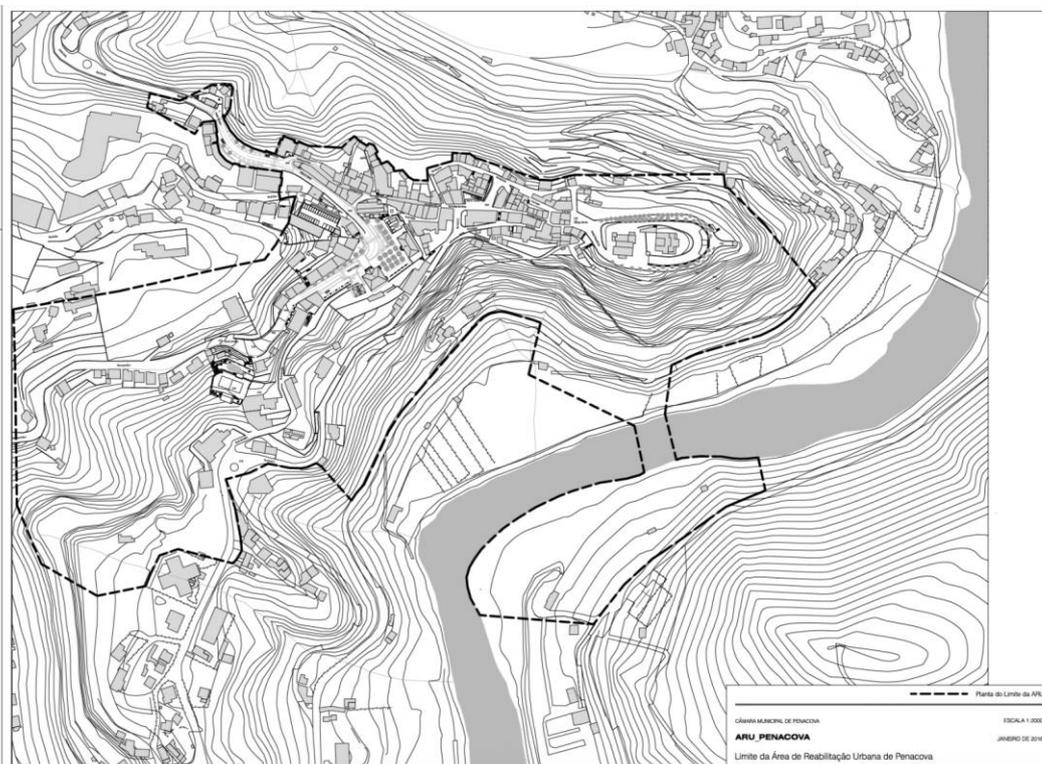
7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA *

DATA: _____

ANEXO II - Áreas de Reabilitação Urbana – ARU

ARU de Penacova

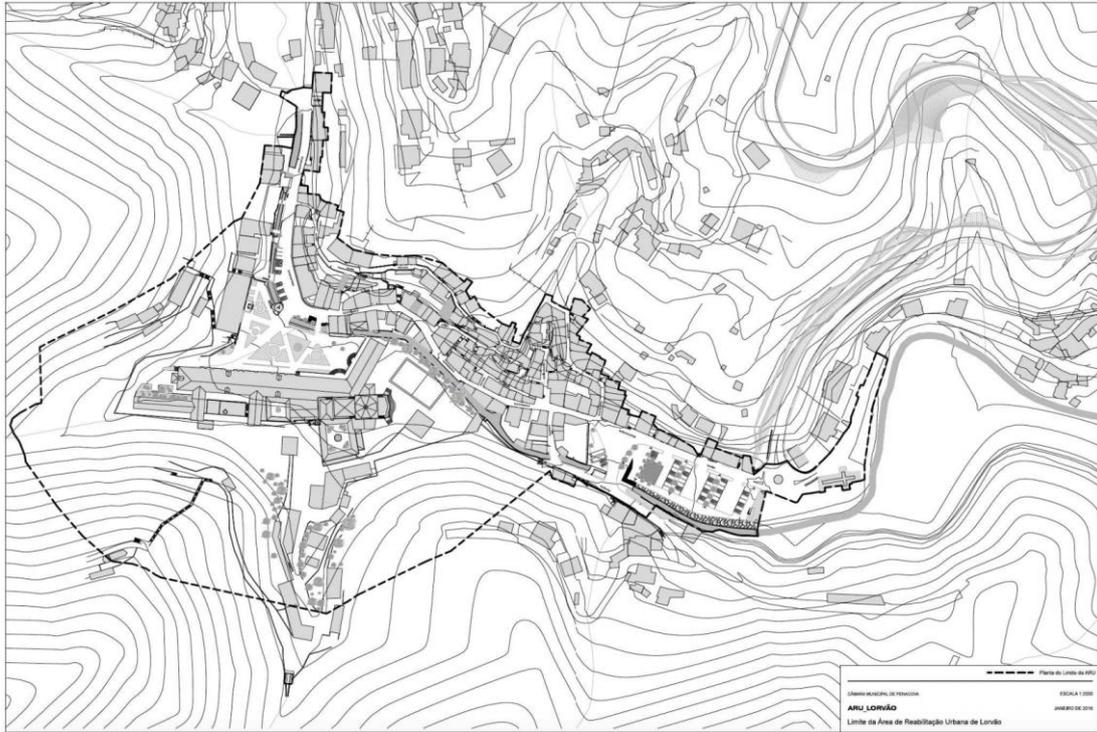


Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2018-09-28

ARU de Lorvão

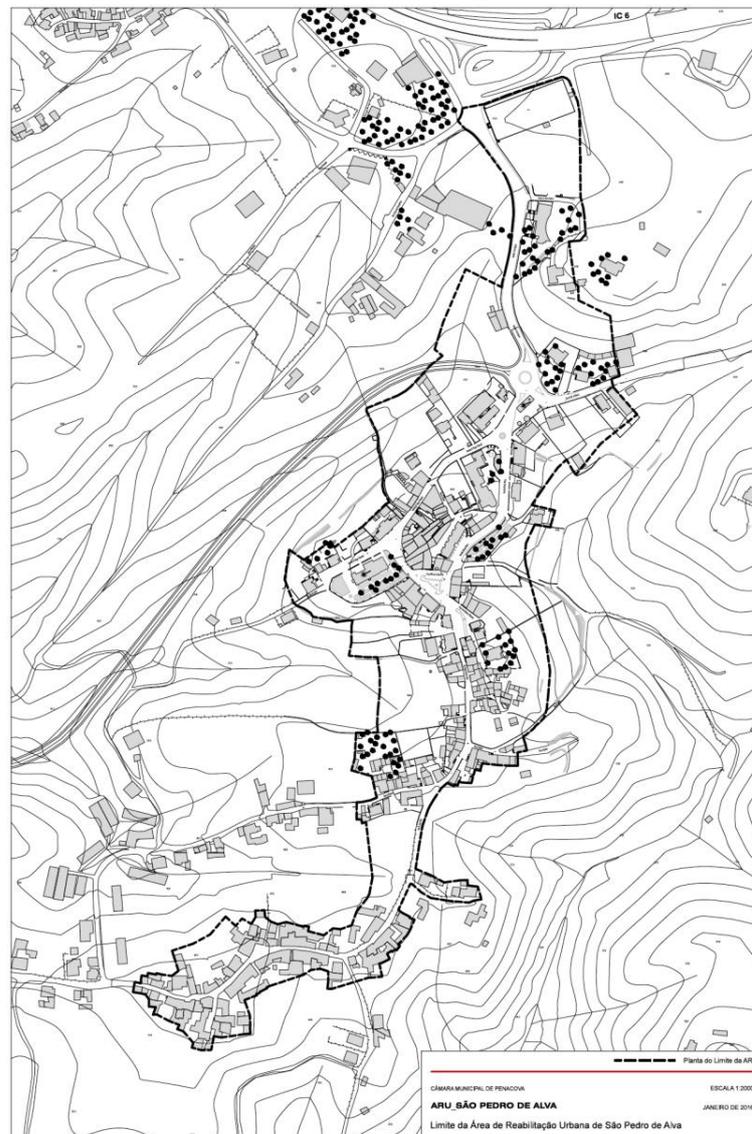


Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2018-09-28

ARU de São Pedro de Alva



Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2018-09-28

ANEXO III - Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como 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.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte

não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público

com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação. Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento

habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

ANEXO IV – Tabelas resumo

Sistematização dos agregados identificados no diagnóstico

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO					
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIEDADE	habitação arrendada outro	1	10	3	29
	outro	9		26	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	habitação própria	47	70	102	136
	habitação arrendada CMP	12		18	
	habitação arrendada outro	2		2	
	outro	9		14	
INADEQUAÇÃO	habitação própria	2	2	4	4
SOBRELOTAÇÃO	habitação própria	2	3	10	15
	outro	1		5	
Total			85	184	

Sistematização das soluções habitacionais e prioridades

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES									
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CM Penacova	Beneficiários Diretos	Cronograma				Prioridade	Total
				2021	2022	2023	2024		
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	15	-	15	-	-	-	1	15
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	56	28	28	-	-	2	56
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	14	-	-	-	7	7	3	14
Total		29	56	43	28	7	7		85

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugaroplano@lugaroplano.pt

 www.lugaroplano.pt